REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE MINAS GERAIS
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE LEOPOLDINA-MG
RUA PRESIDENTE CARLOS LUZ, Nº 699, 3º ANDAR, SALA 302 - EDIFÍCIO DONA LUZIA
CENTRO - LEOPOLDINA-MG - CEP: 36700-052 - TELEFONES: (32) 9 8800-4917 E (32) 3441-4305
E-MAIL: CRILEOPOLDINA@YAHOO.COM.BR
Wolfgang Jorge Coelho - Oficial

CNM: 059149.2.0042738-21

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE LEOPOLDINA - MG	MATRÍCULA	42.738
Wolfgang Jorge Coelho - Oficial	REGISTRO GERAL	DATA 06.02.2023
	RUBRICA	FLS. 01

MATRÍCULA 42.738

LIVRO Nº 2

IMÓVEL: Casa residencial de nº 02, com piso em porcelanato, coberta de laje e telhas de fibrocimento, com garagem para automóvel, medindo 116,86m² de área construída, sendo 57,78m² no pavimento térreo e 59,08m² no pavimento superior, situada na Rua Lourenço Ienaco, nº 57, Bairro João Paulo II, nesta cidade de Leopoldina, e a respectiva fração ideal de 50% do terreno que ao todo mede 200,00m², tendo 10,00m de largura na frente com a referida rua; 10,00m de largura nos fundos com o lote 10; 20,00m de extensão do lado direito com o lote 48; e, 20,00m de extensão do lado esquerdo com o lote 46. ORIGEM: R-04 a Av-08-Matr.36.745. PROPRIETÁRIA: NADINHO CONSTRUTORA LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.451.823/0001-43, com sede na Rua Barão de Cotegipe, nº 121, 2º andar, Sala 02, Centro, nesta cidade. **NOTAS**: I)Imóvel inscrito na Prefeitura de Leopoldina sob o nº 01.005.022.0607.0001. II)O acesso ao imóvel objeto desta matrícula é feito diretamente pela via pública, com frente para a Rua Lourenço Ienaco. III)Acha-se incluída na fração ideal atribuída a esta unidade, toda área livre de terreno descoberta localizada nos fundos da mesma, devidamente demarcada. IV)A laje que cobre este imóvel é de uso e propriedade exclusiva do condômino proprietário do mesmo, não podendo sobre ela ser edificado mais nenhum pavimento, somente uma cobertura de telhas com estruturas leves. V)Matrícula procedida em virtude de instituição de Condomínio Edilício por instrumento particular datado de 06/02/2023, elaborado nos termos do art.1.331 e seguintes do Código Civil combinado com a Lei Federal nº 4.591/64. VI)Constou do instrumento particular supramencionado que a proprietária dispensou a elaboração da convenção de condomínio, de acordo com o disposto no art.1.075, III, do Provimento Conjunto nº 93/2020 TJ/CGJ-MG, em razão da simplicidade do condomínio de pequeno porte, bem como a eleição de um síndico, cabendo aos proprietários resolver os casos em comum. Prenotação nº 87.245, de 06/02/2023. Dou Fé. Cotação: Emolumentos: R$56,97, Taxa Fisc. Judic.: R$18,99, Recompe-MG: R$3,42, ISS: R$1,14, total: R$80,52, código 4401-6, quantidade de atos: 01. Leopoldina, 06 de fevereiro de 2023. Oficial: Mauro Sérgio Fófano Júnior ESCREVENTE SUBSTITUTO ms/

R-01-Matr.42.738. Em: 24.03.2023. Prenotação nº 87.456, de 24.03.2023. **COMPRA E VENDA**. Nos termos do contrato de venda e compra de imóvel - financiamento, de nº 0010360699, datado de 24/03/2023, com caráter de escritura pública na forma do art.61 e seus parágrafos da Lei nº 4.380/64, alterada pela Lei de nº 5.049/66 e art.23, combinado com art.38, ambos da Lei 9.514/1997, a proprietária, NADINHO CONSTRUTORA LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.451.823/0001-43, com sede na Rua Barão de Cotegipe, nº 121, 2º andar, Sala 02, Centro, nesta cidade, representada no ato do contrato por seu sócio administrador Daniel do Vale Costa Reis, brasileiro, casado, economista, portador da C.I. nº M-7.841.404, SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº 994.498.206-78, residente e domiciliado na Rua Tiradentes, nº 66, Centro, nesta cidade, vendeu o imóvel objeto desta matrícula para PHILLIPE LACERDA VARGAS, brasileiro, solteiro, vendedor, portador da C.I. nº MG-17.416.950, SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº 124.576.816-69, residente e domiciliado na Rua Francisco Henriques, nº 17, Bairro Jardim Ala, na cidade de Juiz de Fora-MG, pelo valor de R$400.000,00

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/FQ2UD-X8V5V-K8J39-XV822.

(quatrocentos mil reais), quitado da seguinte forma: R$80.000,00 relativo a recursos próprios; e, R$320.000,00(trezentos e vinte mil reais) referente ao financiamento concedido pelo Banco Santander(Brasil) S.A. ITBI - Imposto de Transmissão sobre Bens Imóveis, pago no valor de R$3.200,00, calculado para efeitos fiscais sobre R$400.000,00, conforme guia de recolhimento datada de 21/03/2023 que, juntamente com as devidas quitações, foi anexada à primeira via do contrato, dele fazendo parte integrante. **NOTA:** Imóvel inscrito na Prefeitura de Leopoldina sob o nº 01.005.022.0607.0001. Dou Fé. Cotação: Emolumentos: R$2.659,27, Taxa Fisc. Judic.: R$1.561,90, Recompe-MG: R$159,54, ISS: R$53,19, soma: R$4.433,90, código 4545-0, quantidade de atos: 01, mais indicação de registro: Emolumentos: R$7,02, Taxa Fisc. Judic.: R$2,31, Recompe-MG: R$0,42, ISS: R$0,14, soma: R$9,89, código 4301-8, quantidade de atos: 01, e arquivamento: Emolumentos: R$109,07, Taxa Fisc. Judic.: R$36,27, Recompe-MG: R$6,50, ISS: R$2,21, soma: R$154,05, código 8101-8, quantidade de atos: 13. Total: R$4.597,84. Leopoldina, 24 de março de 2023. Oficial:

ms/

R-02-Matr.42.738. Em: 24.03.2023. Prenotação nº 87.456, de 24.03.2023. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**. De acordo com o mesmo contrato a que se refere o R-01 acima, PHILLIPE LACERDA VARGAS, brasileiro, solteiro, vendedor, portador da C.I. nº MG-17.416.950, SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº 124.576.816-69, residente e domiciliado na Rua Francisco Henriques, nº 17, Bairro Jardim Ala, na cidade de Juiz de Fora-MG, proprietário do imóvel objeto desta matrícula, alienou, fiduciariamente, o referido imóvel a favor do BANCO SANTANDER(BRASIL) S.A., com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2.235 e 2.041, em São Paulo-SP, CNPJ nº 90.400.888/0001-42, em garantia da dívida de R$320.000,00(trezentos e vinte mil reais), a ser paga em 408 prestações mensais, no valor inicial de R$3.505,26, vencendo-se a primeira no dia 24/04/2023 e as demais em igual dia dos meses subsequentes até final pagamento, na forma da lei. Taxa anual de juros nominal sem bonificação: 10,9259%, taxa anual de juros efetiva sem bonificação: 11,4900%. Taxa anual de juros nominal bonificada: 9,8313%, taxa anual de juros efetiva bonificada: 10,2866%. Sistema de Amortização: SAC. Consta do contrato que para efeito de leilão (art.24, VI, Lei 9.514/97) foi atribuído ao imóvel o valor de R$400.000,00. Dou Fé. Cotação: Emolumentos: R$2.589,53, Taxa Fisc. Judic.: R$1.520,94, Recompe-MG: R$155,36, ISS: R$51,79, total: R$4.317,62, código 4544-3, quantidade de atos: 01. Leopoldina, 24 de março de 2023. Oficial:

ms/

Av-03-Matr.42.738. Em: 27.05.2025. Prenotação nº 91.758, de 20.05.2025. **INDISPONIBILIDADE**. Procede-se a presente averbação de acordo com o disposto no § 3º do Art.14 do Provimento nº 39/2014, do Conselho Nacional de Justiça-CNJ, para constar que conforme ordem de indisponibilidade enviada por meio do protocolo eletrônico nº 202505.1912.04014912-IA-135, datado de 19.05.2025, expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens-CNIB, foi determinada a indisponibilidade dos bens pertencentes a PHILLIPE LACERDA VARGAS, CNPJ 43.653.067/0001-38 e PHILLIPE LACERDA VARGAS, CPF 124.576.816-69, no processo nº

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/FQ2UD-X8V5V-K8J39-XV822.

MATRÍCULA 42.738

MATRÍCULA	FOLHA	CNM: 039149.2.0042738-21
42.738	02	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE LEOPOLDINA - MG

00106181420255030068, em curso pelo Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região de Muriaé-MG - Vara do Trabalho de Muriaé-MG. Dou Fé. Cotação: Emolumentos, TFJ, Recompe-MG e ISS: Isentos, código 4135-0, quantidade de atos: 01, número selo: IYQ27445, código de segurança: 5060.8520.8833.0044. Leopoldina, 27 de maio de 2025. Oficial:

fa/

Av-04-Matr.42.738. Em: 03.11.2025. Prenotação nº 92.757, de 29.10.2025. **CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE - AV-03**. Procede-se a presente averbação de acordo com o disposto no § 3º do Art.14 do Provimento nº 39/2014, do Conselho Nacional de Justiça-CNJ, para constar que conforme ordem de cancelamento enviada por meio do protocolo eletrônico nº 202510.2812.04014912-TA-842, datado de 28.10.2025, expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens-CNIB, foi determinado o cancelamento da indisponibilidade dos bens pertencentes a PHILLIPE LACERDA VARGAS, CNPJ 43.653.067/0001-38 e PHILLIPE LACERDA VARGAS, CPF 124.576.816-69 no processo nº 00106181420255030068, em curso pelo Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região - Tribunal Superior do Trabalho - Muriáe - Vara do Trabalho de Muriaé. Desta forma, fica cancelada a indisponibilidade a que se refere a Av-03 desta matrícula, liberando-se o imóvel da dita restrição. Dou Fé. Cotação: Emolumentos, TFJ, Recompe-MG e ISS: Isentos, código 4141-8, quantidade de atos: 01, número selo: JHD28676, código de segurança: 0328.5598.2780.4805. Leopoldina, 03 de novembro de 2025. Oficial:

ANDRÉA FERNANDES DE OLIVEIRA LINQUEIRA
ESCREVENTE AUTORIZADA

mn/

Av-05-Matr.42.738. Em: 17/11/2025. Prenotação nº 92.863, de 11/11/2025. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**. Nos termos do § 7º do art.26, da Lei Federal 9.514/97, fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome do fiduciário BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2.041 e 2.235, Bloco A, Bairro Vila Olímpica, na cidade de São Paulo-SP, CNPJ nº 90.400.888/0001-42, tendo em vista que a seu requerimento, foi intimado através de edital, conforme publicações nºs 1697/2025 em data de 15/09/2025, 1698/2025 em data de 16/09/2025 e 1699/2025 em data de 17/09/2025, o devedor fiduciante PHILLIPE LACERDA VARGAS, CPF 124.576.816-69, para satisfazer, no prazo de quinze dias, as prestações vencidas e as que se vencessem até a data do pagamento, assim como os demais encargos, inclusive das despesas de cobrança e intimação, sem que o fiduciante tenha purgado a mora. A fiduciária pagou o Imposto de Transmissão sobre Bens Imóveis - ITBI no valor de R$8.000,00, calculado para efeitos fiscais sobre a importância de R$400.000,00, conforme guia de recolhimento datada de 07/11/2025, que fica arquivada nesta Serventia. Imóvel inscrito na Prefeitura de Leopoldina sob o nº 01.005.022.0607.0001. Dou Fé. Cotação: Emolumentos: R$2.878,64, Taxa Fisc. Judic.: R$1.715,10, Recompe-MG: R$216,67, ISS:

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/FQ2UD-X8V5V-K8J39-XV822.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE MINAS GERAIS
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE LEOPOLDINA-MG
RUA PRESIDENTE CARLOS LUZ, Nº 699, 3º ANDAR, SALA 302 - EDIFÍCIO DONA LUZIA
CENTRO - LEOPOLDINA-MG - CEP: 36700-052 - TELEFONES: (32) 9 8800-4917 E (32) 3441-4305
E-MAIL: CRILEOPOLDINA@YAHOO.COM.BR
Wolfgang Jorge Coelho - Oficial

MATRÍCULA	FOLHA	CNM: 039149.2.0042738-21
42.738	02 VERSO	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE LEOPOLDINA - MG

R$57,57, soma: R$4.867,98, código 4245-7, quantidade de atos: 01, mais arquivamento: Emolumentos: R$99,88, Taxa Fisc. Judic.: R$33,66, Recompe-MG: R$7,48, ISS: R$1,98, soma: R$143,00, código 8101-8, quantidade de atos: 11. Total: R$5.010,98, número selo: JHD30021, código segurança: 5807.6263.4159.8883. Leopoldina, 17 de novembro de 2025. Oficial:

rr/

Av-06-Matr.42.738. Em: 17/11/2025. Prenotação nº 92.863, de 11/11/2025. **CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**. Fica cancelada a alienação fiduciária constante do R-02 retro, em virtude da consolidação da propriedade averbada sob o nº 05 supra. Dou Fé. Cotação: Emolumentos: R$24,52, Taxa Fisc. Judic.: R$8,28, Recompe-MG: R$1,85, ISS: R$0,49, Total: R$35,14, código 4141-8, quantidade de atos: 01, número selo: JHD30021, código segurança: 5807.6263.4159.8883. Leopoldina, 17 de novembro de 2025. Oficial:

rr/

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS – COMARCA DE LEOPOLDINA-MG
CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR EXPEDIDA POR MEIO ELETRÔNICO

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 **42.738**, a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. **Leopoldina, 17 de novembro de 2025.**

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2200/01 e Lei nº 11.977/09.

Assinada digitalmente por: Wolfgang Jorge Coelho.

Prazo de validade: 30 dias

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - LEOPOLDINA MG

PODER JUDICIARIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
Registro de Imóveis de Leopoldina - MG
Selo Digital: JHD30034
Cod. Seg: 7364.1649.2968.9320
Qtd. de Atos Praticados: 1
Consulte a validade deste selo no site:
https://selos.tjmg.jus.br/
Emitido em: 17/11/2025 14:10
Wolfgang Jorge Coelho - Oficial
Emol.: R$ 29,00 TFJ: R$ 10,25 Total: R$ 39,25 ISS: R$ 0,54

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/FQ2UD-X8V5V-K8J39-XV822.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: FQ2UD-X8V5V-K8J39-XV822

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Wolfgang Jorge Coelho (CPF ***.398.716-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.onr.org.br/validate/FQ2UD-X8V5V-K8J39-XV822

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.onr.org.br/validate

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/FQ2UD-X8V5V-K8J39-XV822.