LIVRO 2 – REGISTRO GERAL
SERVIÇO ÚNICO REGISTRAL DE IMÓVEIS
Rua Paraíba, 245, sala 03, Centro
Fone: (35) 3722-2236 – Poços de Caldas-MG
O OFICIAL: Benedito Pomarico

CNM: 059865.2.0061856-15

MATRÍCULA – 61.856
12 DE AGOSTO DE 2009
IMÓVEL – **GLEBA 02/1** com 20.252 metros quadrados, no lugar denominada Fazenda Rex, com a seguinte descrição: tem como ponto de partida e amarração o ponto P-11, locado nas coordenadas N:7584921,62 e E:341824,36, deste, segue margeando uma cerca numa distância de 64,40m, até onde está locado o ponto P-12, nas coordenadas N:7584872,43 e E:341865,93, deste, deflete para a esquerda, numa distância de 164,68m, até onde está locado o ponto P-13, nas coordenadas N:7584962,48 e E:342003,70, deste, deflete para a esquerda margeando a estrada de terra, numa distância de 94,58m, até onde está locado o ponto P-14, nas coordenadas N:7585040,61 e E:342057,01, deste continua margeando a estrada de terra por mais 27,89m, até onde está locado o ponto P-15 nas coordenadas N:7585067,96 e E:342063,21, deste, deflete a esquerda, numa distância de 86,21m, até onde está locado o ponto P-16, nas coordenadas N:7585068,00 e E:341977,00, deste, deflete a esquerda, numa distância de 211,89m, até onde está locado o ponto P-11, inicio e fim desta descrição.- Emol. R$11,51 + RECOMPE R$ 0,69 + Tx. Fiscal. R$3,83 = Total R$16,03.-
Proprietário – **REYNALDO GUAZZELLI FILHO**, brasileiro, solteiro, maior, domiciliado nesta cidade, com endereço na Rua São Paulo, 369, empresário, portador do CPF nº 505.252.716-00 e do RG M-2.113.831-SSP/MG.-
Reg. Ant. matrícula nº 54.336.-

AV-1-61.856.- 12/08/2009.- Procede-se a presente para ficar constando que a área de reserva florestal legal do imóvel aqui matriculado, encontra-se inserida na área do imóvel da Fazenda Sumidouro localizada no município de Santa Rita de Caldas, MG, objeto da matrícula nº 2.065 do Cartório de Registro de Imóveis do referido município, conforme AV-2 da matrícula nº 54.336.- Dou fé.-
Averbação: Emol. R$ 9,14 + Recompe R$ 0,55 + Tx. Fisc. R$ 3,05 = Total R$ 12,74.-

– VIRE –

Documento assinado eletronicamente por FERNANDO PAIVA, em 18/03/2026, às 18:01:04 - 53df18d
Documento assinado eletronicamente por LUIZ ANTONIO BUENO, em 31/03/2026, às 13:29:18 - dbd504a

CNM: 059865.2.0061856-15

AV-2-61.856.- 12/08/2009 Prot. 240.290 12/08/2009
A abertura da presente matrícula o é em virtude de desmembramento, conforme AV-3 da matrícula nº 54.336.- **ABERTURA DE MATRÍCULA**.- Particular: Memorial descritivo de 14 de julho de 2009 e requerimento de 03 de agosto de 2009, ambos desta cidade.- Foram apresentados: CCIR 2003/2004/2005, devidamente quitado, já arquivado neste Serviço no Doc. 45.916, P. 434, a saber: código do imóvel rural: 4410820002804; denominação do imóvel rural: Fazenda Rex; área total (há): 304,4000; classificação fundiária: grande propriedade produtiva; indicações para localização do imóvel rural: Rodovia do Contorno KM 02; município sede do imóvel rural: Poços de Caldas, MG; módulo rural do imóvel (há) 17,8011; nº módulos rurais: 17,10; módulos fiscal do município (há): 20,0000; nº módulos fiscais: 15,22; FMP (há): 2,0000; situação jurídica do imóvel rural (áreas registradas) - município do cartório: Poços de Caldas - data registro: 25/08/1998 - Ofício: 01 - matrícula: 36.545 - registro: 01 - livro ou ficha: 02 - área (há): 304,4000; área registrada do imóvel rural (há): 304,4000; nome do detentor (declarante): Reynaldo Guazzelli, CPF 526681691, nacionalidade: brasileiro, código da pessoa: 004405706; número do CCIR: 02071945050 e Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, para fins do ITR, emitida em 31/07/2009, válida até 27/01/2010, pelo Ministério da Fazenda, Secretaria da Receita Federal do Brasil, código de controle da certidão: 8D31.80D2.9E5C.25E3, NIRF - 2.685.425-2.- (Doc.50.345 P.499).- Dou fé.-
Averbação: Emol. R$ 9,14 + Recompe R$ 0,55 + Tx. Fisc. R$ 3,05 = Total R$ 12,74.-

AV-3-61.856.- 04/04/2011 Prot.252.395 04/04/2011
O imóvel aqui matriculado foi arrolado, nos termos do § 5º do art. 64 da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, sendo o sujeito passivo **REYNALDO GUAZZELLI FILHO**, CPF nº 505.252.716-00.- **ARROLAMENTO DE BENS**.- Público: Ofício da Receita Federal nº 0237/2011/DRF/GABIN de 01 de abril de 2011, desta cidade.- (Doc.56.669 P.604).-Dou fé.-

- VIDE FLS. 02.-

PJe Documento assinado eletronicamente por FERNANDO PAIVA, em 18/03/2026, às 18:01:04 - 53df18d
PJe Documento assinado eletronicamente por LUIZ ANTONIO BUENO, em 31/03/2026, às 13:29:18 - dbd504a

CNM: 059865.2.0061856-15

MATRÍCULA N° 61.856 **FLS. 02**

AV-4-61.856.- 02/06/2011 Prot.253.569 02/06/2011 Procede-se a presente para ficar constando que o arrolamento averbado sob o n° 3 da presente matrícula fica cancelado para todos os efeitos.- **CANCELAMENTO**.- Público: Ofício n° 0403/2011/DRFPCSGABIN, expedido em 16 de maio de 2011, pelo Ministério da Fazenda - Receita Federal, Delegacia da Receita Federal do Brasil, desta cidade.- (Doc.57.181 P.614).-Dou fé.-

AV-5-61.856.- 29/12/2012 Prot.-257.906 16/12/2012 Procede-se a presente averbação para ficar constando o ajuizamento da AÇÃO DE EXECUÇÃO distribuída sob o n° 0518.11.014551-4, no dia 31/08/2011 para a 2ª Vara Cível, sendo exeqüente: CEREALE INSUMOS AGRÍCOLAS LTDA. e executado: REYNALDO GUAZZELLI FILHO - CPF n° 505.252.716-00, tendo sido atribuído a causa o valor de R$56.770,02 (em reais).- **APRESENTAÇÃO DE CERTIDÃO COMPROBATÓRIA DE AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO**.- Público: Certidão Comprobatória do Ajuizamento de Execução extraída em 30 de novembro de 2011, pela Esc. do TJMG - Justiça Comum, desta Comarca e requerimento de 01 de dezembro de 2011, desta cidade.- (Doc.59.241 P.655).-Averbação: Emol. R$ 16,18 + Recompe R$ 0,97 + Tx. Fisc. R$ 5,34 = Total R$ 22,49.-Dou fé.-

AV-6-61.856.- 29/12/2012 Prot.-257.907 16/12/2012 Procede-se a presente averbação para ficar constando o ajuizamento da AÇÃO DE EXECUÇÃO distribuída sob o n° 0518.11.024018-2, no dia 29/11/2011 para a 3ª Vara Cível, sendo exeqüente: CEREALE INSUMOS AGRÍCOLAS LTDA. e executado: REYNALDO GUAZZELLI FILHO - CPF n° 505.252.716-00, tendo sido atribuído a causa o valor de R$235.417,50 (em reais).- **APRESENTAÇÃO DE CERTIDÃO COMPROBATÓRIA DE AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO**.- Público: Certidão Comprobatória do Ajuizamento de Execução extraída em 30 de novembro de 2011, pela Esc. do TJMG - Justiça Comum, desta Comarca e requerimento de 01 de dezembro de 2011, desta cidade.- (Doc.59.241 P.655).-Averbação: Emol. R$ 26,96 + Recompe R$ 1,62 + Tx. Fisc. R$ 8,90 = Total R$ 37,48.-Dou fé.-

- VIRE -

PJe Documento assinado eletronicamente por FERNANDO PAIVA, em 18/03/2026, às 18:01:04 - 53df18d

PJe Documento assinado eletronicamente por LUIZ ANTONIO BUENO, em 31/03/2026, às 13:29:18 - dbd504a

CNM: 059865.2.0061856-15

AV-7-61.856.- 03/04/2012.- Prot.- 260.062.- 02/04/2012.- Procede-se a presente averbação para ficar constando o ajuizamento da AÇÃO DE EXECUÇÃO distribuída sob o nº 0518.12.004208-1, no dia 13/02/2012 para a 5ª Vara Cível, sendo exeqüente: FITOVET LTDA e executado: REYNALDO GUAZZELLI FILHO - CPF nº 505.252.716-00, tendo sido atribuído a causa o valor de R$ 225.103,25 (em reais).- **APRESENTAÇÃO DE CERTIDÃO COMPROBATÓRIA DE AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO**.- Público: Certidão Comprobatória do Ajuizamento de Execução extraída em 01 de março de 2012, pela Esc. do TJMG - Justiça Comum, desta Comarca e requerimento de 02 de março de 2012, desta cidade.- (Doc.60.042 P.671).- Averbação: Emol. R$30,52 + Tx. Fisc. R$9,50 = Total R$40,02.- Dou fé.-

R-8-61.856- 20/12/2012- Prot.-265.394- 19/12/2012- **Transmitente**: **REYNALDO GUAZZELLI FILHO**, inscrito no CPF sob o nº 505.252.716-00, portador do RG nº M-2.113.831 SSP/MG, brasileiro, solteiro, maior, empresário, residente e domiciliado na Avenida João Pinheiro, nº 303, centro, nesta cidade.- **Adquirente**: **RG ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE NEGÓCIOS LTDA EPP**, pessoa jurídica de direito privado, de nacionalidade e capital brasileiros, inscrita no CNPJ sob o nº 05.396.170/0001-50, com sede na Rua Santana, nº 854-A, sala 03, Bairro Centro, na Cidade de Vargem Grande do Sul/SP.- **COMPRA E VENDA**.- Publico de 14 de novembro 2012, Lº 040, Fls.119 vº, lavrada pelo Registrador e Notário do Cartório do Registro Civil com Atribuição Notarial, Distrito de Laranjeiras de Caldas - Município e Comarca de Caldas/MG.- Valor R$ 27.000,00, tendo sido pago o ITBI sobre o valor de R$27.002,59 (valores em reais).- Na escritura constou: consta na presente matrícula, na AV-1, que a **RESERVA FLORESTAL** do imóvel aqui matriculado encontra-se inserida na área do imóvel da Fazenda Sumidouro em Santa Rita de Caldas/MG, objeto da matrícula 2.065 do CRI daquele município; constam, ainda, nas AV-5, 6 e 7, averbações de certidões comprobatórias de ajuizamento de execução contra o proprietário, cujo conteúdo a compradora se declarou ciente; declarou o outorgante, sob pena de responsabilidade civil e penal, que não é contribuinte da Previdência Social como empregador, que não é produtor rural, nem é titular de firma individual, estando dispensado da apresentação das respectivas certidões

- VIDE FLS. 03.-

PJe Documento assinado eletronicamente por FERNANDO PAIVA, em 18/03/2026, às 18:01:04 - 53df18d

PJe Documento assinado eletronicamente por LUIZ ANTONIO BUENO, em 31/03/2026, às 13:29:18 - dbd504a

CNM: 059865.2.0061856-15

MATRÍCULA Nº 61.856 **FLS. 03**

negativas de débitos do INSS e Receita Federal a que se referem a Lei 8.212/91, art. 47 c/c o Decreto 2.173/97, art. 84, mantido pelo Decreto 3.048/99; o outorgante disse, sob as penas da Lei, que embora existam contra ele ações judiciais em andamento, conforme se descreve abaixo, ele não se encontra em insolvência, portanto, que possui patrimônio suficiente para responder por referidos débitos, pondo a adquirente a salvo de transtornos e inconvenientes futuros; foram apresentadas e ficam arquivadas as certidões atualizadas de feitos ajuizados previstas na Lei 7.433/1985, ut Instrução nº 192/90 de 20/08/1990, da Corregedoria Geral de Justiça de Minas Gerais, expedidas, respectivamente, em 07/11/2012 e 13/11/2012, nas quais constam os seguintes processos contra o alienante ou vinculados às suas empresas, cujo conteúdo os representantes da adquirente declararam ter ciência: a) Processos cíveis no foro judicial de Poços de Caldas: 051802020168-8, 051804072528-6, 051805083123-0, 051807132681-4, 051808142592-9, 051809176637-9, 015269466.2010.8.13.0518, 0216002-76.2010-.8.13.0518, 0222976-32.2010.8.13.0518, 0109783-05.2011.8.13.0518, 0109817-77.2011.8.13.0518, 0109825-54.2011.8.13.0518 e 0113447-44.2011.8.13.0518; b) Reclamatórias trabalhistas na Justiça do Trabalho de Poços de Caldas: 0050200-65.2009.503.0073, 0000154-38.2010.503.0073, 0000849-55.2011.503.0073, 0006400-21.2007.503.0149, 0098200-96.2008.503.0149; foi apresentado ainda o Certificado de Cadastro do INCRA quitado de 2006/2007/2008/2009 sob o nº 08621959095, código do Imóvel Rural nº 950.130.097.233-2, denominação: Fazenda Rex Gleba 02/1, localização: Rodovia do Contorno Km 2 - Zona Rural, área 2,0252, em nome de Reynaldo Guazzelli Filho; foi apresentada a certidão negativa de débitos relativos à propriedade territorial rural, referente ao ITR em nome de Reynaldo Guazzelli Filho, nº do imóvel na Receita Federal 2.685.425-2, localização: Poços de Caldas, nome do imóvel: Fazenda Rex, área 247,8, emitida em 25/09/2012; emitida a DOI.- Foi apresentada a Certidão negativa Municipal do imóvel.- (DOC.62.342 P.717).- Registro: Emol. R$361,07 + Tx. Fiscal. R$139,14 = Total R$500,21.-Indicação (1): Emol. R$3,44 + Tx. Fisc. R$1,07 = Total R$4,51.-Dou fé.-

AV-9-61856 - 09/11/2017 - Protocolo: 302728 - 10/10/2017

CANCELAMENTO.- Em cumprimento a r. solicitação expedida em 04 de outubro de 2017, pelo Juízo de Direito da 3ª

Continua no verso

PJe Documento assinado eletronicamente por FERNANDO PAIVA, em 18/03/2026, às 18:01:04 - 53df18d

PJe Documento assinado eletronicamente por LUIZ ANTONIO BUENO, em 31/03/2026, às 13:29:18 - dbd504a

Vara Cível desta Comarca, passada nos autos (Processo nº 0518 11 24018-2) de execução de título extrajudicial, que **CEREALE INSUMOS AGRÍCOLAS LTDA E OUTROS**, move contra **REYNALDO GUAZELLI FILHO**, procedo ao **CANCELAMENTO** da apresentação de certidão comprobatória de ajuizamento de execução, objeto da AV.6, desta matrícula.- *A Of. Substituta: Sandra Francisca Pomarico Luciano.-* (DOC.84.415 P.1039).- *Ato: 4140, quantidade de atos: 1. Valor Total dos Emolumentos: R$ 40,20. Valor do Recompe: R$ 2,41. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 13,26. Valor Final ao Usuário: R$ 55,87.-* Dou fé.-

R-10-61856 - 17/03/2026 - Protocolo: 377401 - 27/02/2026

Reapresentado em 13/03/2026 - Procedo o presente para constar a **PENHORA DE DIREITOS AQUISITIVOS sobre a fração de 1,2% (flat padrão luxo nº 203)**, sobre o imóvel aqui matriculado.- **PENHORA**.- Pela decisão com força de ofício expedido em 26 de fevereiro de 2026 na cidade de São Paulo/SP, pelo MM. Juiz do Trabalho Dr. Thiago Melosi Soria, da 16ª Vara do Trabalho de São Paulo; Mandado de Penhora de 13 de outubro de 2025 Pela 2ª Vara do Trabalho desta cidade; Agravo de Petição processo nº 0000600-11.2011.5.02.0016 - 8ª Turma, voto realizado pelo desembargador Dr. Marcos César Amador Alves - Desembargador Federal do Trabalho em 29/05/2025; e, demais documentos apresentados que ficam arquivados. Reclamante: Francisco Bruno Gomes de Almeida; Reclamado: Eventos Oscar Freire LTDA - EPP e Outros (4), sendo o valor da dívida de R$35.000,00, tendo sido nomeado como fiel depositário o executado Cloves Alves de Sousa - CPF: 013.137.498-26.- Eu. Gabriel Cavassini Nogueira dos Santos, Auxiliar III, digitei. Eu Caroline Ribeiro Torres, Escrevente Autorizada IV, assinei.- (DOC. 128.981 P.1988).-*Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000518040119, atribuição: Imóveis, localidade: Poços de Caldas. Nº selo de consulta: JXZ10194, código de segurança : 1704453145495049. Ato: 4527, quantidade ,Ato: 1. Emolumentos: R$ 0,00. Recompe: R$ 0,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 0,00. Total: R$ 0,00. Ato: 8101, quantidade Ato: 21. Emolumentos: R$ 0,00. Recompe: R$ 0,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 0,00. Total: R$ 0,00. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br".-* Dou fé.-

Documento assinado eletronicamente por FERNANDO PAIVA, em 18/03/2026, às 18:01:04 - 53df18d
https://pje.trt2.jus.br/pjekz/validacao/26031818005587100000449961291?instancia=1
Número do processo: 0000600-11.2011.5.02.0016
Número do documento: 26031818005587100000449961291

Documento assinado eletronicamente por LUIZ ANTONIO BUENO, em 31/03/2026, às 13:29:18 - dbd504a
https://pje.trt2.jus.br/pjekz/validacao/26033113285439000000452584140?instancia=1
Número do processo: 0000600-11.2011.5.02.0016
Número do documento: 26033113285439000000452584140