



Valide aqui
este documento

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE MINAS GERAIS



Avenida Faria Pereira, 2.944, Bairro São Cristovão, CEP: 38.742-218

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CNM
058644.2.0061573-68

ONR

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

"CARTÓRIO ORLANDO BARBOSA" - Circunscrição Única

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PATROCÍNIO, MINAS GERAIS

REGISTRO GERAL

CNM: 058644.2.0061573-68

FICHA
01F

MATRÍCULA: 61.573

DATA: 15 de maio de 2024

LIVRO 2

IMÓVEL URBANO: constituído pela CASA 02, do Condomínio Residencial Valda Simeão, sendo que esta unidade está situada ao nível do logradouro, ou seja, piso térreo do Condomínio, tem acesso exclusivo pelo Nº 717 da Rua Dona Cedilina Carolina do Carmo, com **Área Total Real de 82,520 m²**, dos quais 81,020 m² de ocupação privativa, sendo 47,935 m² em construção privativa padrão, 33,085 m² em construção privativa padrão diferente, ou áreas privativas descobertas, mais 1,500 m² em área descoberta de uso comum, de divisão proporcional, referente a áreas destinadas à guarita de acesso social, para colocação e ou ligação de rede de água potável, energia elétrica; confrontando, pela direita com a Unidade Casa 01 deste mesmo Condomínio, pela esquerda com a Unidade Casa 03 deste mesmo Condomínio, pelo fundo com o Lote 227, quadra 007, setor 48, de propriedade de Europa Empreendimentos Imobiliários Ltda, CNPJ.: 12.053.159/0001-53 e Mapa Construtora Ltda, CNPJ.: 05.080.972/0001-57; Matrícula 52.584, Livro 2-CAR, fls. 116; foi atribuída a **Fração Ideal de 0,1391** no respectivo terreno e coisas comuns, **LOTE 215, QUADRA 007, SETOR 48**, com área total de **622,74 m²**, localizado na esquina da Rua Dona Cedilina Carolina-do Carmo com a Rua Aparecida Mendes dos Reis, situado no **Bairro Padre Eustáquio**, nesta Cidade. Emolumentos: R\$17,03; TFI: R\$5,68; Recomepe: R\$1,02; Total: R\$23,73. Protocolo 255.344.

PROPRIETÁRIO: SANTHYAGO DE CARVALHO SIMEÃO, cabelereiro, inscrito no CPF sob o nº 052.559.436-14, portador da Carteira de Identidade nº MG-12.610.101 SSP/MG, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, com **PATRICIA RODRIGUES ARAUJO E SIMEÃO**, bancária, inscrita no CPF sob o nº 070.456.436-08, portadora da Carteira de Identidade nº MG-13.642.762 SSP/MG, brasileiros, residentes e domiciliados na Alameda das Caviúnas, nº 3.577, Bairro Morada Nova, em Patrocínio, MG.

REGISTRO ANTERIOR: R-2, R-4 e AV-5/60.562, f. 71, Lº 2-DA, desta Circunscrição. "Matrícula atualizada com base nos atos da matrícula n. 61.573, originariamente aberta em 26 de agosto de 2016."

AV-1/61.573. Prot. 255.344. 26/07/2016. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** - A convenção de condomínio do Condomínio Residencial Valda Simeão está registrada sob o nº 52.421, f. 231, Lº 3-BBF, e obriga a todos os titulares de direitos sobre as unidades, - Emolumentos: R\$13,54; TFI: R\$4,51; Recomepe: R\$0,81; Total: R\$18,86. Data do Ato: 26/08/2016. - Eu, Letícia Ávila Cunha, Digitadora que o digitei. A Oficiala, **Janette Jaber Barbosa**.

AV-2/61.573. Prot. 255.344. 26/07/2016. **IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO** - Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. Alvará de licença pra construção Nº 181/2016, expedido em 21/03/2016 com validade de 09 (nove) meses. Incorporação registrada sob o R-4, da matrícula 60.562, f. 71, Lº 2-DA, desta Serventia em 26/08/2016. Esta matrícula poderá ser encerrada caso a construção não seja concluída ou nas demais hipóteses previstas em lei. - Emolumentos: R\$13,54; TFI: R\$4,51; Recomepe: R\$0,81; Total: R\$18,86. **Arquivos deste protocolo:** Emolumentos: R\$450,90; TFI: R\$150,30; Recomepe: R\$27; Total: R\$628,20. - Data do Ato: 26/08/2016. - Eu, Letícia Ávila Cunha, Digitadora que o digitei. A Oficiala, **Janette Jaber Barbosa**.

AV-3/61.573. Prot. 258.185. 26/10/2016. **RETIFICAÇÃO.** Em virtude do requerimento de Santhyago de Carvalho Simeão, arquivado nesta Serventia, vai aqui averbado que: a) **A área total a construir é de 54,9200 m²;** b) **Sendo que a área de 33,085 m² em construção privativa padrão diferente ou áreas privativas descobertas é subdividida em 6,9850 m² em área coberta padrão diferente e 26,1000 m² em área descoberta.** Emolumentos: R\$13,54, Recomepe: R\$0,81; TFI: R\$4,51; Total: R\$18,86. **Arquivos deste Protocolo:** Emolumentos: R\$5,01, Recomepe: R\$0,30; TFI: R\$1,67; Total: R\$6,98. Data do Ato: 14/11/2016. - Eu, Luiz Gustavo de Oliveira Santos, Auxiliar de Escrevente que o digitei. A Oficiala, **Janette Jaber Barbosa**.

AV-4/61.573. Prot. 291.580. 15/10/2019. **CONSTRUÇÃO.** Em conformidade com o requerimento de Santhyago de Carvalho Simeão, datado de 15/10/2019, instruído com Certidão de Construção, expedido em 17/09/2019 e Alvará de Habite-se expedido em 17/09/2019, pelo Município de Patrocínio, MG, arquivados nesta Serventia, vai aqui averbada a **Construção Casa 2, no ano de 2019; pelo valor de R\$133.000,00, com área total construída de 54,9200 m²**, e o mesmo tem o Nº 717 da Rua Dona Cedilina Carolina do Carmo. Apresentou e encontra-se arquivada nesta Serventia a Certidão Negativa de Débitos Municipais. Emolumentos: R\$743,81; Recomepe: R\$44,63; TFI: R\$366,36; ISSQN: R\$22,31; Total: R\$1.177,11. Código: 4210-1; Quantidade: 1; Tributação: 1. Data do Ato: 21/10/2019. - Eu, Fabiana Ribeiro de Castro, Auxiliar de Escrevente que o digitei. O Escrevente, **Marcelo de Queiroz Nunes**.

AV-5/61.573. Prot. 291.580. 15/10/2019. **CERTIDÃO DE DÉBITOS PREVIDENCIÁRIOS.** Em virtude da averbação de construção lançada sob o AV-4 supra, foi apresentada a CND/INSS Nº 2532019-88888362 emitida em 15/10/2019 com validade até 12/04/2020, referente a área construída de **54,9200 m²**, constante da AV-4 supra. Emolumentos: R\$16,16, Recomepe: R\$0,97; TFI: R\$5,38; ISSQN: R\$0,48; Total: R\$22,99. Código: 4135-0; Quantidade: 1; Tributação: 1. **Arquivos deste Protocolo:** Emolumentos: R\$47,84; Recomepe: R\$2,88; TFI: R\$15,92; ISSQN: R\$1,44; Total: R\$68,08. Código: 8101-8; Quantidade: 8; Tributação: 1. Data do Ato: 21/10/2019. - Eu, Fabiana Ribeiro de Castro, Auxiliar de Escrevente que o digitei. O Escrevente, **Marcelo de Queiroz Nunes**.

R-6/61.573. Prot. 295.254. 31/01/2020. **COMPRA E VENDA.** Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, entre outras Avenças - Nº 9020063, datado de 20/12/2019, nos termos do parágrafo 5º acrescido ao Artigo 61 da Lei Nº 4.380 de 21/08/1964 pelo Artigo primeiro da Lei Nº 5.049 de 29/06/1966 e também pela Lei Nº 9.514 de 20/11/1997, emitido pelo Bradesco S/A. **TRANSMITENTES:** Santhyago de Carvalho Simeão e sua mulher Patricia Rodrigues Araujo e Simeão, acima qualificados. **ADQUIRENTE:** **WAGNER FERREIRA SANTOS**, brasileiro, solteiro, motorista, inscrito no CPF 089.612.496-73, RG MG-15.274.652 PC/MG, residente e domiciliado na Rua Maria Alves Pereira, nº 140, Centro, em Patrocínio, MG. **VALOR DA COMPRA: R\$140.000,00.** Valor de entrada: R\$28.000,00; Valor de Financiamento: R\$112.000,00. **LANÇAMENTO TRIBUTÁRIO:** R\$148.000,00, conforme Guia de ITBI, da qual consta a quitação municipal e DAM nº 4868780, datado de 30/01/2020, arquivadas nesta Serventia. Consta da Cláusula Décima Quinta as transcrições das obrigações exigidas por lei. Emolumentos: R\$821,60; Recomepe: R\$49,29; TFI: R\$404,70; ISSQN: R\$24,65; Total: R\$1.300,24.

Continua no verso.

04/02/2026 10:40:57

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente
nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº 11.977/2009.

página 1
Continua na página 02



347.955

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D9XHA-ZSQ2J-DVV58-WSVG6>



Valide aqui
este documento

"CARTÓRIO ORLANDO BARBOSA" - Circunscrição Única
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PATROCÍNIO, MINAS GERAIS
REGISTRO GERAL

CNM: 058644.2.0061573-68

MATRÍCULA: 61.573

FICHA
01V

Código: 4541-9; Quantidade: 1; Tributação: 3. Data do Ato: 13/02/2020. - Eu, Fabiana Ribeiro de Castro, Auxiliar de Escrevente que o digitei. A Oficial, Janette Jaber Barbosa.

R-7/61.573. Prot. 295.254. 31/01/2020. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Contrato Particular descrito no R-6 supra. **COMPRADOR e DEVEDOR FIDUCIANTE: WAGNER FERREIRA SANTOS**, acima qualificado. **CREDOR FIDUCIÁRIO: BANCO BRADESCO S/A**, inscrito no CNPJ 60.746.948/0001-12, com sede no Núcleo Administrativo denominado "Cidade de Deus", s/n, Vila Yara, em Osasco, SP, representado por Henrique Fernandes Fonseca, CPF 075.928.106-89, e Juliana Castro Marques, CPF 084.246.366-60, acompanhado dos documentos constitutivos, arquivados nesta Serventia. **Valor do Financiamento: R\$112.000,00. Valor de Avaliação do Imóvel para fins de venda em Público Leilão: R\$148.000,00.** Prazo de Reembolso: 360 meses. Valor da primeira prestação na data da assinatura: R\$1.607,49. Taxa de Juros Nominal e Efetiva: 7,5343% a.a.; 7,8000% a.a. Valor do Encargo mensal na data da assinatura: R\$1.659,27. Data prevista para vencimento da primeira prestação: 15/02/2020. **Sistema de Amortização Constante: SAC.** Razão de Decréscimo mensal (RDM) R\$1,95. **GARANTIA: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel objeto desta matrícula, bem como todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações ou benfeitorias que lhe forem acrescidas, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes, da Lei nº 9.514/97, conforme Cláusula Nona deste Contrato. **INADIMPLETO, DA CONSTITUIÇÃO DA MORA E DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA EM NOME DO CREDOR:** vencida e não paga, no todo ou em parte, qualquer prestação o devedor terá um prazo de 30 (trinta) dias, fixado livremente pelas partes no referido instrumento, para efetuar o pagamento do débito, acrescido dos encargos contratuais e legais, conforme Cláusula Décima Primeira deste Contrato. **LEILÃO EXTRAJUDICIAL:** Por meio de Leilão Público Extrajudicial, no prazo de 30 dias da Consolidação da Propriedade. **FORO:** Comarca de Patrocínio, MG. Obrigaram-se as partes pelas demais cláusulas e condições de referido contrato. Emolumentos: R\$768,32; Recome: R\$46,10; TFI: R\$378,42; ISSQN: R\$23,05; Total: R\$1.215,89. Código: 4540-1; Quantidade: 1; Tributação: 3. Arquivos deste Protocolo: Emolumentos: R\$64,89; Recome: R\$3,99; TFI: R\$21,42; ISSQN: R\$2,10; Total: R\$92,40. Código: 8101-8; Quantidade: 21; Tributação: 3. Data do Ato: 13/02/2020. - Eu, Fabiana Ribeiro de Castro, Auxiliar de Escrevente que o digitei. A Oficial, Janette Jaber Barbosa.

AV-8/61.573. Prot. 360.096. 07/01/2026. **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE.** Em atendimento ao ofício nº 615674/2025, do Credor Banco Bradesco S/A, datado de 06/01/2026, assinado digitalmente por Cristiane de Menezes, inscrita no CPF 260.012.208-75, instruído com cópias de procuração e subestabelecimento, requerimento, guia de informação de ITBI, bem como certidão de não purgação da mora, arquivados nesta Serventia, encaminhados pelo E-Intimação, vai aqui averbada a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** do presente imóvel ao **CREDOR FIDUCIÁRIO BANCO BRADESCO S/A**, inscrito no CNPJ 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, em Osasco, SP, neste ato representado por Cristiane de Menezes, inscrita no CPF 260.012.208-75, conforme cópias de procuração e subestabelecimento, arquivados nesta Serventia, considerando que o Devedor Fiduciante **WAGNER FERREIRA SANTOS**, acima qualificado, intimado a cumprir as obrigações contratuais assumidas no **Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, entre outras Avenças - Nº 9020063**, datado de 20/12/2019, objeto do R-6 desta matrícula, não purgou a mora no prazo legal. **VALOR: R\$148.000,00. LANÇAMENTO TRIBUTÁRIO: ITBI** Sobre R\$148.000,00, conforme Guia da qual consta a quitação e DAM nº 7024308, arquivadas nesta Serventia. **BASE DE CÁLCULO DOS EMOLUMENTOS e TFI: R\$148.000,00.** - Emolumentos: R\$2.526,88; Recome: R\$190,20; TFI: R\$1.262,61; ISSQN: R\$126,34; FDMP, FEGAJ e FEAGE: R\$0,00; Total: R\$4.106,03; Código-Tributação: 4241-6-1 Qtd: 1. Nº Sel: JTU60560 / Cod. Seg.: 8806-0580-9713-5798. Arquivos deste Protocolo: Emolumentos: R\$171,00; Recome: R\$12,96; TFI: R\$57,78; ISSQN: R\$8,64; FDMP, FEGAJ e FEAGE: R\$0,00; Total: R\$250,38. Código-Tributação: 8101-8-1 Qtd: 18. Data do Ato: 03/02/2026. - Eu, Frederico de Castro Siqueira, Auxiliar de Escrevente que o digitei.

A Oficial, Janette Jaber Barbosa,

Certifico a realização de registros ou averbações em serventias de registro de imóveis, com base em escritura pública, exige o recolhimento das parcelas destinadas aos órgãos indicados na lei, com sua referência na escritura, incluindo aquelas lavradas em outras unidades da Federação, nos termos do art. 5º-A da Lei nº 15.424/2004. Também, certifico nos termos do art. 19 § 1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº 61.573 a que se refere.

É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Patrocínio, 04 de fevereiro de 2026.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
Cartório de Registro de Imóveis de Patrocínio - MG
SELO DE CONSULTA: JTU61490
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 1028.8936.3163.2682
Quantidade de Atos Praticados: 1
Ato(s) praticado(s) por: Janette Jaber Barbosa - A Oficiala
Emol.: R\$ 30,36 - TFI: R\$10,72 - ISSQN: R\$1,41 - FDMP, FEGAJ e FEAGE: R\$0,00 - Valor Final: R\$42,49
Consulte a validade deste selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>
04 de fevereiro de 2026



347.955

**A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente
nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº 11.977/2009.**

04/02/2026 10:41:01

página 2



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

