



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de Minas Gerais - Comarca de Frutal

Valide aqui
este documento

Rua Castro Alves, 13 - Bairro: XV de Novembro CEP:
38200-140 - Tel.: (34) 3421-8390



Página(s): 1/6

Oficiala:

Bel^a. Rosa Maria Veloso de Castro

CERTIDÃO

CERTIFICA que a presente é reprodução autêntica da matrícula **14044**, do livro 02 de Registro Geral, foi extraída nos termos do art. 19 da Lei nº 6.015 de 31/12/1973, e da Lei nº 8.935 de 18/11/1994, e está conforme o original.

RELEVACÃO: Art. 5º-A da Lei Estadual nº 15.424/2004: Constitui condição necessária para realização dos atos de registro ou averbação nas servidões 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 Recomeço, 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.

CNM: 039107.2.0014044-85

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE FRUTAL - MG

matricula

=14.044=

ficha

=01=

FRUTAL, 11 de NOVEMBRO de 19 85.

I M Ó V E L : - UM TERRENO URBANO, localizado à Rua Pirajuba, nesta cidade de Frutal, contendo uma área total de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados), composto do lote nº 11 (onze), da quadra nº 597 (quinhentos e noventa e sete), medindo 12,00 metros de frente e de fundos por 30,00 metros pelas laterais da frente aos fundos, confrontando pela frente com a referida Rua Pirajuba; pelo lado direito com o lote nº 12; pelos fundos com o lote nº 03; e pelo lado esquerdo com o lote nº 10.- **PROPRIETÁRIA:** PREFEITURA MUNICIPAL DE FRUTAL, inscrita no CGC/MF sob o nº 18.449.132/0001-60.- **REGISTRO ANTERIOR:** 3.885, fls. 251/252, do livro 3-G, deste Cartório.- Dou fé.- Frutal, 11 de novembro de 1985.- (GR. nº 813776F).- O **ESCREVENTE JURAMENTADO**, Adivaldo Bato de Sousa. ./=

R-1-14.044.- Nos termos de Escritura Pública de COMPRA/VENDA, datada de 31/agosto/1992, do Cartório do 1º Ofício de Frutal, no livro nº 258, fls. 40. e re-ratificada pelo mesmo Cartório no livro nº 256, fls. 126. em 02/setembro/1992, o imóvel objeto da presente matrícula foi adquirido por GERMANO DA SILVA FREITAS, funcionário Público Federal, CPF 139.954.726-72, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com MARIA APARECIDA DOMINGOS FREITAS, professora, brasileiros, residentes e domiciliados à Rua Pirajuba, nº 1.641, nesta cidade de Frutal CEP 38200-000, por compra feita à PREFEITURA MUNICIPAL DE FRUTAL, inscrita no CGC/MF sob o nº 18.449.132/0001-60, neste ato representada pelo seu Prefeito Municipal, Sr. Alceu Silva Queiroz, pelo valor de Cr\$1.000.000,00 (um milhão de cruzeiros).- Dou fé.- Frutal, 10 setembro de 1992.- (GR.126980H).- O OFICIAL SUBSTITUTO, Paulo Vinícius Costa.

AV-2-14.044.- Conforme requerimento, datado de 30/setembro/de 1992, acompanhado de Certidões Municipais, Habite-se nº 061/92

(Continua no verso)

"VALIDADE 30 DIAS" DOCUMENTO VÁLIDO MEDIANTE CONSULTA DO QR CODE

onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

CNM: 039107.2.0014044-85

matricula

=14.044=

ficha

=01=

verso

arquivados em Cartório, faço a presente averbação para cons--
tar que pelo adquirente GERMANO DA SILVA FREITAS, foi construído no terreno matriculado sob o nº 14.044, as benfeitorias seguintes:- UMA CASA RESIDENCIAL, construída de tijolos, coberta de telhas de barro, forrada de laje, reboco paulista desempenado, piso de cerâmica, pintura em latex, contendo nove (9) cômodos, sendo: área de serviço, cozinha, copa, banheiro, três dormitórios, sala, garagem, com a área construída de 125,17m2, contendo instalações de água, luz e esgoto, localizada à Rua Pirajuba, nº 1.641, nesta cidade de Frutal.- Apresentou também a Certidão Negativa de Débito - CND do INSS, de nº 294255, série C, PCND nº 411-021.02/0864/92, datada da cidade de Uberaba-MG, de 31/agosto/1992.- Dou fé.- Frutal, 15 outubro de 1992 (GR.589759H).- O OFICIAL SUBSTITUTO, *[Assinatura]*

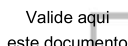
AV-3-14.044 - FRUTAL/MG/23/AGOSTO/2017 - AVERBAÇÃO DE DOCUMENTOS:

- Nos termos de requerimento, datado desta Cidade de Frutal-MG, de 06 de junho de 2017, acompanhado de documentos, arquivados neste Ofício, faz-se a presente averbação para constar que a proprietária, MARIA APARECIDA DOMINGOS FREITAS é portadora da CI/RG nº MG-3.106.907 PC/MG e inscrita no CPF nº 322.784.626-87. - Obs.: Emolumentos: R\$14,62 - Recomepe: R\$0,88 - TFJ: R\$4,87. - Dou fé. - Protocolado em 17/08/2017 sob o nº 199.247. - A OFICIAL, Rosa Maria Veloso de Castro *[Assinatura]*

AV-4-14.044 - FRUTAL/MG/23/AGOSTO/2017 - AVERBAÇÃO DE ÓBITO: - Nos termos de FORMAL DE PARTILHA, datado de 31 de março de 2017, expedido pela 1ª Vara Cível desta Comarca de Frutal-MG, extraído dos autos do Processo nº 0072242-24.2016.8.13.0271 (0271 16 007224-2) de Inventário, faz-se a presente averbação para constar o óbito do proprietário GERMANO DA SILVA FREITAS, ocorrido em 13/07/2016, conforme Certidão de Óbito, expedida em 18/07/2016 pelo Serviço Registral das Pessoas Naturais da Sede desta Cidade de Frutal-MG (Matrícula: 0557980155 2016 4 00027 033 0010829 42). - Obs.: Emol.: R\$14,62 - Recomepe: R\$0,88 - TFJ.: R\$4,87. - Dou fé. - Protocolado em 17/08/2017 sob o nº 199.250. - A OFICIAL, *[Assinatura]*

R-5-14.044 - FRUTAL/MG/23/AGOSTO/2017. - Nos termos de FORMAL DE PARTILHA, datado de 31 de março de 2017, expedido pela 1ª Vara Cível desta Comarca de Frutal-MG, extraído dos autos do Processo nº

(Continua na ficha n.º 02)



/valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EWYMY-LPBSQ-LAK8V-VEU8C>

Livro Nº 2

Registro Geral

Fls.

02

Matrícula Nº. 14.044 Frutal - MG, 23 de agosto de 2017.

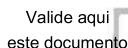
CONTINUAÇÃO DO REGISTRO R-5-14.044:=====

0072242-24.2016.8.13.0271 (0271 16 007224-2) de Inventário dos Bens deixados pelo falecimento de GERMANO DA SILVA FREITAS (CPF nº 139.954.726-72), julgado por sentença datada de 23 janeiro de 2017, transitada em julgado, foi atribuído ao herdeiro filho: GERMANO DOMINGOS FREITAS, brasileiro, administrador de empresas, RG nº MG-11.248.727 SSP/MG e CPF nº 069.366.716-83, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com PAULA RIBEIRO DE OLIVEIRA, brasileira, bacharel em direito, RG nº MG-11.362.104 SSP/MG e CPF nº 051.439.226-66, residentes e domiciliados na Rua Pirajuba nº 1.641, nesta Cidade de Frutal-MG; - em pagamento de sua herança no valor declarado de R\$70.000,00 (setenta mil reais) e valor fiscal (ITCD) no valor de R\$85.000,00 (oitenta e cinco mil reais); - **O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE MATRÍCULA.** - **OBSERVAÇÕES:** a) Imóvel este encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Frutal-MG sob o nº 01.020.00597.011.000. - **b)** Apresentaram, Guia de ITCD, arquivada neste Ofício; **c)** Emolumentos: R\$1.119,77 - Recome: R\$67,18 - TFJ.: R\$457,35. - Dou fé. - Protocolado em 17/08/2017 sob o nº 199.250. - A OFICIAL, Rosa Maria Veloso de Castro

Kad. Maria Veloso de Castro

R - 6 - M - 14.044.- FRUTAL/MG/08/09/2022.- Nos termos de INSTRUMENTO PARTICULAR COM EFICÁCIA DE ESCRITURA PÚBLICA - LEIS nºs 4.380/1964 e 5.049/1966, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA - LEI nº 9.514/97 e Lei 13.465/2017, VENDA E COMPRA DE IMÓVEL - FINANCIAMENTO nº 0010323475 datado da cidade de São Paulo/SP, de 18/JULHO/2022, **ANDRÉ LUIS BORBONI**, brasileiro, motorista, portador da CIRG 33.678.104-0/SSP/SP e inscrito no CPF 218.914.248-23, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, em 11/12/2013, na vigência da Lei nº 6.515/77, e sua cônjuge **MARILIA ALVES BORBONI**, brasileira, auxiliar de secretaria, portadora da CIRG 58.506.882-3/SSP/MG e inscrita no CPF 083.138.096-98, residentes e domiciliados na Avenida Professor Vicente Quirino, nº 996, Casa Aparecida, na cidade de Jaboticabal/SP;- adquiriram de: GERMANO DOMINGOS FREITAS, brasileiro, servidor público, portador do RG nº MG-11.248.727 SSP/MG e inscrito no CPF nº 069.366.716-83, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, em 30/01/2015, na vigência da Lei nº 6.515/77, com PAULA RIBEIRO DE OLIVEIRA, brasileira, do lar, portadora do RG nº MG-11.362.104 SSP/MG e inscrita no CPF nº 051.439.226-66, residentes e domiciliados na Rua das Adálias, nº 595, Casa, Granville Casablanca, nesta Cidade de Frutal-MG; pelo valor de R\$400.000,00 (quatrocentos mil reais).- **O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE MATRÍCULA- OBSERVAÇÃO:** a) **FORMA DE PAGAMENTO DO PREÇO DE VENDA E COMPRA:** Valor da compra e venda: R\$400.000,00. Recursos próprios: R\$100.000,00 - Recursos do FGTS: R\$00,00 - Recursos do Financiamento: R\$300.000,00. b) Apresentou guias de ITBI com o devido

Continua no verso.



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EWYMY-LPBSQ-LAK8V-VEU8C>

recolhimento e Negativa Municipal: Certidões em nome dos vendedores: Certidões Cíveis e Criminais, Negativas, Certidões Cíveis e Criminais da Justiça Federal da 1ª Região, negativas, Certidões Justiça do Trabalho, negativas, Certidões de Indisponibilidade de Bens: HASH 05b5.a7f5.e0a5.7115.20b9.6091.49a7.80a2.69b0.dd71 (Germano) e HASH: a52e.116c.1721.307d.d7f4.6bf5.534a.901b.1553.5ce4 (Paula), negativas, arquivados neste Ofício.- Obs: Prenotação nº 236689, aos **01/09/2022**. Quant.: **1 x 4545-0**, Emolumentos:**R\$ 1.259,26**, Recome:**R\$ 75,55**, TJF: **R\$739,62**, ISSQN: **R\$ 25,19**, Total: **R\$ 2.099,62.- Selo Eletrônico:GAC/33033 Código de Segurança:7567-8559-8527-8646**. (hms). - Dou fé. - A OFICIAL, Rosa Maria Veloso de Castro

R - 7 - M - 14.044.- FRUTAL/MG/08/09/2022.- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Nos termos de INSTRUMENTO PARTICULAR COM EFICÁCIA DE ESCRITURA PÚBLICA - LEIS nºs 4.380/1964 e 5.049/1966, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA - LEI nº 9.514/97 e Lei 13.465/2017, VENDA E COMPRA DE IMÓVEL - FINANCIAMENTO nº 0010323475, datado da cidade de São Paulo/SP, de 18/JULHO/2022, registrado sob o nº R-6-14.044, **OS PROPRIETÁRIOS / DEVEDORES / FIDUCIANTES: ANDRÉ LUIS BORBONI**, brasileiro, motorista, portador da CIRG 33.678.104-0/SSP/SP e inscrito no CPF 218.914.248-23, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, em 11/12/2013, na vigência da Lei nº 6.515/77, e sua cônjuge **MARILIA ALVES BORBONI**, brasileira, auxiliar de secretaria, portadora da CIRG 58.506.882-3/SSP/MG e inscrita no CPF 083.138.096-98, residentes e domiciliados na Avenida Professor Vicente Quirino, nº 996, Casa Aparecida, na cidade de Jaboticabal/SP;- **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE MATRÍCULA NOS TERMOS E PARA OS EFEITOS DOS ARTIGOS 22 E SEQUINTE DA LEI Nº 9.514. DE 20/11/1997, ao CREDOR FIDUCIÁRIO: BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2035 e 2041, na cidade de São Paulo/SP, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 90.400.888/0001-42, Agente financeiro do Sistema Financeiro da Habitação, neste ato representado por Barbara Cristina Proni, Gerente de Atendimento - Mat. 692688 e Isa Paula Crove Fulgencio, Gerente Geral - 584937;- **para garantia de uma dívida/financiamento no valor de R\$320.000,00** (trezentos e vinte mil reais). Valores a financiar para o pagamento: do preço da venda: R\$300.000.00. de despesa acessória com o financiamento - Avaliação de Garantia: R\$00,00. dos custos Cartorários e Imposto de Transferência - ITBI: R\$20.000,00. Valor total do financiamento: R\$320.000,00. **CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO** Taxa efetiva de juros anual: 11.5000%; Taxa efetiva de juros mensal: 0,9112%; Taxa nominal de juros anual: 10,9350%; Taxa nominal de Juros mensal: 0,9112%; Prazo de Amortização: 420 meses. Atualização Mensal () Sem atualização (x);- **Data de Vencimento da Primeira Prestação: 18/08/2022. Custo efetivo total - CET (ANUAL) 12,11%; Sistema de Amortização: PRICE; Data de vencimento do financiamento: 18/07/2057. Imposto de Operações financeiras - IOF: R\$0,00. Escolha de 01 Mês Sem pagamento (amortização, juros e tarifa de Serviços Administrativos - TSA): (X) NÃO () SIM. Mês Escolhido: xxxx. () Não se aplica para Atualização Mensal. VALOR DOS COMPONENTES DO ENCARGO MENSAL NA DA DESTE CONTRATO:** Valor da Cota de Amortização: R\$66,05 - Juros: R\$2.915,99 - R\$2.982,04. prêmio mensal obrigatório de seguro por Morte e Invalidez Permanente: R\$83,18. prêmio mensal obrigatório de

|Continua na próxima ficha.



Valide aqui
este documento

CNM: 039107 2 0014044-85

REGISTRO DE IMÓVEIS

Livro Nº 2

Registro Geral

Fis. 3

Pessoal

Matrícula Nº. 14044

Frutal - MG, 08/09/2022

seguro por Danos físicos no imóvel: R\$20,55. Tarifa de Serviços Administrativos - TSA: R\$25,00. Valor total do Encargo Mensal: R\$3.110,77. CONTA CORRENTE: Conta: 01082013-4, Agência: 3622. Banco nº 033. Titularidade: CPF 218.914.248-23. Finalidade: Pagamento Encargos Mensais, e, se for o caso, Liberação de Valores. Prazo: (indeterminado - até a liquidação da dívida do financiamento). Autorização de Débito em Conta Corrente Contempla: Encargo Mensal vencido () Sim (x) Não. Uso do Limite da Conta (Cheque Especial) (x) sim () não.- VALOR LÍQUIDO A SER LIBERADO AO VENDEDOR E CONTA CORRENTE: Nome: GERMANO DOMINGOS FREITAS - CPF 069.366.716-83, Banco: 104, Agência: 0934 - Conta Corrente/Poupança: 00025414-9, Valor: R\$300.000,00. Enquadramento do Financiamento: No âmbito do Sistema Financeiro da Habitação. SFH Artigo 12 da Resolução 4776 do Conselho Monetário Nacional - CMN. Seguradora escolhida pelo comprador para a cobertura securitária: Seguradora: ZURICH SANTANDER BRASIL SEGUROS S.A. Comprador: ANDRÉ LUIS BORBONI - % participação: 100,00. Custo Efetivo do Seguro Habitacional - CESH - correspondente a 3,6957%.- VALOR DE AVALIAÇÃO E VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$411.000,00.- E mais todas as cláusulas e condições constantes do contrato ora registrando, do qual uma via ficará arquivada neste ofício, ficando a mesma fazendo parte integrante deste registro. OBS: Prenotação nº 236689, aos 01/09/2022. Quant.: 1 x 4544-3, Emolumentos: R\$ 1.226,23, Recome: R\$ 73,57, T.J.F: R\$720,22, ISSQN: R\$ 24,52, Total: R\$ 2.044,54.- Selo Eletrônico: GAC/33034 Código de Segurança: 5473-8891-5728-8086. (hms). - Dou fé. - A OFICIAL,

Assinatura: André Luis Borboni

AV - 8 - M - 14044.-FRUTAL/MG/17/09/2025.- CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: -

Nos termos do Ofício nº 584517/2025, datado da Cidade de Ribeirão Preto/SP, de 18 de Agosto de 2025, expedido pela BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, inscrito no CNPJ 90.400.888/0001-42, com endereço na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041, conjunto 281, Bloco A, Cond. Wtorre JK, Vila Nova Conceição, na cidade de São Paulo/SP, CEP 04543011, neste ato representado por, Dr. Ricardo Ramos Benedetti, brasileiro, casado, inscrito na OAB/SP nº 204.998 e CPF 271.046.898-00, arquivados neste Ofício Imobiliário, procede-se à presente averbação, nos termos do § 7º, do artigo 26, da Lei Federal nº 9.514/1997, em decorrência do INSTRUMENTO PARTICULAR COM EFICÁCIA DE ESCRITURA PÚBLICA - LEIS nºs 4.380/1964 e 5.049/1966, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA - LEI nº 9.514/97 e Lei 13.465/2017, VENDA E COMPRA DE IMÓVEL - FINANCIAMENTO nº 0010323475, datado da cidade de São Paulo/SP, de 18/JULHO/2022, lançado nos registros R-6-14.044(compra e venda) e R-7-14.044(alienação fiduciária), da presente matrícula, tendo em vista o decurso de prazo sem purgação da mora por parte do devedor fiduciante, ANDRÉ LUIS BORBONI - CPF 218.914.248-23 e MARILIA ALVES BORBONI - CPF 083.138.096-98, já qualificados nos referidos registros; conforme certidão expedida por este Ofício e mediante prova de recolhimento do Imposto de Transmissão Inter Vivos no valor de R\$12.330,00 calculado

Continua no verso.

Valide aqui
este documento

CNM: 039107 2 0014044-85

sobre o valor de R\$411.000,00 (quatrocentos e onze mil reais); - **FICA CONSOLIDADA A PROPRIEDADE DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE MATRÍCULA** em nome da credora fiduciária, **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, inscrito no CNPJ 90.400.888/0001-42, com endereço na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041, conjunto 281, Bloco A, Cond. Wtorre JK, Vila Nova Conceição, na cidade de São Paulo/SP, CEP 04543011, neste ato representado por, Dr. Ricardo Ramos Benedetti, brasileiro, casado, inscrito na OAB/SP nº 204.998 e CPF 271.046.898-00, - **OBSERVAÇÕES:** a) Apresentaram: Guia de ITBI, com o devido recolhimento, com Negativa Municipal; Foi efetuado por este Ofício, a consulta ao banco de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB em nome de **ANDRÉ LUIS BORBONI** - CPF 218.914.248-23, com resultado NEGATIVO, sendo emitido o Relatório de Consulta de Indisponibilidade, por meio eletrônico, Código HASH: 1gxk7xcvt0 (Andre) e CNIB em nome de **MARILIA ALVES BORBONI** - CPF 083.138.096-98, com resultado NEGATIVO, sendo emitido o Relatório de Consulta de Indisponibilidade, por meio eletrônico, Código HASH: z8f6k29ez9, emitidas em 11/09/2025, arquivadas neste Ofício. - b) Inscrição Cadastral do imóvel na Prefeitura Municipal de Frutal-MG: 01.002.00597.011.000. - c) Prenotação nº 265202, aos 18/08/2025. Quant.: 1 x 4245-7, 27 x 8101-8, Emolumentos: R\$ 3.123,80, Recome: R\$ 235,03, TJJF: R\$1.797,72, ISSQN: R\$62,48, Total: R\$ 5.219,03.- Selo Eletrônico: JIC/80922 Código de Segurança: 2869-0042-2327-5328. (hms). - Dou fé. - A ESC. SUBST., Cristina Veloso de Castro

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA
Registro de Imóveis de Frutal/MGSelo Eletrônico Nº JIC80950
Cód. Seg.: 1884.8487.7170.1305Consulte a validade deste Selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>Protocolo Nº 265202 - criado em 18/08/2025. Quantidade de Atos Praticados: 001
Frutal: 17 de Setembro de 2025.Emol.: R\$ 29,00 + TJJF: R\$ 10,25 + ISS: 0,54 + FIC 0,00 = Valor Final: R\$ 39,79
Ato(s) praticado(s) por: CRISTINA VELOSO DE CASTRO**REGISTRO DE IMÓVEIS**Rosa Maria Veloso de Castro
OficialCristina Veloso de Castro
Escriturante SubstitutaLidiane Silva de Souza Oliveira
Fernanda Signorelli Silveira
Escriturantes AutorizadasRua Castro Alves nº 13 - Tel. (34) 3421-8390
CEP 38200-140 - Frutal - MGValide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EWYMY-LPBSQ-LAK8V-VEU8C>