

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITAJUBÁ/MG

Registrador: Luís Carlos Fagundes Vianna

Doutor, Mestre e Especialista em Direito

Praça Teodomiro Santiago, nº104 - Edif. Pedra Amarela - Centro, CEP 37.500-036
Itajubá - Minas Gerais - Telefones (35) 3621-3857 - what's (35) 3621-3323

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é a reprodução autêntica da matrícula CNM nº 045088.2.0037510-77 do livro 2RG, extraída nos termos do art. 19, § 1.º, da lei nº 6015, de 31-12-73:

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

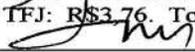
Comarca de Itajubá — Estado de Minas Gerais

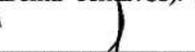
Livro nº dois (2) — REGISTRO GERAL — Fls.

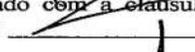
001 CNM:

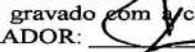
MATRÍCULA Nº 37.510 – PROT. 98.761 – 14/12/2010. 045088.2.0037510-77

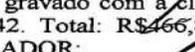
Denominação do Imóvel: Rua Projetada 2, Lote 8, Quadra C,
Lot. Chácara Eldorado, bairro Anhumas, nesta cidade.

IMÓVEL: Um terreno denominado **lote 8 da quadra C**, do loteamento “Chácara Eldorado”, no bairro Anhumas, nesta cidade, com área de 200,00m² (duzentos metros quadrados), situado na Rua Projetada 2, com as seguintes medidas e confrontações, estando o observador olhando da rua para o lote: frente: 10,00 metros confrontando com a referida rua; fundos: 10,00 metros confrontando com o imóvel de propriedade do Município de Itajubá (matr. 36.104); lado direito: 20,00 metros confrontando com o lote 9 (matr. 37.511) e lado esquerdo: 20,00 metros confrontando com o lote 7 (matr. 37.509). **Origem:** Matrícula 36.528, de 12/01/2010, Lº 2 RG. **Proprietários:** **Eduardo de Souza Pereira**, engenheiro, CI. RG. 3.494.378- IFP-RJ e CPF. 073.564.126-91 e sua mulher **Loriley Ferraz Rosa Pereira**, historiadora, CI. RG. 3.494.385- IFP/RJ e CPF 583.343.606-06, casados pelo regime da comunhão universal de bens anterior a vigência da Lei 6.515/77, brasileiros e domiciliados nesta cidade. **Título:** Termo de aprovação de projeto de parcelamento do solo urbano da PMI, nº 084/2010, de 13/10/2010. Emolumentos: R\$11,98. **TFJ:** R\$3,76. **Total:** R\$15,74. (MLR) Itajubá, 14/01/2011. O REGISTRADOR: 

AV.1 – PROT. 98.761 – 14/12/2010. CAUÇÃO. Conforme termo de caução da PMI de 13/10/2010, integrante do termo de aprovação de projeto de parcelamento do solo urbano da PMI, nº 084/2010, de 13/10/2010, os proprietários **Eduardo de Souza Pereira** e sua mulher **Loriley Ferraz Rosa Pereira**, retro qualificados, deram o imóvel em caução à **Prefeitura Municipal de Itajubá**, para garantia da execução das obras de infra-estrutura do Loteamento Chácara Eldorado, orçada em R\$960.824,40 (novecentos e sessenta mil oitocentos e vinte e quatro reais e quarenta centavos). (MLR) Itajubá, 14/01/2011. O REGISTRADOR: 

AV.2 – PROT. 98.761 – 14/12/2010. INALIENABILIDADE. Conforme termo de caução averbado sob nº 1, o imóvel foi gravado com a cláusula de **inalienabilidade**. (MLR) Itajubá, 14/01/2011. O REGISTRADOR: 

AV.3 – PROT. 98.761 – 14/12/2010. IMPENHORABILIDADE. Conforme termo de caução averbado sob nº 1, o imóvel foi gravado com a cláusula de **impenhorabilidade**. (MLR) Itajubá, 14/01/2011. O REGISTRADOR: 

AV.4 – PROT. 98.761 – 14/12/2010. INCOMUNICABILIDADE. Conforme termo de caução averbado sob nº 1, o imóvel foi gravado com a cláusula de **incomunicabilidade**. Emolumentos: R\$338,47. **TFJ:** R\$128,42. **Total:** R\$466,89, referentes aos atos 1 a 4. (MLR) Itajubá, 14/01/2011. O REGISTRADOR: 

(continua no verso)

(continuação)

- AV.5 - PROT. 105.925 – 25/02/2013. CANCELAMENTO DE CAUÇÃO – Conforme termo de liberação da PMI, nº 002/2013, de 22/01/2013, averba-se o cancelamento da caução. (TS) Itajubá, 26/02/2013. O REGISTRADOR: _____
- AV.6- PROT. 105.925 – 25/02/2013. CANCELAMENTO DE INALIENABILIDADE - Conforme termo especificado na Av.5, averba-se o cancelamento da cláusula de inalienabilidade. (TS) Itajubá, 26/02/2013. O REGISTRADOR: _____
- AV.7-PROT. 105.925 – 25/02/2013. CANCELAMENTO DE IMPENHORABILIDADE. Conforme termo especificado na Av.5, averba-se o cancelamento da cláusula de impenhorabilidade. (TS) Itajubá, 26/02/2013. O REGISTRADOR: _____
- AV.8- PROT. 105.925 – 25/02/2013. CANCELAMENTO DE INCOMUNICABILIDADE. Conforme termo especificado na Av.5, averba-se o cancelamento da cláusula de incomunicabilidade. Emolumentos:R\$95,89 – TFJ:R\$28,02 – Total:R\$123,91 – referentes aos atos nº a 8. (TS) Itajubá, 26/02/2013. O REGISTRADOR: _____
- R.9 - PROT. 108.270 – 14/11/2013. COMPRA E VENDA. Conforme EPCV lavrada no Cartório de Notas do distrito de Luminosa, Comarca de Brazópolis, L° 28N, fls. 023, em 01/11/2013, **Eduardo de Souza Pereira e s/m Loriley Ferraz Rosa Pereira**, retro qualificados, representados por Marcos de Souza Pereira, brasileiro, casado, advogado, CI RG M-813.334 SSP-MG, CPF 286.086.826-72, procuração lavrada no Ofício de Notas de Piranguinho, L°37P, fls. 017 e 018, em 29/07/2010, venderam o imóvel, a **Lucas Cristiano Pereira**, brasileiro, solteiro, empresário, CI RG MG-12.009.200 SSP-MG, CPF 069.346.956-07, domiciliado nesta cidade. Valor R\$56.470,00 (cinquenta e seis mil, quatrocentos e setenta reais). Emolumentos: R\$761,65. TFJ: R\$288,86. Total: R\$1.050,51. (IV) Itajubá, 18/11/2013. O REGISTRADOR: _____
- R.10 - PROT. 108.883 – 20/01/2014. COMPRA E VENDA. Conforme EPCV lavrada no Cartório de Notas do distrito de Dias, Comarca de Brazópolis, L° 03, fls. 188, em 14/01/2014, **Lucas Cristiano Pereira**, retro qualificado, vendeu o imóvel a **Marluce Nunes de Almeida Ribeiro**, industriaria, CI RG 43.851.408-7 SSP/SP, CPF 357.205.108-85, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, posterior a Lei 6.515/77, com **Odair Aparecido Ribeiro**, construtor, CI RG MG-11.391.958 SSP/MG, CPF 046.856.576-08, brasileiros e domiciliados nesta cidade. Valor R\$57.000,00 (cinquenta e sete mil reais). Emolumentos R\$803,24 - TFJ R\$304,64 - Total R\$1.107,88. (RV) Itajubá, 22/01/2014. O REGISTRADOR: _____

R-11-37510 - 09/11/2020 - Protocolo: 130515 - 27/10/2020

COMPRA E VENDA – Conforme EPCV lavrada no Cartório de Notas do Distrito de Dias, Comarca de Brazópolis/MG, L. 10, fl. 115, em 09/10/2020, **Marluce Nunes de Almeida Ribeiro e s/mº Odair Aparecido Ribeiro**, retro qualificados, venderam o

Continua na ficha 2

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Itajubá — Estado de Minas Gerais

Livro nº dois (2) — REGISTRO GERAL — Fls.²

MATRÍCULA Nº 37510 — CNM: 045088.2. 0037510-77

imóvel, origem R.10, a **Karla Cinthia Camara Araújo**, brasileira, solteira, maior, do lar, CI RG 002.520.474-Secretaria de Estado da Defesa Social-RN, CPF 080.235.714-86, domiciliada nesta cidade. Valor: R\$90.000,00 (noventa mil reais). Ato: 4517, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 1.278,26. Recompe: R\$ 76,69. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 522,08. Total: R\$ 1.877,03. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 00000324040148, atribuição: Imóveis, localidade: Itajuba. Nº selo de consulta: EDE87381, código de segurança : 2105085076458720. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>" (FP). O REGISTRADOR:

AV-12-37510 - 24/04/2023 - Protocolo: 141005 - 11/04/2023

DOCUMENTOS E CASAMENTO - Conforme certidão de casamento lavrada no Cartório de Registro Civil (1º Subdistrito da sede) de Itajubá/MG, matrícula 0353370155 2021 3 00029 300 0008798 76, averba-se casamento de **Karla Cinthya Câmara Araujo** e **Lucas Cristiano Pereira**, CI RG MG 12.009.200 SSP/MG, CPF 069.346.956-07, sob o regime da separação de bens convencional, em 25/11/2021. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, atribuição: Imóveis, localidade: Itajuba. Nº selo de consulta: GOT74085, código de segurança : 9498770768529742. Ato: 4134, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 24,01. ISS:R\$ 1,20. Recompe: . Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 7,54. Valor total: R\$ 32,75. Ato: 8101, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 8,89. ISS:R\$ 0,44. Recompe: . Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 2,79. Valor total: R\$ 12,12. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>" (DC). O REGISTRADOR:

AV-13-37510 - 24/04/2023 - Protocolo: 141005 - 11/04/2023

ALTERAÇÃO DE NOME. Conforme certidão especificada sob nº 12, o nome de Karla Cinthya Câmara Araújo passou a ser **Karla Cinthya Câmara Araújo Pereira**. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, atribuição: Imóveis, localidade: Itajuba. Nº selo de consulta: GOT74085, código de segurança : 9498770768529742. Ato: 4160, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 24,01. ISS:R\$ 1,20. Recompe: . Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 7,54. Valor total: R\$ 32,75. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>" (DC) O REGISTRADOR:

AV-14-37510 - 24/04/2023 - Protocolo: 141005 - 11/04/2023

ALTERAÇÃO DE NOME DE RUA. Conforme certidão da PMI nº 074/2021, de 08/09/2021, procede-se esta averbação para constar que a rua Projetada 2, no bairro Anhumas, passou a denominar-se **Rua Alberto José Pereira**. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, atribuição: Imóveis, localidade: Itajuba. Nº selo de consulta: GOT74085, código de segurança : 9498770768529742. Ato: 4159, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 24,01. ISS:R\$ 1,20. Recompe: . Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 7,54. Valor total: R\$ 32,75. Ato: 8101, quantidade Ato: 1. Emolumentos:

Continua no verso

R\$ 8,89. ISS:R\$ 0,44. Recomepe: . Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 2,79. Valor total: R\$ 12,12. . "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>" (DC) O REGISTRADOR: _____

AV-15-37510 - 24/04/2023 - Protocolo: 141005 - 11/04/2023

EDIFICAÇÃO – Conforme habite-se emitido pela PMI em 08/09/2021, concernente ao projeto nº 197/2021, de 25/08/2021, averba-se a edificação com área de **137,08m²** (cento e trinta e sete vírgula zero oito metros quadrados), no valor de R\$112.016,30 (cento e doze mil dezesseis reais e trinta centavos), localizada à **Rua Alberto José Pereira, nº 85**, bairro Anhumas, nesta cidade. Inscrição nº 01.00025.000115.00128.00001 e CND nº 90.010.98620/61-001. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, atribuição: Imóveis, localidade: Itajuba. Nº selo de consulta: GOT74085, código de segurança : 9498770768529742. Ato: 4210, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 1.105,22. ISS:R\$ 55,26. Recomepe: . Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 513,55. Valor total: R\$ 1.674,03. Ato: 8101, quantidade Ato: 5. Emolumentos: R\$ 44,45. ISS:R\$ 2,20. Recomepe: . Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 13,95. Valor total: R\$ 60,60. . "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>" (DC) O REGISTRADOR: _____

AV-16-37510 - 25/04/2023 - Protocolo: 141129 - 25/04/2023

RETIFICAÇÃO. Conforme requerimento apresentado, retifica-se o Av.13 para constar que o nome da proprietária é **Karla Cinthya Araújo Pereira** e não Karla Cinthya Câmara Araújo Pereira, como constou. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, atribuição: Imóveis, localidade: Itajuba. Nº selo de consulta: GOT74334, código de segurança : 6031210008217057. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 0,00. ISS:R\$ 0,00. Recomepe: . Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 0,00. Valor total: R\$ 0,00. . "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>" (DC). REGISTRADOR: _____

R-17-37510 - 19/06/2023 - Protocolo: 141747 - 15/06/2023

COMPRA E VENDA. Conforme contrato de compra e venda nº 1.4444.2079719-2, datado pela CEF em 14/06/2023, **Karla Cinthya Araujo Pereira** e s/mº **Lucas Cristiano Pereira**, retro qualificados, venderam o imóvel, origens R.11 e Av.15, a **Isaac de Paula Nicolau**, brasileiro, solteiro, proprietário de microempresa, CI MG-14.213.963 PC/MG, CPF 015.653.726-54, domiciliado em Mogi Das Cruzes/SP, nas seguintes condições: valor R\$750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais), sendo: recursos próprios: R\$210.000,00 (duzentos e dez mil reais) e financiamento: R\$540.000,00 (quinhentos e quarenta mil reais). Apresentadas guias de ITBI “intervivos” com CND. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, atribuição: Imóveis, localidade: Itajuba. Nº selo de consulta: GUL88817, código de segurança : 3490970588457812. Ato: 4301, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 3,72. ISS:R\$ 0,19. Recomepe: . Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1,16. Valor total: R\$ 5,07. Ato: 4548, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 1.605,72. ISS:R\$ 80,29. Recomepe: . Taxa de

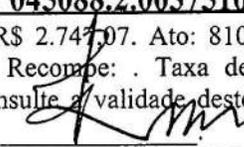
Continua na ficha 3

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

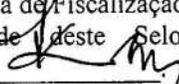
Comarca de Itajubá — Estado de Minas Gerais

Livro nº dois (2) — REGISTRO GERAL — Fls.³

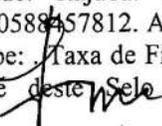
MATRÍCULA Nº 37510 - CNM: 045088.2.0037510-77

Fiscalização Judiciária: R\$ 1.061,06. Valor total: R\$ 2.747,07. Ato: 8101, quantidade Ato: 12. Emolumentos: R\$ 53,28. ISS:R\$ 2,64. Recomepe: . Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 16,80. Valor total: R\$ 72,72. . "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>" (LC). O REGISTRADOR: 

R-18-37510 - 19/06/2023 - Protocolo: 141747 - 15/06/2023

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Conforme cláusula 11 do contrato registrado sob o nº 17, **Isaac de Paula Nicolau**, retro qualificado, alienou fiduciariamente o imóvel à CAIXA ECONOMICA FEDERAL – CEF - instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília-DF, CNPJ/MF 00.360.305/0001-04, em garantia do pagamento da dívida de R\$540.000,000 (quinhentos e quarenta mil reais), amortizável em 420 meses, com 1º vencimento em 15/07/2023, pelo sistema de amortização SAC, com taxa de juros balcão anual nominal de 9.5598% e efetiva de 9.9900%, mensal nominal de 0.7937% e efetiva de 0.7966%, no valor de R\$5.740,33 (cinco mil, setecentos e quarenta reais e trinta e três centavos) e taxa de juros reduzida anual nominal de 9.4681% e efetiva de 9.8900%, mensal nominal de 0.7861% e efetiva de 0.7890%, no valor de R\$5.699,06 (cinco mil, seiscentos e noventa e nove reais e seis centavos). Avaliação para venda em leilão público R\$675.000,00 (seiscentos e setenta e cinco mil reais). Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, atribuição: Imóveis, localidade: Itajuba. Nº selo de consulta: GUL88817, código de segurança : 3490970588457812. Ato: 4546, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 1.446,60. ISS:R\$ 72,33. Recomepe: . Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 955,83. Valor total: R\$ 2.474,76. . "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>" (LC) O REGISTRADOR: 

AV-19-37510 - 19/06/2023 - Protocolo: 141747 - 15/06/2023

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO. Nos termos dos artigos 18 a 25 da Lei 10.931/2004, averba-se para constar que a credora fiduciária CAIXA ECONOMICA FEDERAL – CEF, retro qualificada, na qualidade de única titular do crédito imobiliário emitiu a Cédula de Crédito Imobiliário sob a forma integral e cartular, com emissão realizada em uma série nº 0623, composta da CCI nº 1.4444.2079719-2, de 14/06/2023. Valor do crédito: R\$540.000,00 (quinhentos e quarenta mil reais). Foi dado em alienação fiduciária, como garantia, o imóvel de propriedade do devedor **Isaac de Paula Nicolau**. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, atribuição: Imóveis, localidade: Itajuba. Nº selo de consulta: GUL88817, código de segurança : 3490970588457812. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 0,00. ISS:R\$ 0,00. Recomepe: . Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 0,00. Valor total: R\$ 0,00. . "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>" (LC). O REGISTRADOR: 

AV-20-37510 - 21/03/2025 - Protocolo: 150185 - 07/03/2025

Continua no verso

CANCELAMENTO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIA. Conforme autorização expedida pela CEF em 06/03/2025, por meio de Milton Fontana, brasileiro, casado, economiário, CI RG 1.616.101-7 SSP/SC, CPF 575.672.049-91, com endereço profissional em Florianópolis/SC, conforme Procuração, L.3598-P, fl.197, de 26/04/2024, certificada em 26/07/2024 e Substabelecimento de Procuração, L. 3605-P, fl. 064, de 18/07/2024, certificada em 14/08/2024, lavradas no 2º Ofício de Notas e Protesto de Títulos de Brasília/DF, averba-se o cancelamento da cédula de crédito imobiliária, objeto da **Av.19**. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, atribuição: Imóveis, localidade: Itajuba. Nº selo de consulta: IRK44888, código de segurança : 3190151872256710. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 26,37. ISS:R\$ 1,32. Recomepe: . Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 8,28. Valor total: R\$ 35,97. . "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>" (LC). O REGISTRADOR: _____

AV-21-37510 - 21/03/2025 - Protocolo: 150185 - 07/03/2025

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. Conforme Requerimento e Ofício nº 424329/2023 datados pela CEF, em 06/03/2025, assinados por Milton Fontana, retro qualificado, averba-se a **consolidação da propriedade** em favor da **Caixa Econômica Federal - CEF**, retro qualificada. Avaliação fiscal: R\$686.833,98 (seiscentos e oitenta e seis mil, oitocentos e trinta e três reais e noventa e oito centavos). Apresentada guia de arrecadação de ITBI. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, atribuição: Imóveis, localidade: Itajuba. Nº selo de consulta: IRK44888, código de segurança : 3190151872256710. Ato: 4247, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 3.351,50. ISS:R\$ 167,58. Recomepe: . Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 2.214,68. Valor total: R\$ 5.733,76. Ato: 8101, quantidade Ato: 7. Emolumentos: R\$ 68,32. ISS:R\$ 3,43. Recomepe: . Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 21,42. Valor total: R\$ 93,17. . "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>" (LC). O REGISTRADOR: _____

O referido é o que consta dos meus arquivos. Dou fé. Itajubá, 21 de março de 2025.

TANIA BERNARDO SAINATTO
 Oficial Substituta do Registro de Imóveis
 Comarca de Itajubá-MG

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA Registro de Imóveis de Itajubá - MG SELO DE CONSULTA: IRK44888 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 3190151872256710 Quantidade de atos praticados: 1 Ato(s) praticado(s) por: Ilma Viana Costa - Escrevente Emol.: R\$ 29,00 - TFJ: R\$ 10,25 - Valor final: R\$ 40,70 - ISS: R\$ 1,45 Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br		
---	--	---

Nos termos dos artigos 10 e 16 da Lei nº 14.382/2022: Esta certidão contém a reprodução de todo o conteúdo da matrícula, sendo suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, MAS NÃO CONTEM certificação específica pelo oficial sobre propriedade, direitos, ônus reais e restrições; Não serão exigidos, para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos ou para a caracterização da boa-fé do terceiro adquirente de imóvel ou beneficiário de direito real, a obtenção prévia de quaisquer documentos ou certidões além daqueles requeridos nos termos do disposto no § 2º do art. 1º da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985.