



OFÍCIO DO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTES CLAROS
Avenida Deputado Esteves Rodrigues, 660 / Sala 201 - Centro - CEP 39.400-215
MONTES CLAROS/MG - Telefone (38) 3212-3032 - www.2rimc.com.br
Daniele Alves Rizzo - Registradora

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR EXPEDIDA POR MEIO ELETRÔNICO

CERTIFICO, a requerimento da parte interessada e para os devidos fins que revendo, neste cartório, **Livro nº 2-RG - Sistema de Fichas**, sob a Matrícula nº **55506**, Código Nacional de Matrícula nº **049304.2.0055506-47** de **12/03/2014**, verifiquei constar nesta data, às **14:51:59 horas**, o seguinte:

55506 - 12/03/2014 - Protocolo: 117902 - 05/02/2014

IMÓVEL: O lote de terreno nº 45 da quadra "I", com área superficial total de 126,00m², situada na Rua Projetada 07, no Loteamento "Terra Jardim - Montes Claros", nesta cidade de Montes Claros/MG, com as seguintes medidas e confrontações: 7,00 metros de frente, igual dimensão nos fundos, por 18,00 metros de cada lado, confrontando pela frente com a Rua Projetada 07, pelo lado direito com o lote nº 44, pelo lado esquerdo com o lote nº 46, e pelos fundos com o lote nº 16. **PROPRIETÁRIA:** TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - MONTES CLAROS I - SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.536.224/0001-97, com sede e foro na cidade de São José do Rio Preto/SP, na Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2.500, sala 06-C, Higienópolis. **REGISTRO ANTERIOR:** R-11, Matrícula nº 39.264, fls. 188, Livro nº 2-CI, deste Cartório, em 10/03/2014. Ato: 4401, quantidade de atos: 1. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 14,92. Valor do Recome: R\$ 0,89. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 4,97. Valor Final ao Usuário: R\$ 20,78. Dou fé: Camila Matos Andrade Cunha - Escrevente Autorizada.

R-1-55506 - 14/03/2014

DEVEDORA: TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - MONTES CLAROS I - SPE LTDA, CNPJ nº 09.536.224/0001-97, com sede na Avenida Francisco das Chagas Oliveira, nº 2500, na cidade de São José do Rio Preto/SP, neste representada por seus procuradores Renato Gomes Rodrigues da Silva, brasileiro, casado, advogado, C.I.R.G nº 32.860.826-9, CPF nº 281.254.808-89 e Ana Carolina Alves Souza Faim, brasileira, casada, advogada, C.I.R.G nº 33.532.848 e CPF nº 285.556.998-27, ambos com endereço comercial na Avenida Francisco das Chagas Oliveira, nº 2500, Higienópolis, no município e comarca de São José do Rio Preto/SP, nos termos do público instrumento de procuração lavrado no Cartório do 27º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, livro nº 2098, página nº 377. **CREDOR:** MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS/MG, pessoa jurídica de direito público interno, CNPJ nº 22.678.874/0001-35, com sede administrativa na Avenida Cula Mangabeira, nº 211, nesta cidade de Montes Claros/MG, neste ato representada pelo Prefeito Municipal Dr. Ruy Adriano Borges Muniz, brasileiro, casado, professor, RG nº M-490.944 e CPF nº 464.189.546-53, residente e domiciliado na Rua Coronel Joaquim Costa, nº 523, Centro, nesta cidade de Montes Claros/MG, conforme Termo de Posse lavrado em 09/07/2013. **HIPOTECA:** Escritura Pública de Hipoteca para Garantia de Caução, datada de 24 de janeiro de 2014, lavrada pelo Cartório do 3º Ofício de Notas desta comarca de Montes Claros/MG, livro nº 396, fls. 139/140. **VALOR DE AVALIAÇÃO DO OBJETO DA GARANTIA:** R\$ 2.771.514,00 em atendimento ao disposto no artigo 1.487 do Código Civil Brasileiro, destinada a garantia das obras e serviços de infraestrutura do Loteamento Terra Jardim - Montes Claros, relacionados no Termo de Compromisso firmado entre as partes em 06/11/2013. **PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA:** As demais condições são as constantes da presente Escritura ora registrada, cuja cópia fica aqui arquivada na Pasta Protocolo sob o nº. 118.014 e digitalizada, fazendo parte integrante do presente registro. Isento de emolumentos em conformidade com o disposto no artigo

10-A, §1º, da Lei Estadual 15.424 de 30/12/2004 e artigo 237-A, §1º da Lei 6.015/73. Dou fé: Camila Matos Andrade Cunha - Escrevente Autorizada.

AV-2-55506 - 02/02/2016 - Protocolo: 134409 - 08/01/2016

CANCELAMENTO DE HIPOTECA – Pelo Aditamento de Termo de Compromisso-Descaucionamento de lotes, datado de 22/10/2015, firmado pelo Município de Montes Claros-MG e pela Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária – Montes Claros I – SPE LTDA., acima qualificados, Processo nº 29202/2015, fica cancelada a hipoteca registrada nesta matrícula sob o nº 01. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº 134.409. Ato: 4139, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 22,33. Recome: R\$ 1,34. TFJ: R\$ 7,37. Total: R\$ 31,04 . Dou fé: Rodrigo Silva Souto – Escrevente Autorizado.

AV-3-55506 - 02/02/2016 - Protocolo: 134409 - 08/01/2016

INSCRIÇÃO E CADASTRO IMOBILIÁRIO – Pelo mesmo Termo mencionado na Av-02 acima; e Certidão emitida pelo Município de Montes Claros-MG em 06/01/2016, o imóvel da presente matrícula possui inscrição imobiliária nº 01.38.390.0450.000, e o cadastro imobiliário nº 1974959. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº 134.409. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 13,54. Recome: R\$ 0,81. TFJ: R\$ 4,51. Total: R\$ 18,86 . Dou fé: Rodrigo Silva Souto – Escrevente Autorizado.

AV-4-55506 - 13/09/2016 - Protocolo: 139683 - 18/08/2016

RETIFICAÇÃO - Nos termos do Artigo 213, I, “a” da Lei nº. 6.015/73, em virtude de requerimento apresentado, datado de 11/12/2015, procede-se a esta averbação para constar que, ao analisar a presente matrícula constatei erro de transcrição de dados passível de retificação, nestes termos, na Abertura de Matrícula, acima, onde se lê: "PROPRIETÁRIA: TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - MONTES CLAROS I - SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.536.224/0001-97, com sede e foro na cidade de São José do Rio Preto/SP, na Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2.500, sala 06-C, Higienópolis [...]", leia-se corretamente: PROPRIETÁRIA: TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - MONTES CLAROS I - SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.536.224/0001-97, inscrito sob o NIRE 31.209.994.563, na Rua Dom Pedro II, 411, loja 5 - Centro, em Montes Claros-MG [...]. Os documentos utilizados para este ato encontram-se digitalizados e arquivados sob o Protocolo 133.885. Isenta de emolumentos: artigo 10, §2º, da Lei Estadual 15.424/2004 c/c Aviso 14/2014-CGJMG. Dou fé: Felipe Grégore Rodrigues Jardim - Escrevente Autorizado.

R-5-55506 - 13/09/2016 - Protocolo: 139683 - 18/08/2016

COMPRA E VENDA - Pelo Instrumento Particular de Compra e Venda de Bem Imóvel, com Caráter de Escritura Pública, Financiamento e Pacto Adjeto de Constituição e Alienação da Propriedade Fiduciária em Garantia, datado de 06/05/2016; a proprietária TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - MONTES CLAROS I - SPE LTDA, já qualificada, neste ato representada, por seus procuradores GUSTAVO CESAR FRANCO RODRIGUES, CPF/MF nº 225.886.028-86 e JANAINA DE SOUZA GIMENEZ, CPF/MF nº 324.740.698-01, constituídos nos termos do Instrumento Público de Mandato, lavrado em 18/09/2015, Folhas 309 a 316, Livro 661, pelo 1º Tabelião de Notas de São José do Rio Preto - SP; vende o imóvel desta matrícula a ADEMIR BATISTA NOGUEIRA, brasileiro, instrutor, CPF/MF nº 057.184.246-16, CI.RG nº MG-11.667.231 PC/MG, casado com EULA PAULA VICENTE DE ALMEIDA, brasileira, assistente administrativa, CPF/MF nº 066.634.559-74, CI.RG nº 94.386.080 SSP/PR, sob o regime de comunhão parcial de bens em 11/12/2012, domiciliados e residentes na Rua Sebastião Lucas, nº 186, Bairro Alto São João, Montes Claros/MG, pelo preço de R\$35.960,33, da seguinte forma: R\$3.800,33 já foram pagos (recursos próprios), R\$34.029,82 (financiamento pela vendedora e credora Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Montes Claros I - SPE LTDA, garantido pela alienação fiduciária a seguir registrada, estando neste valor incluído os juros do financiamento). Valor Fiscal: R\$35.960,33. ITBI recolhido em 01/08/2016, no valor de R\$899,01 (processo nº 25.206/2016). Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº 139.683. Ato: 4301, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 4,20. Recome: R\$ 0,25. TFJ: R\$ 1,38. Total: R\$ 5,83. Ato: 4514, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 553,89. Recome: R\$ 33,23. TFJ: R\$ 226,24. Total: R\$ 813,36. Ato: 8101, quantidade Ato: 19. Emolumentos: R\$ 95,19. Recome: R\$ 5,70. TFJ: R\$ 31,73. Total: R\$ 132,62 . Dou fé: Felipe Grégore Rodrigues Jardim - Escrevente

Autorizado.

R-6-55506 - 13/09/2016 - Protocolo: 139683 - 18/08/2016

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Pelo mesmo Instrumento Particular de Compra e Venda mencionado no R-5, os adquirentes e devedores fiduciantes: ADEMIR BATISTA NOGUEIRA e EULA PAULA VICENTE DE ALMEIDA, já qualificados, alienaram este imóvel na forma do art. 23 da Lei nº 9.514/97: alienação fiduciária e transferência da propriedade resolúvel ao credor fiduciário TERRANOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA MONTES CLAROS I SPE LTDA, já qualificada, com escopo de garantia do pagamento da dívida decorrente de financiamento por este concedido aos devedores fiduciantes, para compra do imóvel adquirido no R-5. **CONDIÇÕES:** valor da dívida: R\$34.029,82, da seguinte forma: R\$34.029,82, pagos em 174 parcelas mensais no valor de R\$396,54, vencendo-se a primeira no dia 15/05/2016 e as demais parcelas no mesmo dia dos meses subsequentes até a final liquidação. No valor da dívida e das parcelas que a compõem estão incluídos os juros de 12% ao ano, calculados pelo sistema Tabela Price. Prazo de carência para fins de intimação de 30 dias contados da data de vencimento da prestação e encargo mensal não pagos. Valor do imóvel para fins de venda em público leilão de R\$35.960,33. Sujeitam-se as partes as demais cláusulas e condições existentes no Contrato ora registrado. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº 139.683. Ato: 4514, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 553,89. Recome: R\$ 33,23. TFJ: R\$ 226,24. Total: R\$ 813,36 . Dou fé: Felipe Grégoire Rodrigues Jardim - Escrevente Autorizado.

AV-7-55506 - 28/11/2017 - Protocolo: 151830 - 24/11/2017

CESSÃO DE CRÉDITOS FIDUCIÁRIOS – Pelo Instrumento Particular de Cessão de Créditos em Coobrigação e Rerratificação ao Instrumento Particular de Cessão de Créditos em Coobrigação datados de 13/09/2017, a credora fiduciária TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – MONTES CLAROS I – SPE LTDA cedeu ao BANCO RODOBENS S/A, o crédito da alienação fiduciária constante do R-6, pelo valor de R\$32.737,89, ficando este subrogado em direitos e obrigações da entidade cedente. Sujeitam-se as partes as demais cláusulas e condições existentes no contrato ora averbado. Documentos utilizados para este ato arquivados e digitalizados sob o Protocolo nº. 151.830. Ato: 4108, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 598,13. Recome: R\$ 35,89. TFJ: R\$ 244,31. Total: R\$ 878,33 . Dou fé: Rodrigo Silva Souto – Escrevente Autorizado.

AV-8-55506 - 21/12/2017 - Protocolo: 153006 - 19/12/2017

RETIFICAÇÃO - Nos termos do Artigo 213, I, “a” da Lei nº. 6.015/73 procede-se a esta averbação para constar que ao analisar a presente matrícula observa-se que houve equívoco de transcrição de dados, passível de retificação. Nestes termos, na AV-7, onde se lê “[...]CESSÃO DE CRÉDITOS FIDUCIÁRIOS – Pelo Instrumento Particular de Cessão de Créditos em Coobrigação e Rerratificação ao Instrumento Particular de Cessão de Créditos em Coobrigação datados de 13/09/2017[...]”, leia-se corretamente [...]CESSÃO DE CRÉDITOS FIDUCIÁRIOS – Pelo Instrumento Particular de Cessão de Créditos sem Coobrigação e Rerratificação ao Instrumento Particular de Cessão de Créditos sem Coobrigação datados de 13/09/2017[...]. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº. 151.830 e 153.006. A presente Averbação é isenta de emolumentos: artigo 10, §2º, da Lei Estadual 15.424 de 30/12/2004 c/c Aviso 14/2014- CGJMG. Dou fé: Rodrigo Silva Souto – Escrevente Autorizado.

AV-9-55506 - 29/12/2023 - Protocolo: 207001 - 15/12/2023

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Pelo requerimento datado de 14/12/2023, nos termos do artigo 26, §7º da Lei 9.514/97, **a propriedade deste imóvel fica consolidada em nome do Credor Fiduciário BANCO RODOBENS S.A. - CNPJ/MF nº. 33.603.457/0001-40**, tendo em vista a não purgação da mora, no prazo legal, pelos devedores fiduciantes, após devidamente intimados. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº. 207.001. Ato: 4514, Quant. Ato: 1. Emol.: R\$ 926,60. Recome: R\$ 55,59. TFJ: R\$ 378,47. ISS: R\$ 46,33. Total: R\$ 1.406,99. Ato: 8101, Quant. Ato: 4. Emol.: R\$ 33,56. Recome: R\$ 2,00. TFJ: R\$ 11,16. ISS: R\$ 1,68. Total: R\$ 48,40. Nº Selo: GSY72369. Cód. Segurança: 5814019347197730. Dou fé: Jackeline Durães Santos Sobrinha - Escrevente Autorizada.

AV-10-55506 - 29/12/2023 - Protocolo: 207001 - 15/12/2023

CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Fica cancelada a alienação fiduciária constante do R- 6, em virtude da consolidação de propriedade averbada sob a AV-9. Documentos

utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº. 207.001. Ato: 4140, Quant. Ato: 1. Emol.: R\$ 90,92. Recomepe: R\$ 5,45. TFJ: R\$ 29,99. ISS: R\$ 4,55. Total: R\$ 130,91. Nº Selo: GSY72369. Cód. Segurança: 5814019347197730. Dou fé: Jackeline Durães Santos Sobrinha - Escrevente Autorizada.

Foi o que pude verificar com relação ao que me foi pedido pela parte interessada, do que tudo dou fé. Montes Claros/MG, 29 de dezembro de 2023.

Observação: Nos termos dos art. 16 §2º Inc. I; e art. 19 §11º da Lei 14.382/2022; e Nota Técnica nº 01/2023 do CORI/MG: I) 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; II) Não serão exigidos, para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos ou para a caracterização da boa-fé do terceiro adquirente de imóvel, beneficiário de direito real, a obtenção previa 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 e no disposto no inciso IV do Art. 1º do Decreto Federal nº 93.240/86.

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01, Lei nº 11.977/2009 e artigo 1.173, §15 do Provimento 93/CGJMG/2020. Sua emissão e conferência podem ser confirmadas pelo site <https://registradores.onr.org.br>, em consulta do número de protocolo com as letras ou o Hash para validar a Certidão. A presente certidão é válida por 30 (trinta) dias a partir da data de sua emissão, conforme disposto no inciso IV do artigo 1º do Decreto nº 93.240, de 09 de setembro de 1986, que regulamenta a Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

Registro de Imóveis de Montes Claros - MG

SELO DE CONSULTA: GSY72369
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 5814019347197730

Quantidade de atos praticados: 1
Ato(s) praticado(s) por: Jackeline Durães Santos Sobrinha -
Escrevente autorizada



Emol.: R\$ 24,92 - TFJ: R\$ 9,33 -
Valor final: R\$ 36,99 - ISS: R\$ 1,25

Consulte a validade deste selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>