



Valide aqui  
este documento



ESTADO DE MINAS GERAIS  
COMARCA DE VARGINHA  
REGISTRO DE IMÓVEIS

Página 1 de 6

OFICIAL - WELLINGTON LUIZ VIANA JUNIOR

CNM: 59782.2.0009515-85

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE VARGINHA — M. G.

MATRÍCULA N.º 9.515

DATA: 09 / 12 / 81

IMÓVEL: UM TERRENO situado nesta cidade, no distrito industri-  
al, com a área de 36.350ms<sup>2</sup>, margeando a rodovia MG-26, na al-  
tura do KM.4, numa extensão de 157,00ms., confrontando pela  
direita com Exp, Princesa do Sul, numa extensão de 247,80ms.;  
pela Esquerda com a vendedora, numa extensão de 312,00ms. e  
pelos fundos com Antonio Batista da Silva, numa extensão de  
114,00ms.

Proprietária: Roda Sol Transportes Rodoviários Ltda., socieda-  
de por cotas de responsabilidade limitada, estabelecida nes-  
ta cidade, inscrita no CGC/MF sob o número 19.361.542/0001-18.  
Registro anterior: Livro 2, R-2, matrícula nº 1.081.

R-1-9.515 09.12.81: Transmitente: Roda Sol Transportes Ro-  
doviários Ltda. Adquirente: ADAUTO MARQUES DE PAIVA, brasi-  
leiro, comerciante, portador da Cédula de Identidade RG. M-  
1.297.885, SSPMG, casado sob o regime de comunhão de bens com  
Alda Lúcia de Paiva, residentes e domiciliados nesta cidade,  
inscrito no CPF sob o nº 005.197.746-04. Compra e venda. Es-  
critura pública de 27 de novembro de 1981, lavrada pela Tabe-  
liã Substituta Ana Maria de Moura Leite Resende, do 2º ofício  
desta cidade, no livro 71, fls 94, no valor de Cr\$ 3.000.000,  
00. Dou fé. *Wellington Luiz Viana Junior*

R-2-9.515 25.11.82: Transmitentes: Adauto Marques de Pai-  
va e sua mulher. Adquirente: ARMAZENS GERAIS AGRÍCOLA LTDA.,  
sociedade por cotas de responsabilidade limitada, com sede -  
neste município, inscrita no CGC/MF sob o nº 21.378.906/0001-  
14. Compra e venda. Escritura pública de 04 de novembro de  
1982, lavrada pela Tabeliã Substituta Ana Maria de Moura Lei-  
te Resende, do 2º Ofício desta cidade, no livro 72-B, fls --  
138, no valor de Cr\$ 4.000.000,00. Dou fé. *Wellington Luiz Viana Junior*

R.3-9.515 22.11.96: PENHORA. Certifico de conformidade com-  
Mandado de Inscrição de Penhora, datado de 21 de novembro de -  
1.996, extraído e assinado pelo escrivão Judicial III - Sebas-  
tião David Mitidieri - da Secretaria de Juízo da 2ª vara Cível

- VIDE VERSO -

CONT...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EZDX2-EQ8TK-UPGBM-Z77C5>





Valide aqui  
este documento



**ESTADO DE MINAS GERAIS  
COMARCA DE VARGINHA  
REGISTRO DE IMÓVEIS**

OFICIAL - WELLINGTON LUIZ VIANA JUNIOR

Página 2 de 6

CNM: 59782.2.0009515-85

CONT....

desta Comarca, por ordem do MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível desta Comarca, Dr. Ruy Vitor do Prado, arquivado em Cartório; que expedido no processo de Execução nº 24.844, que o Banco Mercantil do Brasil S/A, move contra Armazens Gerais Agrícola Ltda e outros., que o imóvel retro descrito, fica PENHORADO., no valor da execução de R\$600.286,78. Dou fé. A oficial, *[assinatura]*

**R-4-9:515 16/07/97: PRIMEIRA, UNICA E ESPECIAL HIPOTECA**  
Hipotecante: Armazens Gerais Agrícola Ltda, já retro qualificado; Credor: BANCO BMC S/A, com sede em São Paulo-SP, Capital, na Av. das Nações Unidas nº 12.995, 23º andar, Chacara Itaim, inscrito no CGC/MF 07.207.996/0001-50, devidamente representado; Escritura Pública de Constituição de Garantia-Hipotecária, datada de 30 de junho de 1997, lavrada em notas pelo Primeiro Serviço Notarial Privativo da Capital-SP, no livro 2523, fls. 033, que pelas partes contratantes, falando cada qual por sua vez, foi-me dito o seguinte: 1º) nos termos e por força do Contrato de Resolução 63 de nº R63/60/21, firmado em 04 de junho de 1997, entré a empresa Exportadora princesa do Sul Ltda, inscrita no CGC/MF 025.865.427/0001-00, com sede na Rodovia 491 Km 16 em Varginha-MG, então denominada naquele contrato como "financiada" e o "credor", o qual fica fazendo parte integrante desta escritura, este repassou a ela "financiada" um empréstimo no valor de R\$-x-x \$2.823.477,48 (dois milhões, oitocentos e vinte e três mil, quatrocentos e setenta e sete reais e quarenta e oito centavos), equivalentes naquela data a US\$2.637.038,83, (dois milhões, seiscentos e trinta e sete mil, trinta e oito dólares e oitenta e três centavos norte-americanos), importância essa que a mesma "financiada", se obrigou a restituí-la nas formas e condições do contrato, com vencimento final para o dia 22 de maio de 2000; PARAGRAFO UNICO - sobre o valor acima são aplicados, desde do dia 04 de junho de 1997, encargos correspondentes a variação cambial, acrescida de 16,50% a.a., com juros semestrais e principal no final da sua liquidação; 2º) Em garantia do fiel e cabal cumprimento pela devedora, de todas as obrigações, principal e acessórias, assumidas no contrato indicado acima, a hipotecante neste ato, por esta e na melhor forma de direito dá ao credor, em primeira, única e especial hipoteca, o imóvel retro descrito e caracterizado; PARAGRAFO UNICO - as partes contratantes tem pleno conhecimento da Penhora registrada no R:3 desta matrícula; 3º) A hipoteca ora constituída abrange além do imóvel-

- VIDE FLS: 02 -

CONT;;

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EZDX2-EQ8TK-UPGBM-Z77C5>





Valide aqui  
este documento



**ESTADO DE MINAS GERAIS  
COMARCA DE VARGINHA  
REGISTRO DE IMÓVEIS**

OFICIAL - WELLINGTON LUIZ VIANA JUNIOR

Página 3 de 6

CNM: 59782.2.0009515-85

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL  
REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE VARGINHA - MG**

MATRICULA Nº 9.515

Flsº 02

DATA 16 / 07 / 97

Cont;;;  
todas as acessões, melhoramentos, instalações e quaisquer outras benfeitorias presentes e futuras, mesma que decorrentes de mobilização por destinação, de acordo com o artigo 811 do Código Civil Brasileiro: 12º) Para solução de qualquer questão oriunda desta escritura as partes elegem o foro da sede do "credor", ou, a exclusivo critério deste, o de qualquer de suas filiais, ou ainda o foro do imóvel ora hipotecado: 13º) Para o efeito do Artº 818 do C.V.B., fica o imóvel ora hipotecado, avaliado em R\$4.000.000,00 (quatro milhões de reais), ressalvado ao "Credor" o direito de solicitar novas avaliações se necessários for: 14º) A presente obriga não só as partes contratantes, como também seus sucessores a qualquer título: 18º) Pelas partes contratantes foi-me dito que aceitam esta escritura em todos os seus expressos termos, relações e dizeres, e mais, que autorizam desde já o Sr. Oficial do Serviço de Registros a proceder a todos os atos e averbações necessárias ao registro da presente escritura: 19º) A "hipotecante" neste ato nomeia e constitui o "credor", seu bastante procurador, para que ele, na forma como vem representado, assine escrituras, de retificação, ratificação e ou aditamento a presente, visando ao atendimento de eventuais exigências do registro de imóveis ou das repartições federais, estaduais e municipais, com todas as demais cláusulas e condições contidas em dita escritura e que fica fazendo parte integrante deste registro o qual uma via da mesma fica arquivada em Cartório: Dou fé: Oficial, *[assinatura]*

R-5-9.515 22/03/99: INSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO. Certifico de conformidade com Escritura Pública de Instituição de Servidão, datada de 11 de março de 1.999, lavrada em notas pelo Serviço Notarial Privativo do 1º Ofício desta cidade, no livro 215, fls. 241; compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: de um lado, como outorgante Exportadora Princesa do Sul Ltda; e de outro lado como outorgada Armazens Gerais Agrícolas Ltda. Então, pelas partes me foi dito o seguinte: 1) A outorgante Exportadora Princesa do Sul Ltda é proprietária do terreno com a - vide verso - Cont... *[assinatura]*

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EZDX2-EQ8TK-UPGBM-Z77C5>





Valide aqui  
este documento



# ESTADO DE MINAS GERAIS COMARCA DE VARGINHA REGISTRO DE IMÓVEIS

Página 4 de 6

OFICIAL - WELLINGTON LUIZ VIANA JUNIOR

CNM: 59782.2.0009515-85

Cont...

área de 48.000,00ms<sup>2</sup>, situado neste município, no lugar denominado Limoeiro, no Km 3 da Rodovia MG-26 ( Varginha - Fernão Dias), objeto da matrícula n. 21.016 ( imóvel serviente ); 2) Por outro lado, a outorgada Armazens Gerais Agrícola Ltda, é proprietária do terreno retro descrito, situado nesta cidade, no distrito industrial, com a área de 36.650,00ms<sup>2</sup>, objeto desta matrícula ( imóvel dominante ); 3) Que pelas suas características o terreno da outorgada embora margeie a Rodovia MG-26, é de ser caracterizado como encravado, somente podendo o seu acesso a aludida via ser feito através do terreno da outorgante descrito em "1"; 4) Diante do exposto, resolvem as partes instituir uma servidão no terreno "1", representada por uma estrada, com cerca de 10m de largura por 300m de comprimento, a qual, partindo do terreno dominante "2", segue margeando a Rodovia MG-26, até desembocar na mesma, permitindo, assim a ligação desta com o terreno dominante em apreço; 5) a manutenção da aludida estrada ficará a cargo da proprietária do terreno dominante, embora possa ser a mesma utilizada, também, para acesso ao terreno serviente. Pelas partes me foi dito mais que, aceitavam esta escritura, como nela se contém e declara., e registrada no livro 02, sob o R.15 da matrícula nº 21.016. Dou fé. Oficial, *[assinatura]*

**Av.6-9.515** **05/06/2006:** Certifico de conformidade com Ofício n.º 379/2006, datado de 30 de maio de 2006, extraído pela Secretaria da 2ª Vara Cível desta Comarca, e assinado pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível desta Comarca. Dr. José Mauro Soares Floriano, que expedido no processo nº707.98.007917-2 de execução supra, que Banco Mercantil do Brasil S/A move contra Armazéns Gerais Agrícola Ltda e outro, fica cancelado a penhora registrada no R.3 desta matrícula, ficando assim cancelada e consequentemente livre o imóvel deste ônus. Dou fé. Oficial, *[assinatura]*

**Av-7-9.515.** Protocolo nº 201.400, em 14/01/2019. **CONSTRUÇÃO.** De acordo com a Certidão datada de 10.01.2019, processo nº 17598/2018, no lote acima matriculado foi construído um **galpão comercial, situado em Varginha, na Rodovia BR-491, KM 16,2, Bairro Jardim Ribeiro, com área construída de 8.270,90m<sup>2</sup>, inscrição municipal nº 24.001.0005-001.** Valor Fiscal: R\$10.201.193,88. Data da averbação: 18/01/2019. O Oficial. Dou fé. Emol=R\$1.772,59 RC=R\$106,35 TPI=R\$1.450,30 ISS=R\$35,45 VPU=R\$3.364,69 Cod.4158-2 Qtd: 1 *[assinatura]*

**Av-8-9.515.** Protocolo nº 201.400, em 14/01/2019. **CND/INSS.** Foi apresentada a CND/INSS nº 000442018-88888612, datada de 15.02.2018, referente à área construída/demolido de 19.708,56M<sup>2</sup>. Data da averbação: 18/01/2019. O Oficial. Dou fé. Emol=R\$16,16 RC=R\$0,97 TPI=R\$5,38 ISS=R\$0,32 VPU=R\$22,83 Cod.4135-0 Qtd: 1 *[assinatura]*

**AV-9-9.515:** Protocolo nº 244.857, em 03/09/2024. **INDISPONIBILIDADE:** De acordo com o(a) Ofício, datado(a) de 02/09/2024, expedido(a) dos autos nº 5011876-03.2024.8.13.0707, da 3ª Vara Cível da Comarca de Varginha, em processo de incidente de desconsideração de

Continua na ficha 03 F





Valide aqui  
este documento



ESTADO DE MINAS GERAIS  
COMARCA DE VARGINHA  
REGISTRO DE IMÓVEIS

OFICIAL - WELLINGTON LUIZ VIANA JUNIOR

Página 5 de 6

CNM: 59782.2.0009515-85

REGISTRO DE IMÓVEIS  
ESTADO DE MINAS GERAIS  
COMARCA DE VARGINHA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM 59782.2.0009515-85

Matrícula

Ficha

9.515

03F

personalidade jurídica em que figura como réu **ARMAZÉNS GERAIS AGRICOLA LTDA**, CNPJ 21.378.906/0001-14, e autor **BANCO SISTEMA S.A**, CNPJ 76.543.115/0001-94, foi determinada a **indisponibilidade** do imóvel acima matriculado. Data da averbação: 24/09/2024. O Oficial. Dou fé. Emol=RS23,75 Recivil=RS1,42 TFJ=RS7,90 ISSQN=RS0,48 VFU=RS33,55 Cód.4135 ICM84579 5442602620219057.

**AV-10-9.515:** Protocolo nº 247.812, em 20/12/2024. **DECISÕES E RECURSOS SOBRE REGISTROS:** De acordo com o Ofício, datado de 19/12/2024, expedido dos autos nº 5011876-03.2024.8.13.0707, da 3ª Vara Cível da Comarca de Varginha, em processo de indisponibilidade movido por **BANCO SISTEMA S.A** CNPJ 76.543.115/0001-94 em face de **CAFEZAIS DE MINAS AGROPECUARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA**, CNPJ 02.849.683/0001-81, faço constar nesta matrícula a decisão da manutenção da ordem de constrição do imóvel acima matriculado, objeto do **Av-9**, tornando sem efeito o ofício nº 666/2024, expedido em 18/12/2024, que determinou o cancelamento da indisponibilidade, registrada sob o nº **Av-9**. Data da averbação: 07/01/2025. O Oficial. Dou fé. Emol=RS24,88 Recivil=RS1,49 TFJ=RS8,28 ISSQN=RS0,50 VFU=RS35,15 Cód.4135 IMA59896 7214541964331430.

**AV-11-9.515:** Protocolo nº 252.336, em 04/07/2025. **CANCELAMENTO:** Certifico que fica cancelada a **indisponibilidade** constante da **Av-9** desta matrícula, por ordem judicial datada de 30/06/2025, expedida dos autos nº 5011876-03.2024.8.13.0707, da 3ª Vara Cível da Comarca de Varginha. Data da averbação: 22/07/2025. O Oficial. Dou fé. Emol=RS98,41 Recivil=RS7,41 TFJ=RS32,93 ISSQN=RS1,97 VFU=RS140,72 Cód. Ato(s): 4140 (1) JBA18883 4207820923370141.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EZDX2-EQ8TK-UPGBM-Z77C5>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital





Valide aqui  
este documento



# ESTADO DE MINAS GERAIS COMARCA DE VARGINHA REGISTRO DE IMÓVEIS

OFICIAL - WELLINGTON LUIZ VIANA JUNIOR

Página 6 de 6

Certifico que a presente reprodução corresponde ao inteiro teor da matrícula atualizada de nº **9.515** que se acha arquivada nesta serventia. Dou fé. Protocolo Nº 258.273/S25080145943D. CNM 59782.2.0009515-85.

CERTIFICO que constitui **condição** necessária para o **registro de ESCRITURA PÚBLICA, inclusive daquelas lavradas em OUTROS ESTADOS da Federação**, o PRÉVIO RECOLHIMENTO DAS TAXAS destinadas ao Tribunal de Justiça de Minas Gerais, ao Recome, 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 (art. 5-A da Lei 15.424/04 MG).

Varginha, 06 de agosto de 2025. O Oficial \_\_\_\_\_

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2200/01 e Lei nº 11.977/09 somente sendo válida em meio digital. Documento assinado digitalmente por Wellington Luiz Viana Junior CPF nº 007.762.006-23.

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

SELO DE CONSULTA: JCV55831  
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 6156173341344170

Quantidade de ato praticados: 1  
Ato(s) praticado(s) por:  
Wellington Luiz Viana Junior  
Oficial  
Emol.: R\$26,97 Recome: R\$ 2,03 TFI: R\$10,25 ISS: R\$0,54  
Total R\$39,79  
Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EZDX2-EQ8TK-UPGBM-Z77C5>

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)