MATRÍCULA 18.202

LIVRO Nº 2

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO LOURENÇO - MG

João Pereira Netto Junior - Oficial
Otto Pires Junior - Substituto

MATRÍCULA	18.202
REGISTRO GERAL	Data 28.05.03
Rubrica	Fls. 01

IMÓVEL:

Lote de terreno de nº. 25 , da quadra " D " , do loteamento denominado ***JARDIM SANTA MARIA***, nesta cidade, com a área de 197,50ms^2., confrontando e medindo, pela frente com a Alameda B, por 10,00ms; pelos fundos com a servidão por, 10,00ms; pelo lado direito com o lote de nº. 26, por 19,50ms; e, pelo lado esquerdo com o lote de nº. 24, por 20,00 ms. I. C. nº. 06.22.312.001.

PROPRIETÁRIA: SÃO JOÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LIMITADA, firma com sede na rua José Simeão Dutra, nº. 202, Bairro Nossa Senhora de Lourdes, nesta cidade, CGC-MF nº. 41.672.437 / 0001-59.

REGISTRO ANTERIOR: nº. 01 - Matrícula 14.897 do Livro 02 em data de 11.12.97. O Oficial Substituto.

Reg. 01 – 18.202 - Prot. 39.502 - 28.05.03 - Transmitente: São João Empreendimentos Imobiliários Ltda, acima qualificada. Adquirentes: JOAQUIM PEDRO DOS SANTOS FILHO, garagista, inscrito no CPF. nº. 640.298.677-15, portador da Identidade nº. MG-12.830.200/SSP/MG, casado sob o regime da separação de bens com ANGELA MARIA FERREIRA DOS SANTOS, do lar, inscrita no CPF. nº. 661.420.676-15, brasileiros, residentes nesta cidade, à Alameda Vereador Antônio L. Bittencourt, Bairro Nossa Senhora de Lourdes. COMPRA E VENDA. Público datado de 20.05.03, do Cartório do 2º Ofício de Notas desta cidade, livro 034, às fls. 145, no valor de R$2.360,13. Foram cumpridas as obrigações fiscais. Dou fé. O Oficial Substituto.

R. 02 – 18.202 – Prot. 59.131 – 06.10.2010 – PENHORA – Procede-se a presente averbação nos termos do Ofício nº. 873/10 datado de 17.09.2010 e termo de penhora datado de 15.07.2010, extraídos do processo nº. 0637.09.071867-6, requerida por *Antonio Batalha Castelo Filho, contra o proprietário Joaquim Pedro dos Santos Filho,* acima qualificado, devidamente assinada pelo MM Juiz de Direito Dr. Ronaldo Ribas da Cruz, que ficam arquivados nesta Serventia, para ficar consignado a penhora do imóvel da presente matricula. Dou fé. O Oficial Substituto.

O conteúdo desta matrícula e suas próximas averbações e registros ficam transferidos automaticamente para folha A4 de igual teor a partir desta data. Dou fé Eu Kayos Junqueira Oficial de Registro de Imóveis

104.380

Continua na página 02

REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO LOURENÇO - MG
REGISTRO GERAL - Livro 2

Continuação da matricula nº 18.202 - Folha nº 2

AV-3-18.202 - Protocolo n° 91.729 - 11.09.2020 - ATUALIZAÇÃO DE CONFRONTANTES - Com fundamento nos artigos 791 e 792 do Provimento conjunto nº 93/2020/CGJ/TJMG, procede-se a presente averbação para inserir a confrontação atual do referido imóvel, qual seja, confronta pela frente com a Alameda Antônio Lourenço Bittencourt; lado direito com o lote 26; lado esquerdo com o lote 24; fundos com área pública destinada a esgotamento sanitário, conforme certidão expedida pela Prefeitura Municipal de São Lourenço-MG em 16.09.2020, assinada pelo gerente de cadastro imobiliário, Israel Vicente Gonçalves Filho. Emolumentos: R$16,69; Recompe: R$1,00; TFJ: R$5,56; ISS: R$0,50; Total: R$23,75. Número do selo: DVF35778. Código de validação: 8029-2496-7990-7032. Código: 4159-0. São Lourenço-MG, 21 de setembro de 2020. Dou fé. Eu, _____, Oficial.(RDSJ)

AV-4-18.202 - Protocolo n° 91.729 - 11.09.2020 - CASAMENTO - Pela certidão de casamento lavrada no Registro Civil de São Lourenço-MG, matrícula nº 0584610155 1976 2 00012 253 0000930 77, procede-se a presente averbação para que seja inserido à margem desta matrícula o casamento de Joaquim Pedro dos Santos Filho e Angela Maria Ferreira, registrado em 10.01.1976, pelo regime da comunhão universal de bens. Após o casamento a contraente passa a utilizar o nome Angela Maria Ferreira dos Santos. Emolumentos: R$16,69; Recompe: R$1,00; TFJ: R$5,56; ISS: R$0,50; Total: R$23,75. Número do selo: DVF35778. Código de validação: 8029-2496-7990-7032. Código: 4160-8. São Lourenço/MG, 21 de setembro de 2020. Dou fé. Eu, _____, Oficial.(RDSJ)

AV-5-18.202 - Protocolo n° 91.729 - 11.09.2020 - QUALIFICAÇÃO SUBJETIVA - Procede-se a presente averbação para que seja inserido à margem desta matrícula o RG de Angela Maria Ferreira dos Santos, qual seja, RG nº M-9.328-071 SSP/MG. Emolumentos: R$16,69; Recompe: R$1,00; TFJ: R$5,56; ISS: R$0,50; Total: R$23,75. Número do selo: DVF35778. Código de validação: 8029-2496-7990-7032. Código: 4134-3. São Lourenço-MG, 21 de setembro de 2020. Dou fé. Eu, _____, Oficial.(RDSJ)

AV-6-18.202 - Protocolo n° 91.729 - 11.09.2020 - EDIFICAÇÃO - A requerimento de parte interessada em 11.09.2020, acompanhado da certidão expedida pela Prefeitura Municipal de São Lourenço-MG, datada de 13.08.2020, habite-se e baixa nº 085/2020, datada de 07.08.2020, assinadas pelo diretor de fiscalização Hélio da Silva Miguel e pela gerente de cadastro imobiliário, Paula Mendes Lopes, procede-se a averbação de um imóvel residencial, em São Lourenço-MG, na Alameda Vereador Antônio Lourenço Bittencourt, Bairro Loteamento Santa Maria, nº 95, com área total edificada de 305,74m², e valor venal de R$333.410,94. Emolumentos: R$954,09; Recompe: R$57,24; TFJ: R$560,38; ISS: R$28,62; Total: R$1.600,33. Número do selo: DVF35778. Código de validação: 8029-2496-7990-7032. Código: 4214-3. São Lourenço-MG, 21 de setembro de 2020. Dou fé. Eu, _____, Oficial.(RDSJ)

AV-7-18.202 - Protocolo n° 91.729 - 11.09.2020 - CND - Procede-se a esta averbação para que sejam inseridos à margem desta matrícula os dados da Certidão Negativa de Débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros, emitida pelo Ministério da Fazenda, nº 001612020-88888842, em nome de Joaquim Pedro dos Santos Filho, CEI: 90.004.17842/61. Emolumentos: R$16,69; Recompe: R$1,00; TFJ: R$5,56; ISS: R$0,50 Total: R$23,75. Número do selo: DVF35778. Código de validação: 8029-2496-7990-7032. Código: 4135-0. São Lourenço-MG, 21 de setembro de 2020. Dou fé. Eu, _____, Oficial.(RDSJ)

AV-8-18.202 - Protocolo nº 92.543 - 17.12.2020 - CANCELAMENTO DE PENHORA - Conforme Ofício nº 20/3001-02, expedido pelo Juizado Especial da Comarca de São Lourenço-MG, em 15.12.2020, assinado pelo Juiz de Direito, Dr. Ronaldo Ribas da Cruz, autos nº 5003001-02.2020.8.13.0637, fica cancelada a penhora registrada sob nº R-2-18.202 (Protocolo nº 59.131 - 06.10.2020) desta matrícula. Emolumentos: R$40,19; Recompe: R$2,41; TFJ: R$13,26; ISS: R$1,21; Total: R$57,07. Número do selo: EBK62612. Código de validação: 8074-4951-4058-8029. Código: 4139-2. São Lourenço-MG, 22 de dezembro de 2020. Dou fé. Eu, _____, Oficial.(RDSJ)

R-9-18.202 - Protocolo n° 93.387 - 30.03.2021 - COMPRA E VENDA - Por instrumento particular com força de escritura pública de compra e venda com alienação fiduciária em garantia, emitido em São Paulo-SP, de 24.03.2021, contrato n° 9055030, elaborado pelo Banco Bradesco S.A., instituição financeira, com sede no núcleo administrativo denominado "Cidade de Deus", S/N, Vila Yara, Osasco-SP, CNPJ n° 60.746.948/0001-12, os proprietários Joaquim Pedro dos Santos Filho e sua esposa Angela Maria Ferreira dos Santos, já qualificados, venderam este imóvel para Daniel Pereira Paiva, brasileiro, empresário sócio, RG n°

Continua no verso.

MG13030490 SSP/MG, CPF nº 069.408.156-60, e sua esposa Rafaela de Castro Maciel Neves Paiva, brasileira, gerente comercial, RG nº MG11235276 SSP/MG, CPF nº 053.530.426-97, casados sob o regime da comunhão parcial de bens em 11.09.2006, residentes e domiciliados na Rua Felix dos Santos, 1109, casa, Bairro Lavrinha, Baependi-MG, pelo preço de R$680.000,00. ITBI pago. Valor Fiscal: R$680.000,00. Avaliação: R$ 650.000,00. Emolumentos: R$2.254,59; Recompe: R$135,27; TFJ: R$1.579,23; ISS: R$67,64; Total: R$4036,73. Número do selo: EHN48152. Código de validação: 5128-6611-9467-0355. Código: 4547-6. São Lourenço-MG, 09 de abril de 2021. Dou fé. Eu, _____, Oficial.(BRSP)

R-10-18.202 - Protocolo nº 93.387 - 30.03.2021 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Pelo contrato referido no R-9-18.202, supra, os adquirentes Daniel Pereira Paiva e sua esposa Rafaela de Castro Maciel Neves Paiva, já qualificados, alienaram fiduciariamente em garantia, ao credor e fiduciário Banco Bradesco S.A, já qualificado, mediante as seguintes cláusulas e condições: 1°) valor total da dívida R$520.000,00; valor da garantia fiduciária: R$650.000,00; sistema de amortização SAC, prazo em 360 meses; taxa de juros nominal e efetiva: 7,0666% a.a e 7,3000% a.a; vencendo-se o primeiro encargo mensal em 15.05.2021. Forma de pagamento do preço de venda do imóvel: Recursos próprios: R$160.000,00; Recursos do FGTS: R$0,00; Recursos do financiamento: R$520.000,00; 2°) Os fiduciantes, enquanto adimplentes, por sua conta e risco, poderão utilizar-se livremente do imóvel. As demais cláusulas do contrato encontram-se na via que ficará arquivada nesta serventia. Emolumentos: R$2.137,21; Recompe: R$128,22; TFJ: R$1.496,87; ISS: R$64,12; Total: R$3826,42. Número do selo: EHN48152. Código de validação: 5128-6611-9467-0355. Código: 4546-8. São Lourenço-MG, 09 de abril de 2021. Dou fé. Eu, _____, Oficial.(BRSP)

AV-11-18.202 - Protocolo nº 111.578 - 24/09/2026 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Conforme requerimento datado de 23.09.2026, nos termos do artigo 26, § 7º da Lei 9.514/97, a propriedade deste imóvel fica consolidada em nome de **BANCO BRADESCO S.A.**, já qualificado, credor fiduciário, tendo em vista a não purgação da mora, no prazo legal, pelos devedores fiduciantes **DANIEL PEREIRA PAIVA** e **RAFAELA DE CASTRO MACIEL NEVES PAIVA**, já qualificados, após devidamente intimados. ITBI pago em 21.09.2026 no valor de R$17.766,93. Valor fiscal: R$885.297,73. Emolumentos: R$3.604,04; Recompe: R$271,27; TFJ: R$2.991,22; ISS: R$108,12; FIC:R$0,00; MP/DP/AGE: R$0,00; Total: R$6974,65. Número do selo: KPV76307. Código de segurança: 4940-8045-0025-9207. Código fiscal: 4249-9. São Lourenço-MG, 20 de outubro de 2026. Dou fé. Eu, _____, Oficial.(LFA)

104.380

Continua na página 04

Registro de Imóveis, RTD e RCPJ de São Lourenço-MG
Rua Ribeiro da Luz, nº 44, Centro
Telefone: (35) 98844-0502
Oficiala: Larissa França de Almeida
Email: cartorio@risaolourencomg.com.br

C E R T I D Ã O

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica do conteúdo da **matrícula nº 18202**, registrada nesta serventia, no Livro 2 de Registro Geral, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73. **Certifico, também, que em 14/07/2026 foi prenotado, sob o nº 110853, título relacionado ao imóvel desta matrícula, o qual se encontra em tramitação nesta serventia e goza de prioridade registral, nos termos dos arts. 186 e 205 da Lei n.º 6.015/73.**. **Certidão válida por 30 (trinta) dias**.

Nos termos dos artigos 11 e 16 da Medida Provisória nº 1085/2021:

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;

2) 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.

CERTIFICO, ainda, que, com fundamento na Lei Estadual nº 25.125/2024, constituirá 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 TJMG, ao Recompe, ao MP, à Defensoria Pública e à AGE-MG, bem como sua referência na escritura pública correspondente, inclusive aquelas lavradas em outras unidades da Federação, nos termos do art. 5-A caput e §1° da Lei 15.424/04. A análise da adequação do recolhimento será feita por Tabelião de Notas do Estado por meio de certidão.

CAROLINE LOLLOBRIGIDA LOURENCO:47832461810
Assinado de forma digital por CAROLINE LOLLOBRIGIDA LOURENCO:47832461810
Dados: 2026.10.22 10:38:27 -03'00'

Caroline Lollobrigida Lourenço

São Lourenço-MG, 22 de outubro de 2026.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
São Lourenço - MG - **CNS: 05.773-7**

Selo Eletrônico nº **KPV76323**
Cód Seg.: **4375.5502.5438.1753**

Quantidade de Atos Praticados: **1**

104.380

Código de Segurança: 1248-84bd-f8ce-33b9-4501-1f34-becf-3b7a

Continua na página 05

LARISSA FRANCA DE ALMEIDA - Oficiala Titular
Emol. R$30,36 - TFJR$10,72 - Valor Final R$41,08
Código validação CRI-MG
Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br

104.380

Código de Segurança: 1248-84bd-f8ce-33b9-4501-1f34-becf-3b7a