

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Comarca de Teófilo Otoni



Estado de Minas Gerais

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º OFÍCIO

Rua Jorge Mattar, 40 lojas 34 e 35, Edifício City Shopping, centro 39.800-078

Fone/Fax: (33)3522-2087

Pablo Roque Villarino

OFICIAL



CERTIDÃO

CNM: 061382.2.0018389-17

PABLO ROQUE VILLARINO, Oficial do Serviço de Registro de Imóveis - 1º Ofício da Comarca de Teófilo Otoni, na forma da Lei, etc.-----

CERTIFICA, que a **Matrícula nº 18.389 - Livro 2 de Registro Geral** desta Serventia possui o teor seguinte: **I M Ó V E L**: Uma casa, coberta de telhas, situada na Rua Um, nº 155, Bairro São Jacinto, nesta Cidade, com a área construída de **78,37m²** (setenta e oito metros e trinta e sete centímetros quadrados), e o respectivo terreno de formato retangular, medindo **96,00m²** (noventa e seis metros quadrados); limitando-se pela frente com a referida rua; pelos fundos com Basílio José Maria; por um lado com Mauro Pereira Schuffner e pelo outro lado com Du de tal. **REGISTRO ANTERIOR**: 756 Livro 2-C. **PROPRIETÁRIO**: **WANILDO SCHUFFNER SANTOS**, autônoma, casado com **ODETE HIRLE SANTOS**, costureira, brasileiros, domiciliados nesta Cidade, CPF:104.268.598/39 e 656.285.786-49. Dou fé. Teófilo Otoni, 11 de setembro de 2006. O Escrevente Substituto, (a)Emmanuel Pires de Oliveira.

R.1.M.18.389 – Protocolo nº 31.017, em 11-09-2006. **ADQUIRENTES**: **NELSON NEUMANN**, brasileiro, casado com Comunhão Parcial de Bens, zelador, portador da Carteira de Identidade M7633597 SSP-MG, CPF: 307.573.716-04 e sua esposa **VANIA WILMA WITTIG NEUMANN**, brasileira, zeladora, portadora da Carteira de Identidade M7633613 SSP-MG, CPF: 030.395.436-10, residentes e domiciliados a Rua Capitão Leonardo, 277, Centro, Teófilo Otoni – MG. **TRANSMITENTES**: Wanildo Schuffner Santos, brasileiro, casado com Comunhão Parcial de Bens, motorista, portador da Carteira de Identidade nº 17482813 SSP-SP, CPF: 104.268.598-39 e sua esposa Odete Hirle Santos, brasileira, do lar, portadora da Carteira de Identidade nº MG-4.434.097 SSP-MG, CPF: 656.285.786-49, residentes e domiciliados à Rua Elcina Conceição Matos, 19, Monte Carlo, Teófilo Otoni – MG. **INTERVENIENTE QUITANTE**: Caixa Econômica Federal – CEF, com sede em Brasília – DF, CNPJ/MF: 00.360.305/0001-04, representada por seu Escritório de Negócios EN Leste de Minas. **VALOR DO CONTRATO**: R\$ 28.000,00 (vinte e oito mil reais). **TÍTULO**: Contrato por instrumento particular de compra e venda de unidade isolada, mútuo com obrigações, baixa de garantia e constituição de alienação fiduciária – carta de crédito individual – FGTS com utilização do FGTS do comprador, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei 5.049, de 29 de junho de 1966. Contrato nº 8.0155.0000775-8, datado de 31 de agosto de 2006, assinado pelas partes e testemunhas. Dou fé. Teófilo Otoni, 11 de setembro de 2006. O Escrevente Substituto, (a)Emmanuel Pires de Oliveira.

R.2.M.18.389 – Protocolo nº 31.017, em 11-09-2006. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em garantia, o imóvel aqui matriculado. **Credora Fiduciária**: Caixa Econômica Federal – CEF, com sede em Brasília – DF, CNPJ/MF: 00.360.305/0001-04, representada por seu Escritório de Negócios EN Leste de Minas. **Devedor/Fiduciante**: Nelson Neumann e sua esposa Vânia Wilma Wittig Neumann, qualificados acima no R.01. **Valor da Compra e Venda e forma de pagamento**: o valor da compra e

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR KATIA DOS SANTOS LUIZ COLEN:04189305626, EM 12/09/2025 19:26:01. Acesse o site <https://validar.iti.gov.br> para validar a assinatura digital.



de R\$28.000,00 (vinte e oito mil reais), sendo composto mediante a integralização das parcelas a seguir, e será pago conforme o disposto na Cláusula Quarta deste instrumento: Recursos da conta vinculada de FGTS do comprador: R\$6.000,00. Recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço na forma de desconto R\$5.322,22. Financiamento concedido pela Credora: R\$16.677,78. O somatório do valor do financiamento, do desconto, do FGTS, e se necessário, dos recursos próprios, será destinado à quitação do saldo devedor relativo ao contrato citado na letra D, correspondente, nesta data a R\$10.608,41. Após a quitação do saldo devedor, os recursos remanescentes serão pagos aos vendedores, observado o disposto na cláusula Quarta. **Valor da Dívida:** R\$16.677,78. **Valor da Garantia Fiduciária:** R\$28.000,00. **Sistema de Amortização:** SAC/Sistema Amortização Constante - Novo. **Prazo de Amortização:** 180 meses. **Taxa Anual de Juros (%):** Nominal: 6,0000. Efetiva: 6,1677. **Encargo Inicial:** R\$218,56. **Vencimento do Primeiro Encargo Mensal:** 30-09-2006. **Cláusula Trigésima Primeira – Cessão e caução de direitos** - O crédito fiduciário resultante do presente instrumento poderá ser cedido ou caucionado, no todo ou em parte, pela CEF, independentemente de notificação ao devedor/fiduciante. Tudo mais conforme cláusulas e condições constantes do contrato particular já mencionado acima no R.01. Dou fé. Teófilo Otoni, 11 de setembro de 2006. O Escrevente Substituto, (a)Emanuel Pires de Oliveira.

Av.03-M-18.389 – Protocolo 43.557 em 09 de março de 2015. Procede-se a esta averbação, a requerimento, para constar o **cancelamento** da alienação fiduciária registrada sob o **R.02-M-18.389** acima, nos termos da Autorização para Cancelamento da Propriedade Fiduciária Financiamento de Crédito Imobiliário, assinado pelo credor, na pessoa de seu procurador substabelecido, Renato Oliveira Fonseca, nesta Cidade aos 09 de março de 2015, arquivada nesta Serventia. Emolumentos: R\$20,20; Recome: R\$1,21; TJF: R\$6,66; Total: R\$28,07. Dou fé. Teófilo Otoni, 18 de março de 2015_(fha). O Oficial, (a)Pablo Roque Villarino.

R.04-M-18.389 - Protocolo 55.363 em 12 de novembro de 2021. **ADQUIRENTE:** **MARLENE DO CARMO BARROSO RIVERES**, brasileira, comerciária, Identidade M-8.555.113 SSP/MG, CPF 037.770.786-46, casada com MACIEL TEIXEIRA RIVERES, brasileiro, motorista, Identidade MG-13.860.623 SSP/MG, CPF 074.827.596-70, sob o regime da comunhão parcial de bens, casamento celebrado em 21/10/2006 e registrado em 28/11/2006, certidão de casamento matriculada sob o nº 0465160155 2006 3 00016 287 0006963 16, residente e domiciliada na Rua Camilo Prates, nº 141-A, Cidade Alta, nesta Cidade. **TRANSMITENTES:** NELSON NEUMANN, brasileiro, zelador, Identidade M-7.633.597 SSP/MG, CPF 307.573.716-04 e sua esposa VÂNIA WILMA WITTIG NEUMANN, brasileira, zeladora, Identidade M-7.633.613 SSP/MG, CPF 030.395.436-10, casados sob o regime da comunhão de bens, casamento celebrado aos 20/12/1975 e registrado aos 22/12/1975, certidão de casamento matrícula nº0465160155 1975 3 00003 089 0000979 43, residentes e domiciliados na Capitão Leonardo, nº277, Centro, Teófilo Otoni/MG. **VALOR:** R\$45.000,00 (quarenta e cinco mil reais). **AVALIAÇÃO FISCAL:** R\$45.000,00 (quarenta e cinco mil reais). **AVALIAÇÃO ATUAL:** R\$100.000,00 (cem mil reais). **IMÓVEL:** O mesmo retro descrito e caracterizado. **TÍTULO:** Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no livro 171-N, à folha 120 em 18 de maio de 2015, pelo Cartório do 1º Ofício de Notas desta Comarca de Teófilo Otoni/MG. Quant.: 1, Cód. Tabela: 4517-9, Emolumentos: R\$1.358,30; Recome: R\$81,49; TJF: R\$554,77, ISSQN: R\$40,75; Total: R\$2.035,31. Dou fé. Teófilo Otoni, 23 de novembro de 2021_(krr). A Escrevente Substituta, (a)Kelly Ramos Rodrigues Soares.

Av.05-M-18.389 - Protocolo 55.363 em 12 de novembro de 2021. Procede-se a esta averbação para constar que o imóvel objeto da presente matrícula está cadastrado no município sob o número **01.020.00002.01944.00001**, conforme certidão emitida pela Secretaria Municipal de Fazenda da municipalidade local aos 27 de maio de 2015, arquivada nesta Serventia. Quant.: 1, Cód. Tabela: 4135-0, Emolumentos: R\$17,74; Recome: R\$1,06; TJF: R\$5,91, ISSQN: R\$0,53; Total: R\$25,24. Dou fé. Teófilo Otoni, 23 de novembro de 2021_(krr). A Escrevente Substituta, (a)Kelly Ramos Rodrigues Soares.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR KATIA DOS SANTOS LUIZ COLEN:04189305626, EM 12/09/2025 19:26:01. Acesse o site <https://validar.iti.gov.br> para validar a assinatura digital.



SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º OFÍCIO

Rua Jorge Mattar, 40 lojas 34 e 35, Edifício City Shopping, centro 39.800-078

Fone/Fax: (33)3522-2087

Pablo Roque Villarino

OFICIAL

Av.06-M-18.389 - Procede-se a esta averbação, *ex officio*, para constar que, na localidade do imóvel objeto da presente matrícula, a Rua Um passou a denominar-se **Rua JOSÉ ALVES DE OLIVEIRA**, conforme Lei Municipal nº 6.467 de 12 de setembro de 2012, arquivada nesta Serventia. Protocolo 55.741 em 01 de fevereiro de 2022. Dou fé. Teófilo Otoni, 08 de fevereiro de 2022_(dpe). A Escrevente Substituta, (a)Daniele Portugal Esteves.

R.07-M-18.389 – Protocolo 55.741 em 01 de fevereiro de 2022. **ADQUIRENTES:** **MARIA CRISTINA MARTINS DE JESUS**, brasileira, enfermeira aposentada, Identidade MG-3.885.026 PC/MG, CPF 577.345.776-87, e seu esposo **EDENILSON SANTANA DE JESUS**, brasileiro, segurança, Identidade 27.512.797-5 SSP/RJ, CPF 675.902.255.68, casados em 18/07/2009, sob o regime da Comunhão Parcial de Bens, Certidão de Casamento Livro 2-SBA-00088, Folha 011, Termo 19011, na 12ª Circunscrição do Registro Civil das Pessoas Naturais da Freguesia de Irajá e Jacarepaguá - 6ª Zona do Rio de Janeiro/RJ, residentes e domiciliados na Quinze de Novembro, nº45, Teófilo Otoni/MG. **TRANSMITENTES:** **MARLENE DO CARMO BARROSO RIVERES**, brasileira, atendente, Identidade MG-8.555.113, CPF 037.770.786-46, e seu esposo **MACIEL TEIXEIRA RIVERES**, brasileiro, motorista, Identidade MG-13.860.623 SSP/MG, CPF 074.827.596-70, residentes e domiciliados na Travessa Camilo Prates, nº 141, Cx2, Centro, Teófilo Otoni/MG. **VALOR:** R\$250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais). **AVALIAÇÃO FISCAL:** R\$250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais). **IMÓVEL:** O mesmo retro descrito e caracterizado. **TÍTULO:** Instrumento Particular com eficácia de Escritura Pública - Leis nºs 4.380/1964 e 5.049/1966, com Alienação Fiduciária de imóvel em Garantia - Lei nº 9.514/1997 e Lei nº 13.465/2017, no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação - SFH, nº 0010286228, assinado em São Paulo/SP aos 17 de janeiro de 2022. **Observação:** O imóvel objeto da presente matrícula esta cadastrado no município sob o número **01.020.00002.01944.00001**. Quant.: 1, Cód. Tabela: 4543-5, Emolumentos: R\$1.193,38; Recompe: R\$71,60; TFI: R\$700,88, ISSQN: R\$35,80; Total: R\$2.001,66. Dou fé. Teófilo Otoni, 08 de fevereiro de 2022_(dpe). A Escrevente Substituta, (a)Daniele Portugal Esteves.

R.08-M-18.389 - Protocolo 55.741 em 01 de fevereiro de 2022. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.** Nos termos do Instrumento Particular com eficácia de Escritura Pública - Leis nºs 4.380/1964 e 5.049/1966, com Alienação Fiduciária de imóvel em Garantia - Lei nº 9.514/1997 e Lei nº 13.465/2017, no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação - SFH, nº 0010286228, assinado em São Paulo/SP aos 17 de janeiro de 2022, os Devedores e Fiduciários, **MARIA CRISTINA MARTINS DE JESUS**, brasileira, enfermeira aposentada, Identidade MG-3.885.026 PC/MG, CPF 577.345.776-87, e seu esposo **EDENILSON SANTANA DE JESUS**, brasileiro, segurança, Identidade 27.512.797-5 SSP/RJ, CPF 675.902.255.68, casados em 18/07/2009, sob o regime da Comunhão Parcial de Bens, Certidão de Casamento Livro 2-SBA-00088, Folha 011, Termo 19011, na 12ª Circunscrição do Registro Civil das Pessoas Naturais da Freguesia de Irajá e Jacarepaguá - 6ª Zona do Rio de Janeiro/RJ, residentes e domiciliados na Quinze de Novembro, nº45, Teófilo Otoni/MG; ALIENAM o imóvel objeto da presente matrícula, em propriedade fiduciária ao Credor e Fiduciário **Banco Santander (Brasil) S.A.**, CNPJ 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2235 e 2041, São Paulo/SP, representado por Josafa da Silva

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR KATIA DOS SANTOS LUIZ COLEN:04189305626, EM 12/09/2025 19:26:01. Acesse o site <https://validar.iti.gov.br> para validar a assinatura digital.



gerente de atendimento (696973), e Junio Duarte Marra, gerente geral (633861), mediante as seguintes cláusulas e condições: O valor da dívida é de R\$199.000,00 (cento e noventa e nove mil reais), resgatável em 297 prestações mensais, valor do encargo mensal R\$2.323,52, sendo o primeiro com vencimento em 17/02/2022; Taxa efetiva de juros 9,9900% a.a., Taxa nominal de juros 9,5598% a.a.; os Fiduciários, enquanto adimplentes, por suas contas e riscos, poderão utilizar-se livremente do imóvel; o valor do imóvel, para fins de venda em público leilão, é de R\$250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais). Prazo de carência para expedição da intimação é de 30 (trinta) dias, contados a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. Demais condições são as constantes do referido Contrato, ficando uma via em cartório arquivada. Quant.: 1, Cód. Tabela: 4542-7 Emolumentos: R\$1.124,57; Recompe: R\$67,47; TFI: R\$553,94, ISSQN: R\$33,74; Total: R\$1.779,72. Dou fé. Teófilo Otoni, 08 de fevereiro de 2022_(dpe). A Escrevente Substituta, (a)Daniele Portugal Esteves.

Av.09-M-18.389 – Protocolo 63.123 em 20 de agosto de 2025. **Consolidação da Propriedade Fiduciária com Restrição de Disponibilidade:** Nos termos do Requerimento assinado eletronicamente por Maria Lucila Melaragno Monteiro, representante do credor, aos 20 de agosto de 2025, a propriedade do imóvel objeto da presente matrícula foi **consolidada** em favor do **credor e proprietário fiduciário BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2.041 e 2.235, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP, nos termos do art. 26 da Lei nº 9.514/97, avaliado em R\$270.000,00 (duzentos e setenta mil reais), **ficando cancelada**, conseqüentemente, a Alienação Fiduciária em Garantia constante do **R.08-M-18.389** acima. Sobre a propriedade ora consolidada incide a restrição de disponibilidade decorrente do art. 27 do mesmo diploma legal, ou seja, a proprietária somente poderá alienar o imóvel levando-o a público leilão. Quant.: 1, Cód. Tabela: 4243-2, Emolumentos: R\$2.728,07; Recompe: R\$205,34; TFI: R\$1.625,27; ISSQN: R\$81,84; FDMP: R\$0,00; Total: R\$4.640,52. Dou fé. Teófilo Otoni, 12 de setembro de 2025_(bko). A Escrevente Substituta, (a)Kátia Santos Luiz Colen.

Informa, ainda, que constitui condição necessária para realização dos atos de registro ou averbação nas serventias de registro de imóveis, quando instrumentalizados por escritura pública, o recolhimento integral das parcelas destinadas ao Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, ao Recompe, 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 de Minas Gerais.-----

O referido é verdade e dou fé.

Teófilo Otoni, 12 de setembro de 2025.

Katia Santos Luiz Colen

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º OFÍCIO
Kátia Santos Luiz Colen
Escrevente Substituta
Rua Jorge Mattar nº40 Lj 34/35
TEÓFILO OTONI- MG

PODER JUDICIÁRIO - TJMG Corregedoria-Geral de Justiça	
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE TEÓFILO OTONI	
Selo Eletrônico Nº: IVX79509 Cód. Segurança: 7666.1870.1743.6293	
	
Quantidade Atos: 18	
Teófilo Otoni- MG, 12 de setembro de 2025	
Emol: 2.938,42 Recompe: 221,12 Taxa: 1.691,67 ISSQN: 88,12 Total: 4.939,33	
Consulte a validade deste Selo em: https://selos.tjmg.jus.br	

1º OFÍCIO DE IMÓVEIS DE TEÓFILO OTONI-MG	
Emolumentos	R\$ 26,97
Taxa Fiscalização	R\$ 10,25
Recompe	R\$ 2,03
ISSQN	R\$ 0,81
TOTAL	R\$ 40,06

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR KATIA DOS SANTOS LUIZ COLEN:04189305626, EM 12/09/2025 19:26:01.
Acesse o site <https://validar.iti.gov.br> para validar a assinatura digital.