



Valide aqui
este documento



8º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CNPJ: 44.698.708/0001-33

Rua dos Guajajaras, 460 – Centro – Belo Horizonte – MG

Telefone: (31) 3190-0534

E-mail: contato@8ribh.com.br

Site: www.8ribh.com.br

Oficial Interino: Dênio Guilherme dos Reis

Pedido de Certidão Nº 7002

CERTIDÃO

CNM: 163253.2.0001251-59
Ficha nº 1

8º Registro de Imóveis de Belo Horizonte

Matrícula nº 1251	Lote 42	Quadra 03	Bairro/Seção Mangabeiras Casa residencial	Livro 2
Data 19/08/2022				

IMÓVEL: Casa residencial, situada na Rua Américo Werneck, nº 43, com as seguintes características: 1º pavimento 280,61m², 2º pavimento 189,14m², construída no lote 42, quarteirão 03, do Bairro Mangabeiras, nesta Capital, conforme CP-209-M, área, limites e confrontações de acordo com a planta respectiva.

PROPRIETÁRIOS: 1) JOÃO PAULO AZEVEDO, brasileiro, solteiro, não convivente em união estável, portador da CI nº MG-7.913.723 SSP/MG, CPF nº 917.043.326-72, residente e domiciliado nesta Capital, proprietário de 50% do imóvel desta matrícula; e 2) RODRIGO LADISLAU PRAZERES AZEVEDO, brasileiro, solteiro, não convivente em união estável, portador da CI nº MG-12.875.382 SSP/MG, CPF nº 054.613.186-73, residente e domiciliado nesta Capital, proprietário de 50% do imóvel desta matrícula.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 66520, Livro 02, do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG

Protocolo nº 1417 de 17/08/2022 - Código DAP: 1 X 4401-6, EMOL: R\$57,19, TFI: R\$17,99, Total: R\$75,18. Selo Digital: FUM22613 - Código de Segurança: 5476.8878.1165.4993. Dou fê. (JGC/RAQ). Belo Horizonte, 19 de Agosto de 2022. A Oficial Interina: *forner*

AV-1-1251 - ORIGEM - Conforme Certidão de origem de lote nº 1801422, solicitada em 18/08/2022, a Prefeitura Municipal de Belo Horizonte/MG certificou que de acordo com a planta CP 209002M, aprovada pelo Decreto nº 2317 em 16/01/1973, o lote 42, do quarteirão 03, do Bairro das Mangabeiras, com área de 675m², originou-se de subdivisão do lote 01, do primitivo quarteirão 09, da 1ª Seção Suburbana e parte da Fazenda das Mangabeiras. Sendo que esta aprovação considera 126417,00m² destinados a vias públicas, 4200,00m² destinados a área escolar, 96300,00m² destinados a área verde, áreas estas que passam para o patrimônio Público Municipal no ato do registro, sendo também o total de lotes com área de 378632,00m², o total parcelado com área de 605549,00m². Este lote corresponde ao lote 42, do quarteirão 03, da Planta Particular não aprovada do Bairro das Mangabeiras. O lote desta matrícula possui os seguintes limites e confrontações: frente com 14,00m para a Rua Américo Werneck; 14,5m, confrontando-se com o lote 01 do quarteirão 03; 14,5m, confrontando-se com o lote 02 do quarteirão 03; 3,00m, confrontando-se com o lote 03 do quarteirão 03; 28,00m, confrontando-se com o lote 41 do quarteirão 03; e 31,00m, confrontando-se com espaço livre de uso público. Protocolo nº 1417 de 17/08/2022. Código DAP: 1 X 4193-9, EMOL: R\$1.520,72, TFI: R\$1.004,90, Total: R\$2525,62. Selo Digital: FUM22613 - Código de Segurança: 5476.8878.1165.4993. Dou fê. (JGC/RAQ). Belo Horizonte, 19 de Agosto de 2022. A Oficial Interina: *forner*

AV-2-1251 - INSERÇÃO DE DADOS - ÍNDICE CADASTRAL - Conforme Documento de

(Continua no Verso)



Valide aqui
este documento

CNM: 163253.2.0001251-59

Recolhimento e Arrecadação Municipal (DRAM) nº 05.22.0050481.10, emitido em 11/08/2022, o imóvel desta matrícula possui o índice cadastral nº 109003 042 0011. **Protocolo nº 1417 de 17/08/2022. Código DAP: 1 X 4159-0, EMOL: R\$22,74, TFJ: R\$7,15, Total: R\$29,89. Selo Digital: FUM22613 - Código de Segurança: 5476.8878.1165.4993. Dou fê. (JGC/RAQ). Belo Horizonte, 19 de Agosto de 2022. A Oficial Interina:** *[Assinatura]*

AV-3-1251 - INDICAÇÃO DE BAIXA DE CONSTRUÇÃO/CND INSS - Fica transportada para esta matrícula, a baixa de construção, conforme Av.6 da matrícula 66520, livro 2, do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG, onde consta que a Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, em 03/07/2008, concedeu a baixa de construção e o "habite-se", para o imóvel desta matrícula, de acordo com o alvará nº 200620429 de 25/10/2006, bem como consta a apresentação da CND/INSS, averbada sob o nº 7, da referida matrícula. **Protocolo nº 1417 de 17/08/2022. Código DAP: 1 X 4135-0, EMOL: R\$0,00, TFJ: R\$0,00, Total: R\$0. Selo Digital: FUM22613 - Código de Segurança: 5476.8878.1165.4993. Dou fê. (JGC/RAQ). Belo Horizonte, 19 de Agosto de 2022. A Oficial Interina:** *[Assinatura]*

R-4-1251 - COMPRA E VENDA - DOCUMENTO: Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e outras avenças nº 10176680602, datado de 09/08/2022. **TRANSMITENTE:** 1) JOÃO PAULO AZEVEDO, brasileiro, solteiro, não convivente em união estável, comerciante, portador da CI nº MG-7.913.723 PC/MG, CPF nº 917.043.326-72, residente e domiciliado na Rua Américo Werneck, nº 43, Bairro Mangabeiras, nesta Capital; 2) RODRIGO LADISLAU PRAZERES AZEVEDO, brasileiro, solteiro, não convivente em união estável, comerciante, portador da CNH nº 02502420729 DETRAN/MG, CPF nº 054.613.186-73, residente e domiciliado na Rua Engenheiro Bady Salum, nº 479, Bairro Mangabeiras, nesta Capital. **ADQUIRENTE: RICARDO ALEXANDRE AZEVEDO**, brasileiro, solteiro, não convivente em união estável, comerciante, portador da CNH nº 03082204329 DETRAN/MG, CPF nº 054.613.196-45, residente e domiciliado na Rua Maracá, nº 533, Bairro Caetano Furquim, nesta Capital. **Objeto:** O imóvel desta matrícula. **Valor:** R \$2.100.000,00, sendo R\$483.000,00 pagos com recursos próprios e R\$1.617.000,00 através de financiamento garantido pela alienação fiduciária a seguir registrada. **Valor fiscal:** R\$2.499.372,00. **ITBI pago em 16/08/2022, no valor de R\$74.981,16, conforme Certidão de Quitação de ITBI nº 19.756.861/2022. Protocolo nº 1417 de 17/08/2022 - Código DAP: 1 X 4522-9, EMOL: R\$3.991,01, TFJ: R\$3.080,54, Total: R\$7071,55. Código DAP: 25 X 8101-8, EMOL: R\$210,50, TFJ: R\$66,00, Total: R\$276,50. Selo Digital: FUM22613 - Código de Segurança: 5476.8878.1165.4993. Dou fê. (JGC/RAQ). Belo Horizonte, 19 de Agosto de 2022. A Oficial Interina:** *[Assinatura]*

R-5-1251 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Credor fiduciário: ITAÚ UNIBANCO S/A, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, São Paulo/SP, devidamente representado. **Devedor fiduciante:** RICARDO ALEXANDRE AZEVEDO, já qualificado no R.4, desta matrícula. **Valor destinado ao pagamento do preço de venda do imóvel:** R \$1.617.000,00. **Valor destinado ao pagamento de despesas:** R\$105.000,00. **Valor total do financiamento (saldo devedor):** R\$1.722.000,00. **Taxa efetiva anual de juros:** 9.8000%, **Taxa nominal anual de juros:** 9.3855%, **Taxa efetiva mensal de juros:** 0.7821%, **Taxa nominal mensal de juros:** 0.7821%, **Prazo de amortização (número de prestações):** 360 meses. **Sistema de amortização:** SAC. **Periodicidade de atualização da prestação:** mensal **Data de vencimento da primeira prestação:** 09/09/2022. **Data de vencimento da última prestação:** 09/08/2052. **Custo Efetivo Total (CET) anual - Taxa de juros:** 10.6700%; **Custo Efetivo Total (CET) mensal - Taxa de juros:** 0.8500%; **Valor total da prestação mensal:** R\$18.928,34. **Prazo de carência para expedição de intimação:** 30 dias, a partir do

(Continua Próxima Ficha)



Valide aqui
este documento

Ficha nº 2 *J*

Mat.: 1251 - continuação:

vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. **Valor do imóvel para fins de venda em público leilão:** R\$2.316.000,00. Em garantia do pagamento da dívida decorrente do presente financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, o devedor fiduciante aliena ao credor, em caráter fiduciário, o imóvel constante desta matrícula. Mediante o presente registro, está constituída a propriedade fiduciária em nome do credor, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando o devedor fiduciante possuidor direto e o credor possuidor indireto do imóvel objeto da garantia fiduciária. **Título:** o mesmo que deu origem ao R.4. Demais condições e especificações como as do contrato. **Protocolo nº 1417 de 17/08/2022 Código DAP: 1 X 4522-9, EMOL: R\$3.991,01, TFJ: R\$3.080,54, Total: R\$7071,55. Selo Digital: FUM22613 - Código de Segurança: 5476.8878.1165.4993. Dou fé. (JGC/RAQ). Belo Horizonte, 19 de Agosto de 2022. A Oficial Interina:** *Juan*

AV-6-1251 - 19/08/2025 - Protocolo: 8056 - 29/07/2025

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Conforme requerimento datado de 28/07/2025, nos termos do artigo 26, § 7º da Lei 9.514/97, a **propriedade deste imóvel fica consolidada em nome do Credor Fiduciário ITAÚ UNIBANCO S.A.**, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, Bairro Parque Jabaquara, em São Paulo/SP, tendo em vista a não purgação da mora, no prazo legal, pelo devedor fiduciante **RICARDO ALEXANDRE AZEVEDO**, brasileiro, solteiro, não convivente em união estável, comerciante, inscrito no CPF nº 054.613.196-45, residente e domiciliado na Rua Macará, nº 533, Bairro Caetano Furquim, nesta Capital, após devidamente intimado. **Valor atribuído:** R\$2.316.000,00. **Valor fiscal:** R\$3.101.058,00. ITBI pago em 30/07/2025, no valor de R\$93.031,74. (PFL/JSS/PFL) **Selo de consulta: JAS00943, código de segurança: 2720363409091499. Ato: 4252, quantidade Ato: 1. Emol: R\$ 4,627,41. TFJ: R\$ 3.571,76. Ato: 8101, quantidade Ato: 9. Emol: R\$ 87,84. TFJ: R\$ 27,54. R\$ 3.609,55. Valor Total: R\$ 8.353,80. Dou fé. O Oficial Interino:** *Juan*

Certifico, que a presente é reprodução autêntica da matrícula nº 1251, Livro 02 -Registro Geral deste serviço, extraída por meio de reprográfico nos termos do Art. 19. § 1º da Lei 6.015 de 1973 e Art. 1º da Lei 8.935 de 18/11/1994 e está conforme o original. **Certifico ainda que**, a partir de 31/03/2025, constitui 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 Tribunal de Justiça de Minas Gerais, ao Recomepe, ao Ministério Público do Estado de Minas Gerais, à Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais e à Advocacia-Geral do Estado de Minas Gerais, bem como sua referência na escritura pública correspondente, inclusive aquelas lavradas em outras unidades da Federação, nos termos do art. 5-A caput e §1º da Lei 15.424/2004. Código DAP 1X (8401-2), Emolumentos: R\$26,97- Recomepe: R\$2,03 - TFJ.: R\$10,25 - FDMP: R\$0,00 - FEGAJ: R\$0,00 - FEAGE: R\$0,00 - ISS: R\$0,00 Total.: R\$39,25. Dou fé, Belo Horizonte, 19 de agosto de 2025, 13:40:09.

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº 11.977/2009. Sua emissão e conferência podem ser confirmadas pelo site <https://registradores.org.br/validacao>, em consulta do código de validação, que está impresso no rodapé desta. O Oficial Interino: José Gonçalves da Costa Júnior - Oficial Substituto.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG

SELO DE CONSULTA: JAS00943
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 2720363409091499

Quantidade de atos praticados: 1
Ato(s) praticado(s) por: José Gonçalves da Costa Junior - Oficial Substituto

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

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



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/77K7H-GKKSJ-3BBQA-DXU9Z>