



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE ÁGUAS FORMOSAS**

Rua Pampam, nº 66 - Centro - CEP 39880-000
Águas Formosas - Minas Gerais - Telefone (33)3611-1452 - (33) 98717-1375

QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO
Art. 1.245, § 1º - Código Civil

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR EXPEDIDA POR MEIO ELETRÔNICO

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA (CNM): 044024.2.0012501-73 do livro 02 de Registro Geral, datada de 17/05/2023

PEDIDO: 36980

CERTIFICO que a presente certidão é expedida em formato eletrônico, mas pode ser impressa pelo interessado sem prejuízo de sua validade. Confira a autenticidade desta certidão através do QR code, nos termos do art. 19, §§5º e 6º da Lei nº 6.015/73 alterados pela Lei nº 14.382/22. Segue inteiro teor da matrícula em epígrafe:

12501 - 17/05/2023 - Protocolo: 32836 - 08/05/2023

IMÓVEL: Um Imóvel RESIDENCIAL 01, situado no **Lote 0034 – Quadra 010 – Setor 02**, na **RUA JUSCELINO KUBSTCHECK, nº 429-A**, bairro **CENTRO**, em **SANTA HELENA DE MINAS – MG**, com área privativa principal de **140,28 m² (cento e quarenta metros e vinte e oito centímetros quadrados)**. Área Privativa (Padrão) 140,28. Área Privativa de P. Diferente ou Descoberta: 140,28. Área Privativa Total: 140,28. Área Real Total: 140,28, fração ideal de 0,38049%, do terreno constituído pelo lote descrito na matrícula 5540 desta serventia imobiliária. Inscrição Imobiliária: 01.01.010.0034.002. **PROPRIETÁRIOS: SELÇO MENEZES DE SOUZA**, brasileiro, professor, portador da Carteira de Identidade nº MG-2.576.657 – PC/MG, inscrito no CPF 387.984.256-68, nascido aos 27/11/1957, filho de Aristoteles Menezes de Souza e Filonilia Eroni de Souza, e seu conjugue **MARIA ROSA MENEZES E SILVA**, brasileira, lavradora, portadora da Carteira de Identidade nº MG-7.240.580 – PC/MG, inscrita no CPF 013.222.596-40, nascida aos 22/05/1960, filha de Daniel Floriano da Silva e Almerinda Pereira da Rocha, casado sob o Regime de Comunhão Parcial de Bens, conforme Matrícula: 0431900155 1978 2 00007 098 0000945 95, casamento realizado aos 01/07/1978, no Registro Civil das Pessoas Naturais com Atribuição Notarial de Felisburgo – MG, residentes e domiciliados em Santa Helena de Minas – MG. Matrícula aberta em virtude de Instituição de Condomínio. Registro Anterior: Matrícula 5540 de 26/02/2008. Ato: 4401, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 56,97. Recompe: R\$ 3,42. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 18,99. ISS: R\$ 1,71. Total: R\$ 81,09. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000009040110, atribuição: Imóveis, localidade: Águas Formosas. Nº selo de consulta: GQD92075, código de segurança : 8969223085030404. Valor Total dos Emolumentos: R\$

7.468,20. Valor Total do Recome: R\$ 447,86. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 4.011,14. Valor Total do ISS: R\$ 223,94. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 12.151,14. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". Dou fê.

AV-1-12501 - 17/05/2023 - Protocolo: 32836 - 08/05/2023

AVERBAÇÃO DE DISPENSA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. Procede-se a esta averbação para constar que **FOI dispensada a Escritura Pública de Convenção de Condomínio em razão da simplicidade do condomínio de pequeno porte, conforme requerimento datado de 16/03/2023**, nos termos do Provimento nº 93/2020/CGJ/MG: Art. 1.075. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 22,65. Recome: R\$ 1,36. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 7,54. ISS: R\$ 0,68. Total: R\$ 32,23. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000009040110, atribuição: Imóveis, localidade: Águas Formosas. Nº selo de consulta: GQD92075, código de segurança : 8969223085030404. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 7.468,20. Valor Total do Recome: R\$ 447,86. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 4.011,14. Valor Total do ISS: R\$ 223,94. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 12.151,14. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". Dou fê.

R-2-12501 - 13/03/2024 - Protocolo: 34019 - 11/03/2024

COMPRA E VENDA - TRANSMITENTES: SELÇO MENEZES DE SOUZA, brasileiro, aposentado, portador da Carteira de Identidade nº MG-2.576.657-PC/MG, inscrito no CPF 387.984.256-68, e seu cônjuge **MARIA ROSA MENEZES E SILVA**, brasileira, aposentada, portadora da Carteira de Identidade nº MG-7.240.580-PC/MG, inscrita no CPF 013.222.596-40, casados sob o Regime de Comunhão Parcial de Bens, residentes e domiciliados na Rua Juscelino Kubitschek, nº 429, Casa A, Centro, em Santa Helena de Minas – MG. **ADQUIRENTE: MARCONE SOARES SANTOS**, brasileiro, solteiro, mecânico, filho de Marcos Antônio Soares Brito e Maria Nilza Santos, portador da Carteira de Identidade nº MG-13989651-SSP/MG, inscrito no CPF 083.902.426-64, residente e domiciliado na Rua Rio Negro, nº 500, Centro, em Águas Formosas - MG. **CONFORME** Instrumento Particular de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, entre outras avenças, **contrato de nº 9168160**, datado de 07 de março de 2024, com caráter de escritura pública, na forma do §5º do Art. 61 da Lei 4.380/1964, este imóvel **FOI** vendido pelo preço de **R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais)**, sendo R\$ 112.000,00 (cento e doze mil reais) referentes a recursos próprios e R\$ 268.000,00 (duzentos e sessenta e oito mil reais) através de financiamento, garantido pela alienação fiduciária a seguir registrada. **Valor Fiscal: R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais)**. ITBI pago em 08/03/2024, no valor de R\$ 7.603,50 (sete mil seiscentos e três reais e cinquenta centavos). Ato: 4545, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 2.787,45. Recome: R\$ 167,23. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1.637,18. ISS: R\$ 88,64. Total: R\$ 4.680,50. Ato: 8101, quantidade Ato: 21. Emolumentos: R\$ 184,59. Recome: R\$ 11,13. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 61,32. ISS: R\$ 5,88. Total: R\$ 262,92. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000009040110, atribuição: Imóveis, localidade: Águas Formosas. Nº selo de consulta: HLF21987, código de segurança : 7126004322873737. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 5.613,68. Valor Total do Recome: R\$ 336,85. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 3.249,93. Valor Total do ISS: R\$ 178,52. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 9.378,98. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". Dou fé.

R-3-12501 - 13/03/2024 - Protocolo: 34019 - 11/03/2024

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - DEVEDOR FIDUCIANTE: MARCONE SOARES SANTOS, acima qualificado. **CREDOR FIDUCIÁRIO: BANCO BRADESCO S/A**, instituição financeira inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12, com sede no núcleo administrativo denominado "Cidade de Deus", Vila Yara, Cidade de Osasco – SP, neste ato representado pelos gerentes: ALTHIERES CARVALHO AMARAL, portador da Carteira de Identidade nº 13763337, inscrito no CPF 015.249.576-23, e GABRIEL ARAÚJO COSTA, portador da Carteira de Identidade nº 19901455, inscrito no CPF 124.241.416-90, conforme Substabelecimento de Procuração lavrado às fls. 381, Livro nº 1443, em 19/01/2024 no 1º Tabelionato de Notas de Osasco-SP. **CONFORME** instrumento particular descrito no **R-2**, este

imóvel FOI alienado fiduciariamente na forma do art. 22 da lei nº 9.514/97 e sua propriedade resolúvel foi transferida ao credor fiduciário com o escopo de garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento concedido por este credor ao devedor fiduciante, nas seguintes condições: **Valor da Dívida:** R\$ 268.000,00 (duzentos e sessenta e oito mil reais). **Valor Total das Despesas Financiadas:** R\$ 16.750,00 (dezesseis mil e setecentos e cinquenta reais). **Valor do encargo mensal:** R\$ 4.647,25 (quatro mil seiscentos e quarenta e sete reais e vinte e cinco centavos). **Valor Líquido a Liberar:** R\$ 268.000,00 (duzentos e sessenta e oito mil reais). **Sistema de Amortização:** SAC. **Prazo:** 420 meses. **Taxa de Juros:** nominal e efetiva: 10,0171% a.a. / 10,4900% a.a. **CET - Custo Efetivo Total:** 11,48%. **Prazo de carência para fins de intimação:** 30 (trinta) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo vencido e não pago. **Data Prevista para vencimento da Primeira Prestação:** 25/04/2024; **Valor total do Financiamento (financiamento + despesas):** R\$ 284.750,00 (duzentos e oitenta e quatro mil e setecentos e cinquenta reais). **Valor do imóvel para fins de venda em público leilão:** R\$ 335.000,00 (trezentos e trinta e cinco mil reais). Demais condições, as do contrato. Ato: 4543, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 2.641,64. Recomepe: R\$ 158,49. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1.551,43. ISS: R\$ 84,00. Total: R\$ 4.435,56. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000009040110, atribuição: Imóveis, localidade: Águas Formosas. Nº selo de consulta: HLF21987, código de segurança : 7126004322873737. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 5.613,68. Valor Total do Recomepe: R\$ 336,85. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 3.249,93. Valor Total do ISS: R\$ 178,52. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 9.378,98. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". Dou fé.

AV-4-12501 - 12/02/2025 - Protocolo: 35175 - 10/01/2025

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE – Conforme requerimento datado de 09 de janeiro de 2025, assinado eletronicamente por: DANIEL LESSA MARINHO, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP 252.196, inscrito no CPF 281.505.558-97, nos termos da Procuração no Livro 1373, folhas 333 a 340, lavrada no 2º Tabelionato de Notas de Osasco – SP, certidão materializada em 20/01/2025, e substabelecimento de procuração no Livro 4201, folhas 215 a 217, lavrado no 6º Tabelionato de Notas de São Paulo – SP, certidão materializada em 28/01/2025, e a certidão expedida por esta Serventia em 20/12/2024, certificando que **MARCONE SOARES SANTOS** foi intimado para efetuar o pagamento do débito relativo à alienação fiduciária a que se refere o **R-3**; 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 acima, nos termos do art. 26, § 7º da Lei nº 9.514/1997. ITBI recolhido sob o valor de R\$ 7.603,50 (sete mil, seiscentos e três reais e cinquenta centavos). **Avaliação Fiscal:** R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais). Ato: 4245, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 2.920,12. Recomepe: R\$ 175,20. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1.715,12. ISS: R\$ 92,86. Total: R\$ 4.903,30. Ato: 8101, quantidade Ato: 23. Emolumentos: R\$ 211,83. Recomepe: R\$ 12,65. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 70,38. ISS: R\$ 6,67. Total: R\$ 301,53. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000009040110, atribuição: Imóveis, localidade: Águas Formosas. Nº selo de consulta: IND38739, código de segurança : 1796229636630864. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". Dou fé.

AV-5-12501 - 05/05/2025 - Protocolo: 35519 - 15/04/2025

CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Fica cancelada a alienação fiduciária constante do **R-3**, em virtude da consolidação de propriedade averbada sob a **AV-4**. Ato: 4140, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 98,41. Recomepe: R\$ 7,41. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 32,93. ISS: R\$ 3,17. Total: R\$ 141,92. Ato: 8101, quantidade Ato: 28. Emolumentos: R\$ 254,24. Recomepe: R\$ 19,04. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 85,68. ISS: R\$ 8,12. Total: R\$ 367,08. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000009040110, atribuição: Imóveis, localidade: Águas Formosas. Nº selo de consulta: IND42624, código de segurança : 9379707585466711. "Consulte a validade deste Selo no site

<https://selos.tjmg.jus.br>". Dou fé.

AV-6-12501 - 05/05/2025 - Protocolo: 35519 - 15/04/2025

LEILÕES NEGATIVOS - Conforme declaração do credor datada de 08 de abril de 2025, nos termos do art. 970 do Código de Normas, **fica averbada a realização de leilões negativos** para o imóvel objeto desta matrícula, bem como **ficam quitadas as obrigações** constantes do **R-3**, conforme dispõe o art. 27, § 5º da Lei 9.514/97. Ato: 4135, quantidade Ato: 2. Emolumentos: R\$ 49,04. Recompe: R\$ 3,70. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 16,56. ISS: R\$ 1,58. Total: R\$ 70,88. Ato: 4136, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 24,52. Recompe: R\$ 1,85. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 8,28. ISS: R\$ 0,79. Total: R\$ 35,44. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000009040110, atribuição: Imóveis, localidade: Águas Formosas. Nº selo de consulta: IND42624, código de segurança : 9379707585466711. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". Dou fé.

VALIDADE: 30 dias, nos termos do inciso IV, art. 1º do Decreto nº 93.240/86. Em razão da publicação dos artigos 10 e 16 da Lei nº 14.382/22, CERTIFICO que: 1) 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 CONTÉM** 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. "A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/02 e Lei nº 11.977/2009. Sua emissão e conferência podem ser confirmadas pelo site <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx>, em consulta do código de validação, que está impresso no rodapé desta.". O referido é verdade e dou fé. **Águas Formosas-MG, 05 de maio de 2025.** Gustavo Luiz Dias de Souza - Assinatura eletrônica. **SELO DE FISCALIZAÇÃO E RESPECTIVO QR CODE DE VALIDAÇÃO:** Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000009040110, atribuição: Imóveis, localidade: Águas Formosas. Nº selo de consulta: IND42656, código de segurança : 3301554190971161. Ato: 8401, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 26,97. Recompe: R\$ 2,03. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 10,25. Total: R\$ 39,25. 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 Final ao Usuário: R\$ 39,25. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>".

CONFIRA A AUTENTICIDADE DA CERTIDÃO ATRAVÉS DO QR CODE PRESENTE NO MANIFESTO DE ASSINATURAS ABAIXO.





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: AEKHL-UQMNY-P7AJQ-DQ9BZ

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Gustavo Luiz Dias De Souza (CPF ***.170.366-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/AEKHL-UQMNY-P7AJQ-DQ9BZ>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>