



Valide aqui
este documento



**ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE VARGINHA
REGISTRO DE IMÓVEIS**

OFICIAL - WELLINGTON LUIZ VIANA JUNIOR

Página 1 de 5

CNM: 59782.2.0029120-52

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE VARGINHA - MG**

MATRICULA Nº 29.120

DATA 10 / 02 / 98

IMÓVEL: UM TERRENO, situado nesta cidade, no bairro denominado 'Jardim Andere, constituído pelo lote 02 desmembrado de uma área a rua Japão, com as seguintes medidas e confrontações: 11,00ms de frente para a dita rua; 25,80ms do lado direito com o lote 01; - 11,45ms de fundos com Alexandrina Augusta da Silva e 28,20ms do lado esquerdo com o lote 03, perfazendo uma área total de 297,00m2
PROPRIETARIO: Fausto Geraldelli, brasileiro, viúvo, aposentado, CI M-4.619.056 SSPMG, CPF 005.198.046-00, residente e domiciliado - nesta cidade, a rua Wenceslau Braz 434.

REGISTRO ANTERIOR: Livro 02, R.1 e Av.2 da matrícula nº 24.274.

R.1-29.120 10.02.98: COMPRA E VENDA. Transmittente: Fausto Geraldelli, acima qualificado. Adquirente: ADEZIMAR RODRIGUES GRIPP VIGATO, corretora de seguros, CI.M-5.455.171 SSPMG, CPF 760.150.336-49, casada sob o regime de separação de bens com Cesar Roberto Vigato, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, a - rua Venezuela nº 240. Escritura pública de 11 de março de 1.997, lavrada em notas pelo Serviço Notarial Privativo do 2º ofício desta cidade, no livro 137, fls. 062, no valor de R\$6.000,00. Dou fé Oficial. *[Assinatura]*

Av.2-29.120 25.10.99: Certifico de conformidade com requerimento datado de 21 de outubro de 1.999, devidamente assinado pela proprietária e certidão de casamento datada de 24 de março de 1.999, fornecida pelo cartório de registro civil desta cidade, no livro 46, fls. 91vº, termo nº11.029, que a margem do assento da certidão consta em cumprimento ao mandado do MM Juiz de direito da 2ª Vara Cível desta comarca, datada de 19.03.99, expedido pela Secretaria da 2ª Vara nos autos 13101-3/99, foi decretado sentença dese juízo datada de 09.03.99, devidamente transitada em julgado em 19.03.99, arquivado em cartório; que proceda a averbação da alteração do estado civil da proprietária de casada para separada judicialmente, voltando ela vide verso... *[Assinatura]*

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ENTAJ-3BXTTC-Q5KJ3-JYT8H>



Valide aqui
este documento



ESTADO DE MINAS GERAIS COMARCA DE VARGINHA REGISTRO DE IMÓVEIS

OFICIAL - WELLINGTON LUIZ VIANA JUNIOR

Página 2 de 5

CNM: 59782.2.0029120-52

cont...

a assinar seu nome de solteira ADEZIMAR RODRIGUES GRIPP, voltando o imóvel a pertencer exclusivamente a conjuge separanda que era casada em separação total de bens. Dou fé. Oficial, *[assinatura]*

R.3-29.120 **21/07/2.003:** COMPRA E VENDA. Transmittente: Adezimar Rodrigues Gripp, já retro qualificada. Adquirente: **AILTON RODRIGUES GRIPP**, brasileiro, técnico em telecomunicações, CI.M-643.285 SSP/MG, CPF/MF-169.122.336-00, casado com Maria da Penha Gripp, sob o regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliado nesta cidade, a Rua Dr. José Lisboa de Paiva, 35 Jardim Colonial. Escritura Pública datada de 27 de outubro de 1999, lavrada em notas pelo Serviço Notarial Privativo do 2º Ofício desta cidade, no livro 153, fls. 046, no valor de R\$16.500,00. Dou fé. Oficial, *[assinatura]*

R.4-29.120 **12/01/2005:** COMPRA E VENDA. Transmittente: Ailton Rodrigues Gripp e sua mulher Maria da Penha Gripp, já acima qualificada. Adquirente: **FABRICIO ADRIANO RAMOS**, brasileiro, solteiro, maior, analista de crédito, RG.M-10.364.673 SSP/MG, CPF/MF-057.272.316-47, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Vereador Antonio Mithidieri, nº 205, Canaã. Escritura Pública datada de 10 de janeiro de 2005, lavrada em notas pelo Serviço Notarial Privativo do 1º Ofício desta cidade, no livro 234, fls. 174, no valor de R\$10.000,00 (real) e R\$12.000,00 (fiscal). Dou fé. Oficial, *[assinatura]*

Av-5-29.120. Protocolo nº 191.375, em 09/10/2017. **CASAMENTO.** Conforme certidão datada de 09.10.2017, do registro civil de Varginha, extraída da matrícula nº 0559700155 2007 3 00007 032 0002260 33, no dia 27.09.2007 foi celebrado sob o regime da comunhão parcial de bens, o casamento de **FABRICIO ADRIANO RAMOS**, com **JOICE FLAUSINO LIMA**, que passou a assinar **JOICE FLAUSINO LIMA RAMOS**, (CI MG-14.599.322 SSP/MG, CPF 073.816.636-78). Data da averbação: 24/10/2017. O Oficial. Dou fé. Emol=R\$14,62 RC=R\$0,88 TFI=R\$4,87 VFI=R\$20,37 Cod.4160-8 Qtd: 1 *[assinatura]*

R-6-29.120. Protocolo nº 191.183, em 02/10/2017. **HIPOTECA.** De acordo com a CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO, datada de 29.09.2017 - nº 841430, emitida por RAMOS PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO E PÂNICO EIRELI - ME, os proprietários identificados no R-4/Av-5, ofereceram ao **COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSAO DA REGIAO DE VARGINHA LTDA - SICOOB CREDIVAR**, CNPJ 25.798.596/0001-48, com sede em Varginha, na Rua Sílvia Cougo, 680, Bairro Vila Paiva, para garantia do financiamento de R\$100.788,15, em **hipoteca de primeiro grau**, o imóvel objeto desta matrícula. Juros: 25,60% a.a.; Prazo para pagamento: 09.09.2019. Local de pagamento: Varginha. Consta do contrato que para efeito de arrematação/adjudicação (art. 1.484, Lei nº 10.406/02) foi atribuído ao imóvel o valor de R\$150.000,00. Obrigam-se as partes a todas as condições e obrigações da hipoteca ora registrada. Data do registro: 24/10/2017. O Oficial. Dou fé. Emol=R\$1.119,77 RC=R\$67,18 TFI=R\$457,35 VFI=R\$1.644,30 Cod.4517-9 Qtd: 1 *[assinatura]*

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ENTAJ-3BXTTC-Q5KJ3-JYT8H>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Valide aqui
este documento



ESTADO DE MINAS GERAIS COMARCA DE VARGINHA REGISTRO DE IMÓVEIS

OFICIAL - WELLINGTON LUIZ VIANA JUNIOR

Página 3 de 5

CNM: 59782.2.0029120-52

REGISTRO DE IMÓVEIS

ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE VARGINHA

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

29.120

FICHA

02F

Av-7-29.120 - Protocolo nº 207.050, de 24/10/2019 - **CANCELAMENTO DE HIPOTECA** - Certifico que fica **cancelada** a hipoteca constante do **R-6** desta matrícula, em virtude de autorização dada pela credora, por instrumento particular datado de 04/10/2019, que fica arquivado. Data da averbação: 05/11/2019. O Oficial. Dou fé. Emol=R\$64,86 RC=R\$3,89 TFJ=R\$21,40 ISS=R\$1,30 VFU=R\$91,45 Cod.4140-0 Qtd: 1

Av-8-29.120. Protocolo nº 220.951, em 23/09/2021. **CONSTRUÇÃO**. De acordo com o Habite-se nº 01633/2012, datado de 20/09/2012, processo nº 08687/2012, no lote acima matriculado foi construída uma **casa residencial, com um pavimento, situada em Varginha, Rua Japão, 35, Bairro Jardim Andere I, com área construída de 192,87m², inscrição municipal nº 13.002.1683.001**. Valor Fiscal: R\$258.297,29. Data da averbação: 04/10/2021. O Oficial. Dou fé. Emol=R\$986,67 RC=R\$59,20 TFJ=R\$579,47 ISS=R\$19,73 VFU=R\$1.645,07 Cod.4213-5 Qtd: 1 2020-1464-8437-7920

Av-9-29.120. Protocolo nº 220.951, em 23/09/2021. **CONSTRUÇÃO**. De acordo com o Habite-se nº 01633/2012, datado de 20/09/2012, processo nº 08687/2012, no lote acima matriculado foi **ampliada** a edificação constante da **AV-8**: área atual: 192,87m²; área ampliada: 5,88m²; **área total: 198,75m²**. Valor Fiscal: R\$7.874,67. Data da averbação: 04/10/2021. O Oficial. Dou fé. Emol=R\$223,25 RC=R\$13,39 TFJ=R\$91,18 ISS=R\$4,47 VFU=R\$332,29 Cod.4147-5 Qtd: 1 2020-1464-8437-7920

Av-10-29.120. Protocolo nº 220.951, em 23/09/2021. **CND/INSS**. Foi apresentada a CND/INSS nº 001702020-88888923, datada de 25/08/2020, referente à área construída/demolida de 198,75m². Data da averbação: 04/10/2021. O Oficial. Dou fé. Emol=R\$17,74 RC=R\$1,06 TFJ=R\$5,91 ISS=R\$0,35 VFU=R\$25,06 Cod.4135-0 Qtd: 1 2020-1464-8437-7920

R-11-29.120. Protocolo nº 222.580, em 07/12/2021. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**. De acordo com a CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO, datada de 30/11/2021 - nº 10170043500 - emitida por **FABRICIO ADRIANO RAMOS** e s/m **JOICE FLAUSINO LIMA RAMOS**, os proprietários do imóvel acima matriculado, alienaram o mesmo fiduciariamente ao **ITAU UNIBANCO S.A**, CNPJ 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo/SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setúbal, para garantia do financiamento de R\$317.170,86. Juros: 15,89% a.a.; Prazo de pagamento: 28/02/2037. Local de pagamento: São Paulo/SP. Consta da cédula que para efeito de leilão (art. 24, VI, Lei 9514/97) foi atribuído ao imóvel o valor de R\$600.000,00. Obrigam-se as partes a todas as condições e obrigações da cédula ora registrada. Data do registro: 20/12/2021. O Oficial. Dou fé. Emol=R\$2.027,66 RC=R\$121,65 TFJ=R\$1.190,93 ISS=R\$40,55 VFU=R\$3.380,79 Cod.4544-3 Qtd: 1 6272-7969-4111-7861

Av-12-29.120. Protocolo nº 240.268, em 08/03/2024. **AÇÃO DE EXECUÇÃO**. De acordo com a certidão comprobatória do ajuizamento da execução, datada de 01/03/2024, expedida dos autos nº 1001715-90.2024.8.26.0011, da 1ª Vara Cível do Foro Regional XI - Pinheiros - da Comarca de São Paulo/SP, **SEEDS FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSECTORIAL**, ajuizou execução contra **FABRICIO ADRIANO RAMOS**, no valor de R\$338.070,41. Data da averbação: 13/03/2024. Dou fé. Emol=R\$23,75 RC=R\$1,42 TFJ=R\$7,90 ISS=R\$0,48 VFU=R\$33,55 Cod.4135-0 Qtd: 1 1178-9532-0782-8522

Av-13-29.120. Protocolo nº 243.212, em 09/07/2024. **AÇÃO DE EXECUÇÃO**. De acordo com a certidão comprobatória do ajuizamento da execução, datada de 22/04/2024, expedida dos

Continua no verso.



Valide aqui
este documento



ESTADO DE MINAS GERAIS COMARCA DE VARGINHA REGISTRO DE IMÓVEIS

OFICIAL - WELLINGTON LUIZ VIANA JUNIOR

Página 4 de 5

CNM: 59782.2.0029120-52

CNM 059782.2.0029120-52

Matrícula

Ficha

29.120

02V

autos nº 5004641-82.2024.8.13.0707, da 1ª Vara Cível da Comarca de Varginha, **BANCO BRADESCO S/A**, ajuizou execução contra **FABRICIO ADRIANO RAMOS**, no valor de R\$232.308,06. Data da averbação: 15/07/2024. Dou fé. Emol=R\$23,75 RC=R\$1,42 TFI=R\$7,90 ISS=R\$0,48 VFU=R\$33,55 Cod.4135-0 Qtd: 1 8564-2824-8222-2314

R-14-29.120: Protocolo nº 248.813, em 06/02/2025. **PENHORA:** De acordo com a Certidão, datada de 06/02/2025, expedida dos autos nº 1001715-90.2024.8.26.0011, da 1ª Vara Cível do Foro Regional XI - Pinheiros da Comarca de São Paulo/SP, em processo de execução civil movido por **SEEDS FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS MULTISSETORIAL**, CNPJ 35.581.045/0001-81, em face de **FABRICIO ADRIANO RAMOS**, CPF 057.272.316-47, os direitos que o proprietário possui sobre imóvel acima foi objeto de penhora, para garantia do crédito de R\$388.618,79. Foi nomeado depositário: **FABRICIO ADRIANO RAMOS**. Data do registro: 27/02/2025. O Oficial. Dou fé. Emol=R\$68,39

Recivil=R\$4,10 TFI=R\$22,55 ISSQN=R\$1,37 VFU=R\$96,41 Cód.4527 IPM79943 5502405497445235.

AV-15-29.120: Protocolo nº 255.777, em 17/11/2025. **CONSOLIDAÇÃO:** Certifico que fica consolidada a propriedade objeto do **R-11** em nome do fiduciário **ITAU UNIBANCO S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, São Paulo/SP, à vista de certidão do decurso do prazo de que trata o art. 26, §1º da Lei 9.514/97 sem a purgação da mora e de prova do recolhimento do ITBI. Valor Fiscal: R\$600.000,00. Data da averbação: 17/12/2025. O Oficial. Dou fé. Emol=R\$ 3.116,88 Recivil=R\$ 234,60 TFI=R\$ 2.214,67 ISSQN=R\$ 62,34 VFU=R\$ 5.628,49 Cod. Ato(s): 4247 (1) JOA44176 2011970638388718 Tributação:

AV-16-29.120: Protocolo nº 258.788, em 30/03/2026. **LEILÃO NEGATIVO:** A dívida objeto do **R-11** foi considerada extinta, na forma do §4º do art. 27 da Lei 9.514/97, conforme termo de quitação datado de 10/03/2026, ficando o credor **ITAU UNIBANCO S.A.**, CNPJ nº 60.701.190/0001-04 investido da **livre disponibilidade**. Foi apresentada declaração expressa de que todos os requisitos e formalidades legais foram observados. Data da averbação: 04/05/2026. O Oficial. Dou fé. Emol=R\$ 25,67 Recivil=R\$ 1,93 TFI=R\$ 8,67 ISSQN=R\$ 0,51 VFU=R\$ 36,78 Cod. Ato(s): 4135 (1) JYG72855

5066595760858128 Tributação: 1

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ENTAJ-3BXTTC-Q5KJ3-JYT8H>



Valide aqui
este documento



ESTADO DE MINAS GERAIS COMARCA DE VARGINHA REGISTRO DE IMÓVEIS

OFICIAL - WELLINGTON LUIZ VIANA JUNIOR

Página 5 de 5

Certifico que a presente reprodução corresponde ao inteiro teor da matrícula atualizada de nº **29.120** que se acha arquivada nesta serventia. Dou fé. Protocolo Nº 258.788/14884411. CNM 59782.2.0029120-52.

CERTIFICO que constitui **condição** necessária para o **registro de ESCRITURA PÚBLICA, inclusive daquelas lavradas em OUTROS ESTADOS da Federação**, o PRÉVIO RECOLHIMENTO DAS TAXAS destinadas ao Tribunal de Justiça de Minas Gerais, ao Recome, 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 (art. 5-A da Lei 15.424/04 MG).

Varginha, 04 de maio de 2026. O Oficial _____

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2200/01 e Lei nº 11.977/09, somente sendo válida em meio digital. Documento assinado digitalmente por Wellington Luiz Viana Junior CPF nº 007.762.006-23.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
Registro de Imóveis de Varginha-MG

SELO DE CONSULTA: JZZ07775
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 1222679280268601

Quantidade de ato praticados: 1
Ato(s) praticado(s) por:
Daiany de Figueiredo
Escrivente
Emol.: R\$28,23 Recome: R\$ 2,13 TFI: R\$10,72 ISS: R\$0,56
Total R\$41,64
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/ENTAJ-3BXTC-Q5KJ3-JYT8H>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar