



Bel. JULIANO DA SILVA QUEIROZ, Oficial do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Cataguases, Estado de Minas Gerais, na forma da Lei,

## REGISTRO GERAL

Matrícula <b>14.576</b>	Imóvel Zona / Bairro <b>DONA EUZÉBIA</b> Lote <b>Ed. "Edson Ribeiro dos Santos"</b> Rua <b>Mel. Ferreira Espíndola</b> N° Apt° Loja Sala Área do Lote <b>139,50m<sup>2</sup></b> Fr. Ideal	Registro Anterior Matrícula <b>14575,lv.2</b>
Data <b>27.07.93</b>		

**Características e Confrontações**

Um apartamento residencial situado no 1º pavimento contendo 1 salão, dois quartos, dois banheiros, com área construída de 97,00 m<sup>2</sup>, com a cota de terreno de 46,50m<sup>2</sup>. e fração ideal de 0,333,4


**Proprietário**


EDSON RIBEIRO DOS SANTOS, comerciante e s/mulher d. Ila Ribeiro - dos Santos, do lar, CPF-208.635.006-68, residentes em Dona Euzébia


**Transporte da Matrícula**

Cód.	Ato N°	Registros e averbações
R-1	14576	- Protocolo n. 31.200, em 27.07.93. TRANSMITENTES: Os proprietários acima. ADQUIRENTE: José Mauro Machado, brasileiro, casado, agricultor, CPF-047.679.696-20, residente em Dona Euzébia. COMPRA E VENDA. Pública de 24 de fevereiro de 1989, pelo tabelião de Dona Euzébia-Reny Campos da Silva. VALOR: R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos cruzados novos). Sem condições. Dou fe.a.
R-2	14576	- Prot. 31.842 em 28.12.93. TRANSMITENTES: José Mauro Machado, agricultor e s/m. Hilda Luz Pereira Machado, do lar CPF 047 678 896-20, residentes em Dona Euzébia. ADQUIRENTE Janio Coelho, brasileiro, casado, motorista CPF 411 170 - 856-00, residente em Dona Euzébia, COMPRA E VENDA- Pública de 27.07.93 pela tab. de Dona Euzébia, Reny Campos da Silva, digo Dona Euzébia, Marina Henriques Campos. VALOR: R\$ 500 000 000,00 (quinhentos milhões de cruzeiros). Sem condições. Dou fe.a.

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CATAGUASES - MG | FICHA Nº

**Av-3-14.576**-Protocolo nº 99.480 em 28/11/2019. CASAMENTO - Conforme certidão datada de 27/11/2019, matrícula 0384480155 1991 2 00031 166 0004250 83, do Registro Civil das Pessoas Naturais de Astolfo Dutra, que fica arquivada, em 07/09/1991 foi celebrado, sob o regime de comunhão parcial de bens, o casamento de JANIO COELHO e ROSANGELA APARECIDA GONÇALVES, que passou a assinar ROSANGELA APARECIDA GONÇALVES COELHO. Emolumentos: R\$ 16,16, Recomepe: R\$ 0,97, TFJ: R\$ 5,38, Total: R\$ 22,51 - Cód. ato: 4160-8 Qtd: 1 / Cód. res.: 1. Selo eletrônico DFY22073, cód. seg. 2976-8450-2040-4584 [cmtm]. Data da averbação: 02/12/2019. Dou fé. a) 

**Av-4-14.576**-Protocolo nº 99.479 em 28/11/2019 - INSERÇÃO DE DADOS - Conforme requerimento e por documentos aqui arquivados, JANIO COELHO, é portador do **CNH 01935744967 Detran/MG**. Emolumentos: R\$ 16,16, Recomepe: R\$ 0,97, TFJ: R\$ 5,38, Total: R\$ 22,51 - Cód. ato: 4160-8 Qtd: 1 / Cód. res.: 1. Selo eletrônico DFY22076, cód. seg. 5794-7507-3788-9959 [cmtm]. Data da averbação: 02/12/2019. Dou fé. a) 

**Av-4-14.576**-Protocolo nº 99.479 em 28/11/2019 - INSERÇÃO DE DADOS - Conforme requerimento e por documentos aqui arquivados, ROSANGELA APARECIDA GONÇALVES COELHO, é portadora do **CPF 815.775.086-53 e RG MG-5.791.281 PC/MG**. Emolumentos: R\$ 32,32, Recomepe: R\$ 1,94, TFJ: R\$ 10,76, Total: R\$ 45,02 - Cód. ato: 4160-8 Qtd: 2 / Cód. res.: 1. Selo eletrônico DFY22076, cód. seg. 5794-7507-3788-9959 [cmtm]. Data da averbação: 02/12/2019. Dou fé. a) 

**R-6-14.576**-Protocolo nº 99.478 em 28/11/2019. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - DEVEDOR: JANIO COELHO, brasileiro, casado, produtor agropecuário em geral, CPF 411.170.856-00, CNH 01935744967 DETRAN/MG, residente e domiciliado na Rua Manoel Ferreira Spindola, 12, andar 2, Centro, Dona Euzébia-MG; CREDORA: COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE GUARANI E REGIÃO LTDA - SICOOB GUARANICREDI, CNPJ nº 26.014.175/0001-41, com sede na Rua Benedito Valadares, 258, Centro, Guarani/MG; AVALISTA: ROSANGELA APARECIDA GONÇALVES COELHO, brasileira, administradora, CI MG-5.791.281 SSP/MG, CPF 815.775.086-53, casada com JANIO COELHO, brasileiro, produtor agropecuário em geral, CPF 411.170.856-00, CNH 01935744967 DETRAN/MG, residentes e domiciliados na Rua Manoel Ferreira Spindola, 12, andar 2, Centro, Dona Euzébia/MG; GARANTIDOR FIDUCIANTE: JANIO COELHO, brasileiro, produtor agropecuário em geral, CPF 411.170.856-00, CNH 01935744967 DETRAN/MG, casado com ROSANGELA APARECIDA GONÇALVES COELHO, brasileira, administradora, CI MG-5.791.281 SSP/MG, CPF 815.775.086-53, residentes e domiciliados na Rua Manoel Ferreira Spindola, 12, andar 2, Centro, Dona Euzébia/MG. Conforme instrumento particular de Cédula de Crédito Bancário nº 207962, datado de 17/10/2019, emitido em Dona Euzébia/MG, este imóvel foi alienado fiduciariamente na forma do art. 23 da lei nº 9.514/97 e transferida sua propriedade resolúvel ao credor fiduciário com o escopo de garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento concedido à devedora, nas seguintes condições: Valor Total da Operação: R\$ 199.572,97 (cento e noventa e nove mil quinhentos e setenta e dois reais e noventa e sete centavos). Praça de Pagamento: Dona Euzébia/MG; Forma de Pagamento do crédito: conta corrente - Banco 756 - Agência: 3123 - Conta 20567. Número de Parcelas: 72 parcelas, no valor individual de R\$ 4.314,17 cada. Periodicidade de pagamento: Mensal. Data do vencimento da 1ª parcela: 18/11/2019. Forma de Pagamento das despesas: débito na conta: 20567. Data de Vencimento da



Matrícula nº 14.576

Ficha nº 02F

operação: 15/10/2025. Encargos Financeiros: Taxa de juros remuneratórios: 1,30%a.m.. Sistema de Amortização: Tabela Price. CET: 1,34%a.m. / 17,64%a.a.. Informações Complementares CET: Valor Total Devido: R\$ 199.692,71, Valor Liberado: R\$ 196.975,39 (98,64%). Total de Despesas: R\$ 2.717,32 (1,36%), sendo: Tarifas: R\$ 0,00 (0,00%) IOF+ IOF Adicional: R\$ 2.597,58 (1,91%). Seguro: R\$ 119,74 (0,06%) se contratado. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** sobre o imóvel constante desta matrícula, avaliado em R\$ 205.000,00 (duzentos e cinco mil reais). Nº de ordem **5.507** - Lvº 03 auxiliar. Com as demais condições constantes do título. Emolumentos: R\$ 1.694,16, Recomepe: R\$ 101,64, TFJ: R\$ 834,50, Total: R\$ 2.630,30 - Cód. ato: 4542-7 Qtd: 1 / Cód. res.: 1. Selo eletrônico DFY22303, cód. seg. 9181-5372-7081-3646 [cmtm]. Data do registro: 04/12/2019. Dou fé. a)

**Av-7-14.576**-Protocolo nº 108.849 em 12/12/2022. ADITIVO À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO nº 20796-2. Por instrumento particular de aditamento datado de 04/11/2022, em Dona Euzébia, a cédula reportada foi aditada nos seguintes termos: Saldo devedor total reconhecido e confessado na cédula 20796-2: R\$ 199.572,97 (cento e noventa e nove mil e quinhentos e setenta e dois reais e noventa e sete centavos), com vencimento 15/10/2025. Novo saldo devedor total reconhecido e confessado (incluindo despesas financiadas se houver): R\$ 147.298,79 (cento e quarenta e sete mil e duzentos e noventa e oito reais e setenta e nove centavos). Praça de pagamento: Dona Euzébia/MG; Forma de Pagamento do crédito: débito automático - Banco: 756 - Agência: 3123 - Conta: 20567, nº de parcelas: 60 parcela(s), no valor individual de R\$ 3.578,95 cada. Periodicidade de pagamento: Mensal. Data de vencimento da primeira parcela: 12/12/2022. Forma de Pagamento das despesas: débito na Conta: 20567. Nova Data de vencimento da operação: 10/11/2027. Multa contratual por inadimplemento: 2,00%. Juros moratórios: 1,00%a.m. Encargos Financeiros: taxa efetiva de juros remuneratórios: 1,2900%a.m./16,6269%a.a.; Índice de Correção:-; Percentual do Índice de correção: %; Sistema de Amortização: Tabela Price. CET: 1,30%a.m./17,03%a.a.; Informações Complementares CET: Valor Total Devido: R\$ 147.387,17; Valor Liberado: R\$ 146.955,28 (99,71%); Total de despesas: R\$ 431,89 (0,29%), sendo: tarifas: R\$ 0,00 (0,00%); IOF+IOF Adicional: R\$ 343,51 (0,23%); Seguro: R\$ 88,38 (0,06%); Despesas: R\$ (0,00%). Alienação Fiduciária sobre o imóvel objeto da presente matrícula, avaliado em R\$ 205.000,00 (duzentos e cinco mil reais). Demais condições do título. Emolumentos: R\$ 22,74, TFJ: R\$ 7,15, Total: R\$ 29,89, ISSQN: R\$ 0,43. Selo de fiscalização GDW13508, cód. seg. 2163-0295-1786-2969. Cód. ato: 4134-3 Qtd: 1 / Cód. res.: 1. [cmtm] Data da averbação: 21/12/2022. Dou fé. a)

**Av-8-14.576**-Protocolo nº 117.639 em 13/10/2025 - LOGRADOURO/INSCRIÇÃO CADASTRAL/CEP - Procedo a presente averbação para inserir o logradouro, conforme Certidão expedida pelo Município de Dona Euzébia/MG em 20/10/2025, o imóvel constante desta matrícula está localizado na Rua Manoel Ferreira Espíndola, 12, A, Centro. Inscrição Imobiliária Municipal nº 01.01.008-1209-002 e o Código de Endereçamento Postal - CEP: 36.784-000 do imóvel. Emolumentos: R\$ 79,11, TFJ: R\$ 24,84, Total: R\$ 103,95, ISSQN: R\$ 3,69. Selo de fiscalização JJC50108, cód. seg. 0246-4716-1558-9542. Cód. ato: 4159-0 Qtd: 1, 4135-0 Qtd: 2 / Cód. res.: 1. [cmtm] Data da averbação: 20/10/2025. Dou fé. a)

**Av-9-14.576**-Protocolo nº 117.639 em 13/10/2025 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Conforme requerimento datado de 09/09/2025, nos termos do artigo 26, § 7º da Lei 9.514/97, a propriedade deste imóvel fica consolidada em nome da Credora Fiduciária COOPERATIVA DE CRÉDITO GUARANICREDI LTDA, CNPJ nº 26.014.175/0001-41, com sede na Rua Benedito Valadares, 258, Centro, Guarani/MG, tendo em vista a não purgação da mora, no prazo legal, pelos devedores fiduciários, JANIO COELHO, brasileiro, CPF

Continua no verso.

Matrícula nº 14.576

411.170.856-00 e ROSANGELA APARECIDA GONÇALVES COELHO, CPF 815.775.086-53; após devidamente intimados, ficando cancelada a alienação fiduciária supra registrada. Valor fiscal: R\$ 205.000,00 (duzentos e cinco mil reais). ITBI pago em 22/07/2025, no valor de R\$ 4.100,00 (quatro mil e cem reais). Emolumentos: R\$ 2.764,26, TFJ: R\$ 1.284,53, Total: R\$ 4.048,79, ISSQN: R\$ 128,54. Selo de fiscalização JJC50108, cód. seg. 0246-4716-1558-9542. Cód. ato: 4242-4 Qtd: 1 / Cód. res.: 1. [cmtm] Data do registro: 20/10/2025. Dou fé. a



PODER JUDICIÁRIO - TJMG  
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA  
Ofício de Registro de Imóveis de Cataguases - MG

Selo Eletrônico nº **JJC50108**  
Cód. Seg. **0246.4716.1558.9542**



Quantidade de Atos Praticados: 26  
Alex Eduardo de Souza Pereira - Oficial Subst.  
Emol. R\$3.058,09 - TFJ R\$1.376,66 - Valor Final R\$4.434,78  
Consulte a validade deste Selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>

Constitui condição necessária para realização de atos de registro ou averbação nas serventias de registro de imóveis, quando instrumentalizadas por escritura pública, o recolhimento integral das parcelas destinadas ao Tribunal de Justiça de Minas Gerais, ao Recomeço, ao Ministério Público do Estado de Minas Gerais, à Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais e à Advocacia-Geral do Estado de Minas Gerais, bem como sua referência na escritura pública correspondente, inclusive aquelas lavradas em outras unidades da Federação, nos termos do art. 5-A caput e §1º da Lei 15.424/04

**SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE CATAGUASES**

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da FICHA ORIGINAL a que se refere extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Cataguases/MG, 20 de outubro de 2025.

Bel. Alex Eduardo de Souza Pereira - Oficial Subst.

**PODER JUDICIÁRIO - TJMG  
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA**

Registro de Imóveis de Cataguases-MG  
Selo Eletrônico nº JJC50134  
Cód. Seg.: 1684.7037.1626.4589  
Quantidade de Atos Praticados: 1  
Alex Eduardo de Souza Pereira - Oficial Subst.  
Emol. R\$29,00 - TFJ R\$10,25 - Valor Final R\$ 39,25  
ISSQN: R\$ 1,35  
Consulte a validade deste Selo no site  
<https://selos.tjmg.jus.br>

