



Valide aqui
este documento

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITAJUBÁ/MG

Registrador: Luís Carlos Fagundes Vianna

Doutor, Mestre e Especialista em Direito

Praça Teodomiro Santiago, nº104 - Edif. Pedra Amarela - Centro, CEP 37.500-036

Itajubá - Minas Gerais - Telefones (35) 3621-3857 - what's (35) 3621-3323

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é a reprodução autêntica da matrícula CNM nº 045088.2.0025457-55 do livro 2RG, extraída nos termos do art. 19, § 1.º, da lei nº 6015, de 31-12-73:

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Itajubá — Estado de Minas Gerais

Livro n.º dois (2) — REGISTRO GERAL — Fls. 001.

MATRÍCULA N.º 25.457-PROT.61.492(abert.mat)-16.01.96

Denominação do Imóvel: Rua Maria José Rodrigues, nº 30/02. **CNM: 045088.2.0025457-55**

IMÓVEL: UM APARTAMENTO DE Nº 02, no 1º pavimento, com a área total de 50,18m², e área construída de 45,00m², fração ideal de uma área total de 3.340,00m², situado a Rua Maria José Rodrigues nº 30/02, no Bairro Varginha, na cidade de Itajubá-MG. **ORIGEM:** Livro "2", fls. 001, R-1/AV-2/mat. 18.599 em 28.02.1994. **PROPRIETÁRIO:** FIRMMA SÃO MARCOS EMPREENDIMENTOS LTDA, inscrita no CGC sob nº 17.860.339/0001-60, com sede na Rua Maria José Rodrigues nº 122, Itajubá-MG, representada pelo sócio gerente Marcos Antonio Rodrigues, brasileiro, empresário, RG M-101.444-SSP/MG e CPF Nº 080.056.726-91, residente e domiciliado em Itajubá-MG. *********

R-1/ - COMPRA E VENDA: - Por escritura de 15.12.1994, livro de notas 073, fls. 077, ofício de notas de São José do Alegre, prenotada sob nº 61.492, fls. 235, livro 1-"B", datado de 16.01.1996; FIRMA SÃO MARCOS EMPREENDIMENTOS LTDA, acima qualificada; **VENDEU** à **BENEDITA ROSÁRIA DE ARAUJO**, brasileira, divorciada, do lar, RG M-1.195.279-SSP/MG e CPF Nº 148.321.866-04, residente e domiciliada à Rua Maria José Rodrigues nº 40, Bairro Varginha, na cidade de Itajubá-MG; o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$3.826,83. Dou fé. Itajubá, 31.01.96. OF

R-2-25457 - 12/04/2023 - Protocolo: 140979 - 10/04/2023

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Conforme cláusula 11 contida na cédula de crédito bancário nº 10182319203, datada de 30/03/2023, **Benedita Rosaria de Araujo**, retro qualificada, alienou fiduciariamente o imóvel, origem R.1, ao Itaú Unibanco S.A., com sede em São Paulo/SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 - Torre Olavo Setúbal, CNPJ 60.701.190/0001-04, em garantia do pagamento total da dívida de R\$30.998,13 (trinta mil, novecentos e noventa e oito reais e treze centavos = R\$30.000,00 do valor do empréstimo + R\$998,13 de IOF), nas seguintes condições, entre outras constantes do contrato: vencimento da primeira prestação: 30 dias após a data de liberação dos recursos; data máxima de vencimento da operação em 29/05/2032, com taxa efetiva de juros anual de 22.3000%, nominal anual de 20.3004%, taxa efetiva mensal de juros de 1.6917% e nominal mensal de 1.6917%. Prazo de Amortização: 107 meses, pelo Sistema de Amortização: SAC; CET anual: 23.8600% e mensal de 1.8000%.

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WFN42-73QMJJNP2J6-HQCFL>

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: 045088.2.0025457-55

Valor estimado da prestação mensal na data do contrato: R\$814,09 (oitocentos e quatorze reais e nove centavos). Avaliação do imóvel: R\$250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais). Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, atribuição: Imóveis, localidade: Itajuba. Nº selo de consulta: GOT72891, código de segurança : 5557812088585508. Ato: 4301, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 7,44. ISS:R\$ 0,37. Recomepe: . Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 2,31. Valor total: R\$ 10,12. Ato: 4514, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 982,19. ISS:R\$ 40,11. Recomepe: . Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 378,47. Valor total: R\$ 1.409,77. Ato: 8101, quantidade Ato: 8. Emolumentos: R\$ 71,12. ISS:R\$ 3,52. Recomepe: . Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 22,32. Valor total: R\$ 96,96. . "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>" (FP). O REGISTRADOR: _____

~~AV-3-25457 - 14/11/2025 - Protocolo: 153676 - 14/11/2025~~
CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. Conforme Ofício nº 567107/2025 - Requerimento de Consolidação, datado de 13/11/2025, averba-se a **consolidação da propriedade** à favor da **Itaú Unibanco S/A**, retro qualificado. Avaliação fiscal: R\$250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais). Apresentada guia de arrecadação de ITBI quitada. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, atribuição: Imóveis, localidade: Itajuba. Nº selo de consulta: JQ104628, código de segurança : 5103179238764812. Ato: 4243, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 2.728,07. ISS:R\$ 146,67. Recomepe: R\$ 205,34. FDMP: R\$ 0,00. FEGAJ: R\$ 0,00. FEAGE: R\$ 0,00. FIC: R\$ 0,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1.625,27. Valor total: R\$ 4.705,35. Ato: 8101, quantidade Ato: 3. Emolumentos: R\$ 27,24. ISS:R\$ 1,47. Recomepe: R\$ 2,04. FDMP: R\$ 0,00. FEGAJ: R\$ 0,00. FEAGE: R\$ 0,00. FIC: R\$ 0,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 9,18. Valor total: R\$ 39,93. . "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". (PV) O REGISTRADOR: _____

AV-4-25457 - 06/03/2026 - Protocolo: 154997 - 02/03/2026

LEILÕES NEGATIVOS. Conforme requerimento datado de 25/02/2026, apresentado pelo Itaú Unibanco S.A, representada por Cristiane Bellinati Garcia Lopes, brasileira, casada, advogada, CI RG 41751371, CPF 991.502.399-53, conforme Procuração lavrada no 9º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, L.11929, fl.093, de 09/02/2026, averba-se para constar que o **Itaú Unibanco S.A**, retro qualificado, realizou os leilões públicos, sendo o primeiro em 09/02/2026, o segundo em 24/02/2026, sem oferta de lances em ambos os leilões. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, atribuição: Imóveis, localidade: Itajuba. Nº selo de consulta: JVB61054, código de segurança : 1386576441238557. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 25,67. ISS:R\$ 1,28. Recomepe: R\$ 1,93. FDMP: R\$ 0,00. FEGAJ: R\$ 0,00. FEAGE: R\$ 0,00. FIC: R\$ 0,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 8,67. Valor total: R\$ 37,55. Ato: 8101, quantidade Ato: 5. Emolumentos: R\$ 47,50. ISS:R\$ 2,40. Recomepe: R\$ 3,60. FDMP: R\$ 0,00. FEGAJ: R\$ 0,00. FEAGE: R\$ 0,00. FIC: R\$ 0,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 16,05. Valor total: R\$ 69,55. . "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>" (FM). O REGISTRADOR: _____

AV-5-25457 - 06/03/2026 - Protocolo: 154997 - 02/03/2026

Continua na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WFN42-73QMJJNP2J6-HQCFL>



Valide aqui
este documento

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Itajubá — Estado de Minas Gerais

Livro nº dois (2) — REGISTRO GERAL — Fls. 2

MATRÍCULA Nº 25457 - CNM: 045088.2.0025457-55

QUITACÃO DE DÍVIDA. Conforme termo de quitação de dívida datado de 25/02/2026, apresentado pelo Itaú Unibanco S.A., por meio de Cristiane Bellinati Garcia Lopes, retro qualificada, procede-se esta averbação para constar que a dívida oriunda da Alienação Fiduciária, contrato nº 10182319203, datado de 30/03/2023, foi extinta, acarretando assim a extinção das demais obrigações contratuais e legais entre as partes e a consequente consolidação da propriedade plena do imóvel ao credor fiduciário. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, atribuição: Imóveis, localidade: Itajuba. Nº selo de consulta: JVB61054, código de segurança : 1386576441238557. Ato: 4136, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 25,67. ISS: R\$ 1,28. Recomepe: R\$ 1,93. FDMP: R\$ 0,00. FEGAJ: R\$ 0,00. FEAGE: R\$ 0,00. FIC: R\$ 0,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 8,67. Valor total: R\$ 37,55. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>" (FM) O REGISTRADOR: _____

O referido é o que consta dos meus arquivos. Dou fé. Itajubá, 06 de março de 2026.

TANIA BERNARDO SAINATTO
Substituta do Registro de Imóveis
Comarca de Itajubá-MG

MG20210713615611504

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

Registro de Imóveis de Itajubá - MG

SELO DE CONSULTA: JVB61054
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 1386576441238557

Quantidade de atos praticados: 1
Ato(s) praticado(s) por: Ana Lúcia Longo - Auxiliar

Emol.: R\$ 28,23 - TFJ: R\$ 10,72 - FDMP: R\$ 0,00
- FEGAJ: R\$ 0,00 - FEAGE: R\$ 0,00 - FIC: R\$ 0,00 -
Valor final: R\$ 42,49 - ISS: R\$ 1,41

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



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.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WFN42-73QMJ-NP2J6-HQCFL>