JUÍZO DE DIREITO
COMARCA DE CRISTINA
Cartório de Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos e Civil Das Pessoas Jurídicas.
Bel. Jairo Fernandes Noronha - **Oficial**
Mauro Sérgio Noronha – **Substituto**
Eleíse dos Santos Noronha – **Substituta**
Alisson Henrique dos Santos – **Escrevente**
Caroline Noronha Resende Boschi – **Escrevente**
Italo Dias de Mira Campos- **Escrevente**
MINAS GERAIS

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

MATRÍCULA nº 9.551 datada de 24/02/2016, em que consta o seguinte: (Protocolo nº34.418, do livro 1-E, datado de 24/02/2016). **APARTAMENTO 404-C – EDIFÍCIO RECANTO DAS ROSAS - BLOCO "C" -** com a **área total de 142,52 m²** - ***inscrição imobiliária nº01.01.0001.2731.004 – Cadastro 2855* -** tendo a área privativa rateada com a área de 124,34 m², área comum de 07,73 m² e área de garagem com 10,45 m², correspondendo a 01 (uma) vaga coberta, com a fração ideal de 2,06% - situado à **Rua Jean Antônio Sallum nº20** – centro – nesta cidade de **CRISTINA-MG.** O terreno onde se encontra construída esta unidade possui uma área total de 3.500,00 m^2, com as seguintes confrontações: Começando no ponto A (marco do trilho) localizado a 09,20 metros à esquerda do km 37,788 com azimute de 327º15'e distância de 40,00 metros confrontando com José dos Reis Ferraz até o ponto B; deste ponto com azimute de 63º30'e distância de 87,00 metros confrontando com os herdeiros de Helena Fernandes Silva e distância de 02,00 metros confrontando com Lúcia Rodrigues Sallum até um marco; deste marco segue por azimute de 150º e distância de 40,50 metros confrontando com o lote nº 02 até um marco; deste marco com azimute de 244º15'e distância de 87,00 metros confrontando com a RFFSA até o ponto A que deu inicio e fim a esta demarcação. **Proprietária**: *PRIMER 3000 CONSTRUÇÕES LTDA***,** devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 07.972.090/0001-21, situada à Rua Antônio José de Almeida, nº 320, bairro Vila Nunes, na cidade de Lorena-SP, sendo os atuais representantes o sócios quotistas: *JOÃO PAULO RIBEIRO BARROS*, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF nº 319.780.488-07, e portador da Cédula de Identidade RG nº 44.248.278-4 SSP/SP, residente e domiciliado à Rua José de Alencar, nº 87, Cabelinha, na cidade de Lorena-SP e *GIOVANA CRISTINA DIAS DE CARVALHO BARROS*, brasileira, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, maior, capaz, empresária, portadora do RG nº27.025.954-5 e portadora do CPF nº295.173.828/55, residente e domiciliado à Rua José de Alencar, nº 87 – Bairro Cabelinha - na cidade de Lorena-SP, conforme contrato social devidamente registrado e arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, sob o número nº35220502136 em 09/03/2006 e a última alteração arquivada em 13/10/2014 sob o nº389.373/14-0, e neste ato, de comum acordo, e QUARTA ALTERAÇÃO CONTRATUAL, conforme contrato social devidamente registrado e arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, sob o número nº318.546/15-2 em 06/08/2015, cuja cópia e demais documentos que ficam arquivados neste Cartório representados por seus procuradores: *EDUARDO ANTÔNIO NORONHA BARROS,* brasileiro,

casado, engenheiro civil, portador do CPF nº 468.671.206-87 e da Cédula de Identidade RG nº 52.623.900-1 SSP/SP, residente e domiciliado à Rua José de Alencar, nº 87, Cabelinha, na cidade de Lorena-SP e *MARIA DE LOURDES BERNADETE RIBEIRO BARROS,* brasileira, casada, empresária, portadora do CPF nº 049.382.698/05 e portadora e da cédula de Identidade RG nº 1.203.027-SPP-DF, residente e domiciliada à Rua José de Alencar, nº 87, Cabelinha, na cidade de Lorena-SP,conforme procuração lavrada no 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos, da cidade e comarca de Lorena-SP, no livro 358, folhas 131/132, em data de 08/05/2015. **Título Aquisitivo:** Matrícula nº 3.186, fls.09, do livro 2-S, deste Cartório. **Emolumentos:** R$ 17,71 - **Taxa de Fiscalização Judiciária:** R$ 5,68 – **ISS:** R$0,34 - **TOTAL:** R$ 23,73. **R-01-9.551 datado de 30/03/2017, em que consta o seguinte:** (Protocolo nº35.539, do livro 1-E, datado de 30/03/2017). **Transmitente:** *PRIMER 3000 CONSTRUÇÕES LTDA*, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 07.972.090/0001-21, qualificada na matrícula supra. **Adquirente:** *CARLOS ANDRÉ MIRANDA* e sua mulher *JANAÍNA MANCINI DELFINO MIRANDA,* brasileiros, casados pelo regime da Comunhão Parcial de bens, na vigência da Lei nº6.515/77, ele economiário, portador do CPF nº532.262.166/00 e portador do RG nºMG-2.926.342-SSP-MG, ela do lar, portadora do CPF nº474.525.016/91 e portadora do RG nºMG-3.194.691-SSP-MG, residentes e domiciliados à Rua Silvestre Ferraz nº05 – centro – nesta cidade de Cristina-MG. **INTERVENIENTE:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF - Instituição financeira, sob a forma de Empresa Pública, unipessoal, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei n.º759, de 12/08/1969, alterado pelo Decreto-Lei n.º1.259 de 19/02/1973 e regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ/MF n.º00.360.305/0001-04, representada por *RENATA MOREIRA CAMPOS*, brasileira, casada, bancária, portadora do RG nºMG-11820482 e portadora do CPF nº045.247506/65, doravante designada **CEF**. **Título:** Compra e venda do imóvel constante da matrícula supra. **Forma do Título:** Contrato por instrumento particular de compra e venda (contrato nº4.5555.3837432), de imóvel residencial urbano sem financiamento, com utilização dos recursos do FGTS (fundo de garantia do tempo de serviço). Instrumento particular este elaborado pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, com caráter de escritura pública, datado de 21/03/2017, na forma do Artigo 61 e seus parágrafos, da Lei n.º4.380, de 21/08/1964, alterada pela Lei nº5.049 de 29/06/1966. **Valor:** R$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais). E o mais consta do referido instrumento particular, ficando uma via arquivada neste Cartório. **Emolumentos:** R$1.346,11 **– Recompe:** R$80,76; **Taxa de Fiscalização Judiciária:** R$663,01 **- TOTAL:** R$2.089,88. **R-02-9.551 datado de 22/07/2022, em que consta o seguinte:** (Protocolo nº43.560, do livro 1-F, datado de 22/07/2022). **CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO-EMPRESTIMO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIARIA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS Nº 10176066406. CREDOR: ITAU UNIBANCO S/A,** inscrito no CNPJ nº60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº100- Torre Olavo Setubal, na cidade de São Paulo-SP. **EMITENTES DEVEDORES:** *CARLOS ANDRÉ MIRANDA* casado com *JANAINA MANCINI DELFINO MIRANDA*, pelo regime da comunhão parcial de bens, brasileiros, ele economiário, portador do RG nº MG-2.926.342-PC-MG e do CPF nº532.262.166-00, ela do lar, portadora do RG nºMG-3.194.691-PC-MG e do CPF nº474.525.016-91, residentes e domiciliados na Rua Maria Consoli, nº142, Apto 301 - Bairro Varginha - na cidade de Itajubá-MG. **INTERVENIENTES GARANTIDORES:** *JANAINA MANCINI DELFINO MIRANDA,* brasileira*,* do lar, portadora do RG nºMG-3.194.691-PC-MG e do CPF nº474.525.016-91 e *CARLOS ANDRÉ MIRANDA*, brasileiro, economiário, portador do RG nº MG-2.926.342-PC-MG e do CPF nº532.262.166-00, residentes e domiciliados na Rua Maria Consoli, nº142, Apto 301 – Bairro Varginha - na cidade de Itajubá-MG. **DATA E LUGAR DA EMISSÃO:** 15/07/2022, em São Paulo-SP. **VALOR DO EMPRÉSTIMO:** R$225.172,42 (duzentos e vinte e cinco mil, cento e setenta e dois reais e quarenta e dois centavos). **VENCIMENTO FINAL:** 15/10/2042. **ENCARGOS PREFIXADOS:** Taxa de juros mensal: 1.5309% - Taxa efetiva anual de juros: 20.0000%. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Para garantir o cumprimento de todas e quaisquer obrigações pecuniárias, inclusive as referentes à restituição de principal e ao

pagamento de juros, encargos, comissões, tarifas, multas e encargos moratórios, assumidas nesta cédula de crédito, o cliente e ou garantidor, **aliena** ao ***BANCO ITAU UNIBANCO S/A,*** em ***CARÁTER FIDUCIÁRIO***, a totalidade do imóvel constante desta matrícula supra, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº9.514/97. As demais cláusulas e condições constam desta cédula, ficando uma via arquivada neste Cartório. **Emolumentos:** R$2.386,77 **– Recompe:** R$143,20; **Taxa de Fiscalização Judiciária:** R$1.401,75 – **ISS:** R$47,74 **- TOTAL:** R$3.979,46. **AV-03-9.551 datado de 22/01/2025, em que consta o seguinte:** (Protocolo nº48.267, do livro 1-G, datado de 14/01/2025). ***CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE***. De acordo com o parágrafo 7º do artigo 26 da Lei nº9.514/97, os *devedores fiduciantes CARLOS ANDRÉ MIRANDA, brasileiro,* casado, economista, portador do RG nº MG-2.926.342-PC-MG e do CPF nº532.262.166-00, e sua mulher *JANAINA MANCINI DELFINO MIRANDA,* brasileira, do lar, portadora do RG nºMG-3.194.691-PC-MG e do CPF nº474.525.016-91, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Rua Maria Consoli, nº142 – Apto 301 – Bairro Varginha - na cidade de Itajubá-MG, conforme consta da **CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO-EMPRESTIMO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIARIA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS Nº 10176066406, registrado no R-02-9.551 supra, foi feita a tentativa de notificação em 17/07/2024, e os mesmos não foram localizados no endereço indicado**, para purga da mora das obrigações contratuais, e, mesmo após decorrido o prazo previsto em lei, não quitaram o débito, razão pela qual ***o imóvel constante desta matrícula****, de propriedade dos devedores fiduciantes CARLOS ANDRÉ MIRANDA e JANAINA MANCINI DELFINO MIRANDA, acima qualificados, do imóvel constante desta matrícula*, fica **CONSOLIDADA** em nome do credor **ITAU UNIBANCO S/A,** inscrito no CNPJ nº60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº100- Torre Olavo Setubal, na cidade de São Paulo-SP, que passa a ser titular da propriedade plena do referido imóvel. **Valor:** R$400.000,00 (quatrocentos mil reais). Foi recolhido o I.T.B.I. nº 00007/2025 – protocolo nº006/2025. Os documentos apresentados ficam arquivados neste Cartório. ***Emolumentos:*** *R$2.920,12* ***– Recompe:*** *R$175,20-* ***Taxa de Fiscalização Judiciária:*** *R$1.715,12* ***– ISS:*** *R$58,40 -* ***TOTAL:*** *R$4.868,84.* **AV-04-9.551 datada de 23/04/2025, em que consta o seguinte:** (Protocolo nº48.672, do livro 1-G, datado de 03/04/2025). **AVERBAÇÃO DE 1º LEILÃO:** Conforme DECLARAÇÃO datada de 02/04/2025, e que fica arquivada neste Cartório, expedida pelo **ITAU UNIBANCO S/A,** inscrito no CNPJ nº60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº100- Torre Olavo Setubal, na cidade de São Paulo-SP, **PROCEDO ESTA AVERBAÇÃO**, para constar que foi realizado o 1º LEILÃO NEGATIVO do imóvel constante desta matrícula, em data de 21/03/2025, no valor de R$ 402.243,72 (quatrocentos e dois mil, duzentos e quarenta e três reais e setenta e dois centavos) - **(não houve licitante)**. ***Emolumentos:*** *R$24,88* ***– Recompe:*** *R$1,49;* ***Taxa de Fiscalização Judiciária:*** *R$8,28* ***– ISS:*** *R$0,50 -* ***TOTAL:*** *R$35,34.* **AV-05-9.551 datada de 23/04/2025, em que consta o seguinte:** (Protocolo nº48.672, do livro 1-G, datado de 03/04/2025). **AVERBAÇÃO DE 2º LEILÃO:** Conforme DECLARAÇÃO datada de 02/04/2025, e que fica arquivada neste Cartório, expedida pelo **ITAU UNIBANCO S/A,** inscrito no CNPJ nº60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº100- Torre Olavo Setubal, na cidade de São Paulo-SP, **PROCEDO ESTA AVERBAÇÃO**, para constar que foi realizado o 2º LEILÃO NEGATIVO do imóvel constante desta matrícula, em data de 31/03/2025, no valor de R$ 294.583,46 (duzentos e noventa e quatro mil, quinhentos e oitenta e três reais e quarenta e seis centavos) - **(não houve licitante)**. ***Emolumentos:*** *R$24,88* ***– Recompe:*** *R$1,49;* ***Taxa de Fiscalização Judiciária:*** *R$8,28* ***– ISS:*** *R$0,50 -* ***TOTAL:*** *R$35,34.* **AV-06-9.551 datada de 23/04/2025, em que consta o seguinte:** (Protocolo nº48.672, do livro 1-G, datado de 03/04/2025). **AVERBAÇÃO DE TERMO DE QUITAÇÃO:** Conforme TERMO DE QUITAÇÃO, datado de 02/04/2025, e que fica arquivada neste Cartório, expedida pelo **ITAU UNIBANCO S/A,** inscrito no CNPJ nº60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº100 - Torre Olavo Setubal, na cidade de São Paulo-SP, **PROCEDO ESTA AVERBAÇÃO**, sendo o **ITAU**

UNIBANCO S/A, na qualidade de CREDOR FIDUCIÁRIO e em cumprimento ao que dispõe o parágrafo sexto do artigo 27 da Lei nº9.514/97, DECLARA QUITADA A DÍVIDA, referente ao contrato (**CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO-EMPRESTIMO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIARIA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS Nº 10176066406),** constante do R-02-9.551, desta matrícula, em virtude da consolidação da propriedade em nome do mesmo **ITAU UNIBANCO S/A**, constante da AV-03-9.551, desta matricula. ***Emolumentos:*** *R$24,88* ***– Recompe:*** *R$1,49;* ***Taxa de Fiscalização Judiciária:*** *R$8,28* ***– ISS:*** *R$0,50 -* ***TOTAL:*** *R$35,34. Nos termos dos artigos 10 e 16 da Lei nº 14.382/2022: 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.* **Nada mais a certificar.**

O Referido é Verdade e Dou Fé.

Cristina, 27 de maio de 2025

BEL. JAIRO FERNANDES NORONHA (OFICIAL)
MAURO SÉRGIO NORONHA (SUBSTITUTO)
ELEÍSE DOS SANTOS NORONHA (SUBSTITUTA)
ALISSON HENRIQUE DOS SANTOS – (ESCREVENTE)
ÍTALO DIAS DE MIRA CAMPOS - (ESCREVENTE)
ANA CLARA PINTO CARONE - (ESCREVENTE)

JAIRO FERNANDES NORONHA:92928641815

Assinado de forma digital por JAIRO FERNANDES NORONHA:92928641815
Dados: 2025.05.27 09:45:44 -03'00'

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DE CRISTINA

SELO DE CONSULTA: IWW97421
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 5349.1406.7544.8004

Quantidade de atos praticados: 01
Ato(s) praticado(s) por: ITALO DIAS DE MIRA CAMPOS - ESCREVENTE

Emol.: R$ 29,00 - TFJ: R$ 10,25 - Valor final: R$ 39,25 - ISS: R$ 0,54

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