REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE MINAS GERAIS

Avenida Faria Pereira, 2.944, Bairro São Cristovão, CEP: 38.742-218

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

"CARTÓRIO ORLANDO BARBOSA" - Circunscrição Única

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PATROCÍNIO, MINAS GERAIS

REGISTRO GERAL

LIVRO Nº 2 CAV 229

MATRÍCULA Nº 53.760 DATA 31 de maio de 2013

IMÓVEL:

URBANO, constituído pelo **LOTE 332, QUADRA 053, SETOR 26,** do Loteamento New Golden Park Patrocínio, de forma regular, medindo 12,00m de frente para a Rua Lenice Cunha Brasiel, face D lado par; 25,00m pela lateral direita, confrontando com o Lote 344, deste Loteamento de propriedade Green Park Residence SPE LTDA; 12,00m de fundo, confrontando com o Lote 225, de propriedade Green Park Residence SPE LTDA; 25,00m pela lateral esquerda, confrontando com o Lote 320, de propriedade Green Park Residence SPE LTDA; **com área total de 300,00m²**, localizado a 22,50m + 1,5m da esquina da Rua Lenice Cunha Brasiel com a Rua Valdemira Sergia Soares, situado no *Bairro Morada do Sol*, nesta Cidade.
PROPRIETÁRIA: LOTEAMENTO GREEN PARK RESIDENCE SPE LTDA, CNPJ 12.349.586/0001-83, com sede na Avenida Rui Barbosa, Nº 1.621, sala 03, Bairro São Benedito, nesta Cidade.
REGISTRO ANTERIOR: R-4/48.343, f. 235 L° 2-CO, desta Circunscrição.
O Oficial Substituto, _____.

AV-1/53.760 - Prot. 212.525. - 31/05/2013. CERTIFICO que, conforme consta do Memorial de Aprovação do Projeto do Loteamento Residencial Vale Verde, o imóvel aqui matriculado **esta sujeito à observância das seguintes diretrizes urbanísticas**: pertence à Zona Comercial 02, gabarito de até 04 pavimentos, no alinhamento e taxa de ocupação máxima de 90% do terreno. – Eu, Anna Louiza Denezine de Paula, Auxiliar de Escrevente que o digitei. – Eu, **Altino Guimarães Neto,** Oficial Substituto que o subscrevo, dou fé e assino.
O Oficial Substituto, _____.

AV-2/53.760. - PROT. XXX.XXX. - 23/10/2013. - CERTIFICO que, na data de hoje verificou-se erro evidente quando da efetivação da Averbação de Cláusula constante na AV-1, averbando-se desta forma o nome correto do empreendimento: **Loteamento New Golden Park Patrocínio**, e não Loteamento Residencial Vale Verde, como ali constou. Retificação feita nos termos do Art. 213 da LRP, na redação que lhe deu a Lei Federal Nº 10.931. – Eu, Anna Louiza Denezine de Paula, Auxiliar de Escrevente que o digitei. – Eu, **Altino Guimarães Neto,** Oficial Substituto que o subscrevo, dou fé e assino.
O Oficial Substituto, _____.

AV-3/53.760. Prot. 299.848. 05/08/2020. **ALTERAÇÃO DE SEDE.** Em conformidade com a Escritura Pública abaixo descrita (R-4), vai aqui averbado que a proprietária **LOTEAMENTO GREEN PARK RESIDENCE SPE LTDA tem sua sede em Patrocínio/MG, na Rua Sebastião Ferreira Sales, nº 77, Sala 2, Bairro Morada do Sol.** - Emolumentos: R$16,69, Recompe: R$1,00; TFJ: R$5,56; ISSQN: R$0,50; Total: R$23,75. Código: 4135-0; Quantidade: 1; Tributação: 1. Data do Ato: 14/09/2020. - Eu, Anna Louiza Denezine de Paula, Auxiliar de Escrevente que o digitei. - Eu, **Kátia Jaber Barbosa**, Escrevente, que o subscrevo, dou fé e assino.
A Escrevente, _____

R-4/53.760. Prot. 299.848. 05/08/2020. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Escritura Pública de Constituição de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e outras Avenças lavrada às folhas 162, Livro 284-N, no Serviço Notarial do Primeiro Ofício desta Comarca. **CREDORAS FIDUCIÁRIAS: ZOOFORT SUPLEMENTAÇÃO ANIMAL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, na forma de sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ 37.438.843/0001-84, com sede na Avenida das Indústrias, nº 280, Bairro Distrito Industrial, em Primavera do Leste, MS; **NEOVIA NUTRIÇÃO E SAÚDE ANIMAL LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, na forma de sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ 18.631.739/0001-67, com sede na Rodovia Fernão Dias, km 755, Distrito Industrial, em Três Corações, MG; neste ato representadas por seu procurador Kleber Aparecido Ragazzo Filho, brasileiro, casado, gerente de território, inscrito no CPF 223.880.598-28, RG 42466351 SSP/SP, residente e domiciliado na Rua Gregório Magnani, nº 86, Bairro Jardim Gabriel, em São Paulo, SP, conforme Procuração Pública lavrada em 06/02/2020 às folhas 175/176, Livro 3381, no 4º Tabelião de Notas de São Paulo, SP, conforme certidão de 07/05/2020. **DEVEDOR: ELDER YURI SHIRATA COSTA**, analista de inteligência de mercado, inscrito no CPF 352.414.428-47, RG 45.990.119-9 SSP/SP, casado com **Marina Mendes Fossa Shirata**, empresária, inscrita no CPF 077.095.356-58, RG MG-14.897.614 SSP/MG, sob o regime de separação total de bens, em 06/06/2014, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Avenida Rui Barbosa, nº 825, Apto. 304, Centro, em Patrocínio, MG. **GARANTIDORA FIDUCIANTE: LOTEAMENTO GREEN PARK RESIDENCE SPE LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, na forma de sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ 12.349.586/0001-83, com sede na Rua Sebastião Ferreira Sales, nº 77, Sala 2, Bairro Morada do Sol, em Patrocínio, MG, neste ato representado pela única sócia Marina Mendes Fossa Shirata, acima qualificada, conforme 14ª Alteração Contratual datada de 28/06/2019 e registrada na JUCEMG ao 01/07/2019 sob o nº 7368036 e Certidão

(Continua no verso...)

Simplificada da JUCEMG expedida aos 29/06/2020. - **FINALIDADE:** Relação comercial continuada para a venda dos produtos de fabricação da Credora e/ou comercialização para o Devedor, proporcionar-lhes uma linha de crédito específica; **PRAZO/VALOR**: 60 meses, contados do registro da presente escritura, de um **crédito rotativo até o limite de R$1.600.000,00**. - **GARANTIA: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA,** sobre o imóvel objeto desta matrícula. **PRAZO DE CARÊNCIA:** O valor da dívida, índice de reajuste, prazo de vencimento, encargos moratórios, estão expressamente previstas nas Notas Fiscais de venda de produtos (alimentos, aditivos e insumos para animais), duplicatas, faturas, quaisquer outros documentos de praxe mercantil que representem novações, assunções e/ou confissões de dívida quaisquer outros contratos e documentos celebrados entre as Credoras Fiduciárias e o Outorgante Devedor, sendo que o **não pagamento ou o descumprimento de quaisquer obrigações** em épocas próprias implicará no vencimento antecipado de todo o débito e cancelamento do crédito. **assegurando ao Credor o início do procedimento de notificação - LEILÃO:** Público, na forma da Lei 9.514, tendo sido atribuído ao imóvel o valor de R$195.000,00. - Obrigaram-se as partes pelas demais cláusulas e condições de referido contrato. **Base de Cálculo dos Emolumentos e TFJ**: R$266.666,66, (na forma do Artigo 10º, § 3º e Inciso IV da Lei nº 15.424). - Emolumentos: R$1.857,06; Recompe: R$111,42; TFJ: R$1.090,65; ISSQN: R$55,71; Total: R$3.114,84. Código: 4543-5; Quantidade: 1; Tributação: 1. Arquivos deste Protocolo: Emolumentos: R$37,08; Recompe: R$2,22; TFJ: R$12,30; ISSQN: R$1,14; Total: R$52,74. Código: 8101-8; Quantidade: 6; Tributação: 1. Data do Ato: 14/09/2020. - Eu, Anna Louiza Denezine de Paula, Auxiliar de Escrevente que o digitei. - Eu, **Kátia Jaber Barbosa**, Escrevente, que o subscrevo, dou fé e assino.
A Escrevente, _____

AV-5/53.760. Prot. 322.209. 20/07/2022. **CESSÃO DE CRÉDITO (50%).** Em conformidade com requerimento de Neovia Nutrição e Saúde Animal Ltda, datado de 19/07/2022, assinado eletronicamente por seu procurador Fabio Matias Gonçalves, inscrito na OAB/SP 341.706, conforme substabelecimento anexo a referido requerimento, encaminhado pela CRI/MG, nº solicitação central: 20220719625900244, instruído com a 10ª Reunião de Quotistas da Empresa Neovia Nutrição e Saúde Animal Ltda, registrada na JUCEMG sob o nº 8172322 em 06/01/2021 e Distrato Social Por Incorporação da Empresa Zoofort Suplementação Animal Indústria e Comércio Ltda, registrada na JUCEMG sob o nº 2327583 em 12/01/2021, arquivadas nesta Serventia. **CEDENTE:** Zoofort Suplementação Animal Industria e Comércio Ltda, acima qualificada. **CESSIONÁRIO: NEOVIA NUTRIÇÃO E SAUDE ANIMAL LTDA**, inscrita no CNPJ 18.631.739/0001-67, com sede na Rodovia PE 05, KM 22,5/24,5, Bairro Tiúma, em São Lourenço da Mata, PE, neste ato representada por seu procurador Fabio Matias Gonçalves, OAB/SP 341.706. **OBJETO: Cessão de Crédito Fiduciário** objeto do **R-4** supra, **em virtude da incorporação do patrimônio da Cedente pela Cessionária. LANÇAMENTO TRIBUTÁRIO: ITBI, isento conforme parecer jurídico datado de 05/08/2022 assinado pelo Procurador Geral do Município, Anderson Aprigio Cunha Souza,** arquivado nesta Serventia. **BASE DE CÁLCULO DOS EMOLUMENTOS e TFJ**: R$133.333,33, ou seja, 50% da base de cálculos descrita no R-4 supra. - Emolumentos: R$987,48; Recompe: R$59,24; TFJ: R$486,37; ISSQN: R$49,37; Total: R$1.582,46. Código: 4170-7; Quantidade: 1; Tributação: 1. Data do Ato: 22/08/2022. - Eu, Frederico de Castro Siqueira, Auxiliar de Escrevente que o digitei. - Eu, **Janette Jaber Barbosa**, Oficiala, que o subscrevo, dou fé e assino.
A Oficiala, _____

AV-6/53.760. Prot. 322.209. 20/07/2022. **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE.** Em conformidade com requerimento e documentos descritos na AV-5 supra e certidão de não purgação da mora emitida em 14/04/2022, arquivados nesta Serventia, **vai aqui averbada a CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** do presente imóvel à **CREDORA FIDUCIÁRIA NEOVIA NUTRIÇÃO E SAUDE ANIMAL LTDA**, acima qualificada, considerando que o Devedor Fiduciante **ELDER YURI SHIRATA COSTA e a garantidora LOTEAMENTO GREEN PARK RESIDENCE SPE LTDA,** acima qualificados, intimados a cumprirem as obrigações contratuais assumidas na Escritura Pública de Constituição de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e outras Avenças, lavrada às folhas 162, Livro 284-N, no Serviço Notarial do Primeiro Ofício desta Comarca, objeto do **R-4** supra, não purgaram a mora no prazo legal. **VALOR:** R$195.000,00. **LANÇAMENTO TRIBUTÁRIO: ITBI** Sobre R$195.000,00, conforme cópia da Guia nº5834726, arquivada nesta Serventia. **BASE DE CÁLCULO DOS EMOLUMENTOS e TFJ**: R$195.000,00. - Emolumentos: R$2.249,15, Recompe: R$134,94; TFJ: R$1.107,88; ISSQN: R$112,46; Total: R$3.604,43. Código: 4242-4; Quantidade: 1; Tributação: 1. Arquivos deste Protocolo: Emolumentos: R$571,68; Recompe: R$34,56; TFJ: R$190,08; ISSQN: R$28,80; Total: R$825,12. Código: 8101-8; Quantidade: 72; Tributação: 1. Data do Ato: 22/08/2022. - Eu, Frederico de Castro Siqueira, Auxiliar de Escrevente que o digitei. - Eu, **Janette Jaber Barbosa**, Oficiala, que o subscrevo, dou fé e assino.

(Transportado para Livro Nº 2 EAI, folhas 155)

MATRÍCULA Nº 53.760 (Continuação folhas 229, Livro Nº 2 - CAV) DATA 22 de agosto de 2022

IMÓVEL:
A Oficiala, Janette Jaber Barbosa

AV-7/53.760. Prot. 324.936. 11/10/2022. **LEILÃO NEGATIVO**. Em conformidade com o requerimento de Neovia Nutrição e Saúde Animal Ltda, neste ato representada por seus advogados Fábio Matias Gonçalves, OAB/SP 341.706 e outros, conforme documentos constitutivos, assinado digitalmente e encaminhado pela CRI/MG, nº solicitação central: 20221011704809502, instruído com Auto Negativo de 1º Leilão, Auto Negativo de 2º Leilão. **Leiloeira Oficial:** Dora Plat, inscrita na JUCESP sob o nº 744, devidamente autorizada pela Neovia Nutrição e Saúde Animal Ltda; **1º Público Leilão:** 19/09/2022 às 15 horas; **2º Público Leilão:** 21/09/2022 às 15 horas, ambos realizados na Internet, conforme Atas arquivadas nesta Serventia, vai aqui averbada a ausência de licitantes interessados na aquisição do presente imóvel, em ambos os leilões, conforme Lei nº 9.514/97, artigos 22 e seguintes. - Emolumentos: R$21,45, Recompe: R$1,29; TFJ: R$7,15; ISSQN: R$1,07; Total: R$30,96. Código: 4135-0; Quantidade: 1; Tributação: 1. Arquivos deste Protocolo: Emolumentos: R$95,28; Recompe: R$5,76; TFJ: R$31,68; ISSQN: R$4,80; Total: R$137,52. Código: 8101-8; Quantidade: 12; Tributação: 1. Data do Ato: 31/10/2022. - Eu, Karoline Pinheiro Oliveira, Digitadora que o digitei. - Eu, **Janette Jaber Barbosa**, Oficiala, que o subscrevo, dou fé e assino.
A Oficiala, Janette Jaber Barbosa.

Certifico, nos termos do art. 19 § 1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº 53.760 a que se refere.

É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Patrocínio, 04 de novembro de 2022.

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

SELO DE CONSULTA: GEL57943
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 2943.5953.4879.4043

Quantidade de Atos Praticados: 1
Ato(s) praticado(s) por: Janette Jaber Barbosa - Oficiala Titular

Emol.: R$ 25,01 - TFJ: R$8,83
Valor Final: R$33,84 - ISSQN: R$1,18

Consulte a validade deste selo no site https://selos.tjmg.jus.br
04 de novembro de 2022