



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS,
TÍTULOS E DOCUMENTOS E REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS
COMARCA DE JACINTO - MINAS GERAIS

Rua Hermelina Ferraz, nº 138, Centro - CEP 39.930-000

Emiliana Cardilo Lima - Oficiala de Registro

CERTIDÃO

Certifico, a pedido verbal da parte interessada e para os devidos fins, que, revendo os livros e arquivos deste cartório, verifiquei constar, no Livro 2-RG, sob a matrícula **043547.2.0005241-24** de **12/01/2000**, o seguinte teor:

5241 - 12/01/2000

IMÓVEL: Imóvel urbano e seu respectivo terreno, com área total de **598,00m² (QUINHENTOS E NOVENTA E OITO METROS QUADRADOS)**, situado à Rua da Bahia com Rua Clemente Martins, centro, na cidade de Salto da Divisa, desta Comarca, construção de alvenaria e tijolos, coberto de telhas curvas e amianto, contendo um cômodo comercial denominado Comercial Dricas, com quatro portas pela **Rua da Bahia, nº 541**, com mais sete (07) cômodos pelas dependências dos fundos, piso de cimento, telhas curvas, uma porta e uma janela pela frente com à Rua Clemente Martins, duas janelas pelo lado direito, duas janelas pelo lado esquerdo e uma porta pelos fundos; limitando-se pela frente com a citada Rua da Bahia; pelo lado direito, com o bar do Sr. Davis Pereira dos Santos; pelo lado esquerdo, com o Saltus Supermercado e com à Rua Clemente Martins; pelo fundos, com a Sra. Maria Rúbia de Oliveira Lima. **PROPRIETÁRIOS:** HEROÍNO RODRIGUES DA SILVA, brasileiro, solteiro, negociante, CPF 126.707.926-15, residente e domiciliado na cidade de Salto da Divisa/MG, da área de 360,00m²; e NIUSON FERRAZ COSTA, brasileiro, casado, comerciante, CPF 075.031.136-34, residente e domiciliado na cidade de Salto da Divisa/MG, da área de 238,00m². **REGISTRO ANTERIOR:** Não há por ser posse e ocupação primária por mais de vinte anos conforme lançamento das repartições competentes e de acordo com o Dec. Lei 4.857, de 09.11.1939. Eu, (a. Klinger Otoni Silva, Oficial, datilografei e subscrevo. O OFICIAL, (a. Klinger Otoni Silva.

R-1-5241 - 12/01/2000

Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada pelo Então Escrivão de Paz e Notas da Cidade de Salto da Divisa/MG, Sr. José Juraci Santos, às Fls. 94/96, do Livro nº 34, sob o nº de ordem 1.151, em data de 02.02.1972, parte do imóvel constante da presente matrícula, com **área de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados)**, e a construção nela contida, foi adquirido por **NIUSON FERRAZ COSTA**, brasileiro, casado, comerciante, residente e domiciliado na Cidade de Salto da Divisa/MG, CPF nº 075.031.136-34, por compra a **HEROÍNO RODRIGUES DA SILVA**, acima qualificado, pelo valor de CR\$8.000,00 (oito mil cruzeiros), na época. Jacinto, 12 de Janeiro de 2.000. Eu, (a. Klinger Otoni Silva, Oficial, datilografei e subscrevo. O OFICIAL, (a. Klinger Otoni Silva.

R-2-5241 - 12/01/2000

Nos termos da Escritura Pública, lavrada pelo Escrevente juramentado do Cartório de Paz e Notas da Cidade de Salto da Divisa/MG, Sr. Cláudio José Araújo Santos, às fls. 86 e verso, do Livro nº 41, sob o nº de ordem 2.408, em data de 21.03.1997, o imóvel constante da presente matrícula, em sua área total de 598,00m² (quinhentos e noventa e oito metros quadrados), e suas benfeitorias existentes, foi adquirido por **DIVONE FERRAZ COSTA**, brasileira, casada, comerciante, residente e

domiciliada na cidade de Salto da Divisa/MG, CPF 556.892.996-34, por compra ao seu pai **NIUSON FERRAZ COSTA** e sua esposa **HILMA FERRAZ COSTA**, brasileiros, pecuarista e do lar, residentes atualmente na cidade de Eunápolis/BA, CPF 075.031.136-34, com aquiescência dos demais filhos, genros e noras, conforme consta da Escritura, no valor de R\$6.000,00 (seis mil reais). Jacinto, 12 de Janeiro de 2.000. Eu, (a. Klinger Otoni Silva, Oficial, datilografei e subscrevo. O OFICIAL, (a. Klinger Otoni Silva.

AV-3-5241 - 28/01/2020 - Protocolo: 46709 - 27/01/2020

ESTADO CIVIL E DADOS PESSOAIS - Por requerimento e certidão expedida em 20.01.2020, pelo Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais de Eunápolis/BA, referente ao casamento matriculado sob o nº 010827 01 55 2009 2 00008 185 0002354 01, procede-se a esta averbação para constar que Divone Ferraz dos Santos, inscrita no RG sob o nº M-3067294-SSP/MG, casou-se em 17.03.2009, sob o regime da separação **legal** de bens, com **Damon Costa Dias**, inscrito no RG sob o nº 7929279-SSP/MG, e no CPF sob o nº 007.729.816-04, tendo o cônjuge virago, por ocasião do casamento, passado a se chamar **Divone Ferraz Costa**. Ato: 4135, quantidade Ato: 2. Emolumentos: R\$ 33,38. Recomepe: R\$ 2,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 11,12. Total: R\$ 46,50. Ato: 4160, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 16,69. Recomepe: R\$ 1,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 5,56. Total: R\$ 23,25. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000347040152, atribuição: Imóveis, localidade: Jacinto. Nº selo de consulta: DJT77463, código de segurança : 9905892877847032."Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". Dou fé. A Oficiala, _____.

R-4-5241 - 28/01/2020 - Protocolo: 46653 - 13/01/2020

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Cédula de Crédito Bancário nº 3597001, emitida em Itagimirim/BA, em 08 de janeiro de 2020. **Vencimento:** 30 de janeiro de 2025. **Valor:** R\$ 345.000,00 (trezentos e quarenta e cinco mil reais). **Emitente:** **Constrigau Materiais de Construção**, CNPJ nº 33.850.834/0001-45, sediada na Rua Teodoro Ferreira, nº 180, Centro, em Salto da Divisa/MG. **Avalista:** **Igor Ferraz Santos**, brasileiro, solteiro, empresário, CNH nº 6796244881-DETRAN/BA, CPF nº 096.858.456-03, residente e domiciliado na Rua Maria Clarinda, nº 239, Barro Preto, em Salto da Divisa/MG. **Terceira garantidora:** **Divone Ferraz Costa**, acima qualificada. **Cônjuge anuente:** **Damon Costa Dias**, acima qualificado. **Credor:** **Banco Bradesco S.A.**, Núcleo Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, Osasco/SP, CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12, por sua agência em Itagimirim/BA. **Encargos Prefixados:** Taxa de juros efetiva: 1,2806% a.m.; 16,497% a.a. **Garantia:** Em alienação fiduciária, o imóvel objeto da presente matrícula. **Forma de Pagamento:** 02.03.2020, R\$ 8.424,19; 30.03.2020, R\$ 8.424,19; 30.04.2020, R\$ 8.424,19; 01.06.2020, R\$ 8.424,19; 30.06.2020, R\$ 8.424,19; 30.07.2020, R\$ 8.424,19; 31.08.2020, R\$ 8.424,19; 30.09.2020, R\$ 8.424,19; 30.10.2020, R\$ 8.424,19; 30.11.2020, R\$ 8.424,19; 30.12.2020, R\$ 8.424,19; 01.02.2021, R\$ 8.424,19; 01.03.2021, R\$ 8.424,19; 30.03.2021, R\$ 8.424,19; 30.04.2021, R\$ 8.424,19; 31.05.2021, R\$ 8.424,19; 30.06.2021, R\$ 8.424,19; 30.07.2021, R\$ 8.424,19; 30.08.2021, R\$ 8.424,19; 30.09.2021, R\$ 8.424,19; 01.11.2021, R\$ 8.424,19; 30.11.2021, R\$ 8.424,19; 30.12.2021, R\$ 8.424,19; 31.01.2022, R\$ 8.424,19; 02.03.2022, R\$ 8.424,20; 30.03.2022, R\$ 8.424,19; 02.05.2022, R\$ 8.424,19; 30.05.2022, R\$ 8.424,19; 30.06.2022, R\$ 8.424,19; 01.08.2022, R\$ 8.424,19; 30.08.2022, R\$ 8.424,19; 30.09.2022, R\$ 8.424,19; 31.10.2022, R\$ 8.424,19; 30.11.2022, R\$ 8.424,19; 30.12.2022, R\$ 8.424,19; 30.01.2023, R\$ 8.424,19; 28.02.2023, R\$ 8.424,19; 30.03.2023, R\$ 8.424,19; 02.05.2023, R\$ 8.424,19; 30.05.2023, R\$ 8.424,19; 30.06.2023, R\$ 8.424,19; 31.07.2023, R\$ 8.424,19; 30.08.2023, R\$ 8.424,19; 02.10.2023, R\$ 8.424,19; 30.10.2023, R\$ 8.424,19; 30.11.2023, R\$ 8.424,19; 02.01.2024, R\$ 8.424,19; 30.01.2024, R\$ 8.424,19; 29.02.2024, R\$ 8.424,19; 01.04.2024, R\$ 8.424,19; 30.04.2024, R\$ 8.424,19; 31.05.2024, R\$ 8.424,19; 01.07.2024, R\$ 8.424,19; 30.07.2024, R\$ 8.424,19; 30.08.2024, R\$ 8.424,19; 30.09.2024, R\$ 8.424,19; 30.10.2024, R\$ 8.424,19; 02.12.2024, R\$ 8.424,19; 30.12.2024, R\$ 8.424,19; 30.01.2025, R\$ 8.424,19. **Praça de Pagamento:** Itagimirim/BA. Obrigam-se as partes a cumprirem todas as demais cláusulas e condições constantes na Cédula, com uma via arquivada neste Cartório. Ato: 4301, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 5,17. Recomepe: R\$ 0,31. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1,70. Total: R\$ 7,18. Ato: 4544, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 1.908,18. Recomepe: R\$ 114,48. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1.120,75. Total: R\$ 3.143,41. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000347040152,

atribuição: Imóveis, localidade: Jacinto. Nº selo de consulta: DJT77477, código de segurança : 1748965680868567."Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". Dou fé. A Oficiala, _____.

AV-5-5241 - 25/11/2022 - Protocolo: 49974 - 26/10/2022

Instrumento particular de aditamento à Cédula de Crédito Bancário - Crédito Pessoal - Alienação Fiduciária de bens imóveis nº 3597001, emitida em 08.01.2020, por **Constrigau Materiais de Construção**, tendo como avalista **Igor Ferraz Santos**, como terceira garantidora **Divone Ferraz Costa**, em favor do **Banco Bradesco S.A.**, todos acima qualificados. **Retificação: Cláusula 1ª** - Através da Cédula de Crédito Bancário - Crédito Pessoal, o Credor liberou ao Devedor crédito na importância de R\$ 345.000,00 (trezentos e quarenta e cinco mil reais), com taxa de juros de 1,28% ao mês, 16,49% a.a, a serem resgatados em 60 parcelas mensais e consecutivas, vencíveis de 02/03/2020 a 30/01/2025. **Cláusula 3ª** - O Devedor não conseguiu cumprir com o que fora pactuado, tendo incorrido em mora a partir de 02/03/2022, com débito das parcelas vencidas e vincendas que totalizam R\$ 290.437,37 (duzentos e noventa mil, quatrocentos e trinta e sete reais e trinta e sete centavos) atualizados, de acordo com o artigo 26 da Lei 9.514/97, o qual confessa dever integralmente. **Cláusula 4ª** - Entretanto o Devedor solicitou e o Credor concordou em receber, o valor de R\$ 290.400,00 (duzentos e noventa mil e quatrocentos reais), para renegociação do débito a serem pagos em 72 parcelas mensais e consecutivas, que já estão acrescidos de taxa de juros de 1,30% ao mês prefixado, vencendo-se a primeira em 28/01/2023 e a última em 28/12/2028. Parcela: 01 á 72, Valor: R\$ 6.516,89. **Cláusula 6ª** - As partes contratantes declaram forma inequívoca, irrevogável e irretroatável, que o presente aditamento não constitui nova operação de crédito, sem o ânimo de novar, bem como, não constitui novação consoante o inciso I do artigo 360 do Código Civil, permanecendo íntegras as obrigações anteriormente assumidas. **Cláusula 7ª** - As demais cláusulas da cédula, ora aditada, que não sofreram alteração em decorrência do presente termo, são neste ato ratificadas pelo Credor, Devedor, Avalista e Terceira Garantidora, destacando-se em especial aquela relativa à garantia fiduciária do bem imóvel descrito na cláusula segunda supra, encargos moratórios, forma de amortização, aval e interveniência e de eleição de foro, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor até o final cumprimento das obrigações assumidas no aditamento. Ato: 4134, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 21,45. Recome: R\$ 1,29. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 7,15. ISS: R\$ 0,64. Total: R\$ 30,53. Ato: 4301, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 6,64. Recome: R\$ 0,40. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 2,19. ISS: R\$ 0,20. Total: R\$ 9,43. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000347040152, atribuição: Imóveis, localidade: Jacinto. Nº selo de consulta: GAH46336, código de segurança : 3251152818885549."Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". Dou fé. A Oficiala, _____.

AV-6-5241 - 23/06/2025 - Protocolo: 53608 - 19/05/2025

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Conforme requerimento datado de 19.05.2025, certidões expedidas em 31.01.2025, certificando que Constrigau Material de Construção, LTDA, Divone Ferraz Costa e Igor Ferraz Santos, foram intimados por esta Serventia em 08.01.2025, para efetuar o pagamento do débito relativo à alienação fiduciária a que se refere o R-4 acima e, que o pagamento da dívida não foi realizado, **fica consolidada a propriedade fiduciária** do imóvel objeto desta matrícula em nome do **Banco Bradesco S.A.**, já qualificado, nos termos do art. 26, § 7º da Lei nº 9.514/1997. ITBI recolhido sob o valor de R\$ 520.000,00. Ato: 4246, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 2.954,59. FIC: R\$ 0,00. FDMP: R\$ 0,00. FEGAJ: R\$ 0,00. FEAGE: R\$ 0,00. Recome: R\$ 222,39. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 2.099,17. ISS: R\$ 88,64. Total: R\$ 5.364,79. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000347040152, atribuição: Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas, localidade: Jacinto. Nº selo de consulta: IJM39179, código de segurança : 2034556073056852."Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". Dou fé. A Oficiala, _____.

AV-7-5241 - 23/06/2025 - Protocolo: 53608 - 19/05/2025

CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Considerando a consolidação da propriedade fiduciária conforme AV-6, fica cancelada a alienação fiduciária a que se refere o R-4 e o aditivo averbado no AV-5 acima. Ato: 4140, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 98,41. FIC: R\$ 0,00.

FDMP: R\$ 0,00. FEGAJ: R\$ 0,00. FEAGE: R\$ 0,00. Recompe: R\$ 7,41. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 32,93. ISS: R\$ 2,95. Total: R\$ 141,70. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000347040152, atribuição: Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas, localidade: Jacinto. Nº selo de consulta: IJM39179, código de segurança : 2034556073056852. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". Dou fé. A Oficiala, _____.

A partir de 31/03/2025, 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 Recompe, 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 15.424/2004. É verdade e dou fé. Ato: 8401, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 26,97. FIC: R\$ 0,00. Recompe: R\$ 2,03. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 10,25. ISS: R\$ 0,81. Total: R\$ 40,06. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000347040152, atribuição: Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas, localidade: Jacinto. Nº selo de consulta: IJM39179, código de segurança : 2034556073056852. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 26,97. Valor Total do Recompe: R\$ 2,03. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 10,25. Valor total da Taxa FIC: R\$ 0,00. Valor Total ISS: R\$ 0,81. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 40,06. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>"



Jacinto, 23 de junho de 2025.