



Valide aqui
este documento



Bel. JULIANO DA SILVA QUEIROZ, Oficial do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Cataguases, Estado de Minas Gerais, na forma da Lei,

REGISTRO GERAL

Matrícula	Imóvel			Registro Anterior
19.430	Zona / Bairro	SOL NASCENTE	CATAGUASES	Matrícula
Data	Lote	Quadra	Seção	12.357
24.01.01	Rua	Álvaro França	Nº.	Lvº 02
	Aptº	202	Loja	Sala
	Área do Lote	290,00m²	Fr. Ideal	

Características e Confrontações

O apartamento de nº 202, situado no 2º pavimento do Edifício Paulo Sérgio Neto, com 79,82m². de área de construção, cota de 42,70m²., fração ideal de 0,1473%, área comum de 9,78m². e área reservada para garagem de 12,24m²..

Proprietário

ANA LINA NETO DE SOUZA, brasileira, casada, comerciante, CPF nº 383.781.246/49, residente nesta cidade.

Transporte da Matrícula

Cód.	Ato Nº.	Registros e Averbacões
AV-1	19.430	Protoc. nº 59.325 em 13.03.2008. CERTIFICO que, a requerimento da parte interessada e por Certidão da Pref. M. Cataguases, foi declarado está o imóvel acima descrito localizado n/cidade, à Rua Álvaro França n.417, aptº202-fundos Bairro Sol Nascente. Dou fé. a) <i>[assinatura]</i>
Av-2	19.430	Protocolo 59.606 em 25.04.08. CERTIFICO que me foi apresentada a Certidão de Casamento, expedida pelo Cartório de Registro Civil de Cataguases, onde consta o Casamento de JOÃO BATISTA DE SOUZA e ANA LINA NETO, realizado em 05.12.81, sob o regime de comunhão parcial de bens, passando a mesma a assinar "Ana Lina Neto de Souza". Dou fé. a) <i>[assinatura]</i>
R-3	19.430	Protocolo 59.607 em 25.04.08. ADQUIRENTE: Otacílio Rosa Júnior, bras., inspetor proc. qualidade, CPF nº 30.121.536-75 e s/m Luana Alves Fidelis Rosa, bras., cope

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CATAGUASES - MG FICHA Nº.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3EKY4-7CD73-ZA2U8-94WMZ>

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3EKY4-7CD73-ZA2U8-94WMZ>

Ato Nº.

Registros e averbações

ra, CPF nº 057.182.036-01, residentes e domiciliados nesta cidade. TRANSMITENTE: Ana Lina Neo de Souza, bras., comerciante, CPF nº 383.781.246-49 e s/m João Batista de Souza, bras., comerciante, CPF nº 380.344.846-87, residentes e domiciliados nesta cidade. COMPRA E VENDA - Contrato Particular de 16.04.08, assinado pelas partes e duas testemunhas: VALOR: R\$ 38.000,00 (trinta e oito mil reais) sendo R\$ 2.587,62 de recursos próprios; R\$ 5.012,38 de recursos da conta vinculada do FGTS dos compradores e R\$.... 30.400,00 de financiamento concedido pela Credora CEF. Dou fé.a) *[assinatura]*

R-4-19.430-Protocolo 59.607,/// em 25.04.08. CREDORA/FIDUCIÁRIA Caixa Econômica Federal, com sede em Brasília/DF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04. DEVEDORES/FIDUCIANTES: Otacilio Rosa Júnior, bras., inspetor proc. qualidade, CPF nº 030.121.536-75 e s/m Inana Alves Fidelis Rosa, bras., copera, CPF nº 057.182.036-01, residentes e domiciliados nesta cidade VALOR; PRAZO e JUROS: R\$ 30.400,00 (trinta mil e quatrocentos reais) que serão pagos em 240 prestações mensais a juros de 5,5000%a.a.(nominal) e 5,6409%a.a.(efetiva) sendo o valor da 1ª prestação R\$ 279,72 que se vencerá em 16.05.08. Época de Recalculo dos Encargos: de acordo com a cláusula décima primeira, Sistema de Amortização: Sac-Sistema de Amortização Constante Novo. VALOR da Garantia Fiduciária R\$ 38.000,00. CONTRATO PARTICULAR com Obrigações e Alienação Fiduciária de 16.04.08, assinado pelas partes e duas testemunhas. CONDIÇÕES: As constantes do título que tem 40 cláusulas. Dou fé.a) *[assinatura]*

AV.5-19.430-Protoc.nº xxxxxxxx em 03.12.2008.Certifico que,por Aditivo à Conv.de Condomínio do Ed.Paulo Sérgio Netto,de 19.05.08,assinado pelas partes,fica alterada a descrição das cotas e frações ideais do imóvel retro descrito,que passa a ter a seguinte descrição:Aptº202,com área em construção de 79,82m.2;Área comum:7,76m.2;Área descoberta p/estacionamento:12,24m.2;Cota:42,71m.2;F.ideal:0,1473;Ficando assim retificado para todos os fins de direito.Cataguases,- 03.12.2008.Dou fé.a) *[assinatura]*

Av-6-19.430-Protocolo nº 91.638 em 13/12/2017. CERTIFICO que, em virtude de autorização da Credora, Caixa Econômica Federal, declaro extinto o ônus registrado sob o nº 4 desta matrícula para todos os fins de direito. Emolumentos: R\$ 40,20, Recome: R\$ 2,41, TFI: R\$ 13,26. Total: R\$ 55,87 - Cód. ato: 4140-0 Qtd: 1 / Cód. res.: 1. [wdps]. Data da averbação: 18/12/2017. Dou fé. a) *[assinatura]*

Av-7-19.430-Protocolo nº 109.314 em 14/02/2023. CASAMENTO - Conforme certidão datada de 06/03/2023, matrícula 0358810155 2004 2 00089 084 0008860 22, do Registro

Continua na ficha 02

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Matrícula nº 19.430

Ficha nº 02F

Valide aqui este documento

Civil das Pessoas Naturais de Cataguases, que fica arquivada, em 17/12/2004 foi celebrado, sob o regime de comunhão parcial de bens, o casamento de OTACILIO ROSA JUNIOR e LUANA ALVES FIDELIS, que passou a assinar LUANA ALVES FIDELIS ROSA. Emolumentos: R\$ 24,01, TFJ: R\$ 7,54, Total: R\$ 31,55, ISSQN: R\$ 0,45. Selo de fiscalização GKA57309, cód. seg. 5602-3954-2293-6877. Cód. ato: 4160-8 Qtd: 1 / Cód. res.: 1. [cmtm] Data da averbação: 09/03/2023. Dou fé. a) @

Av-8-19.430-Protocolo nº 109.314 em 14/02/2023 - INSERÇÃO DE DADOS - Conforme requerimento e por documentos aqui arquivados, OTACILIO ROSA JUNIOR, é portador do **RG MG-10.211.605 SSP/MG**. Emolumentos: R\$ 24,01, TFJ: R\$ 7,54, Total: R\$ 31,55, ISSQN: R\$ 0,45. Selo de fiscalização GKA57309, cód. seg. 5602-3954-2293-6877. Cód. ato: 4134-3 Qtd: 1 / Cód. res.: 1. [cmtm] Data da averbação: 09/03/2023. Dou fé. a) @

Av-9-19.430-Protocolo nº 109.314 em 14/02/2023 - INSERÇÃO DE DADOS - Conforme requerimento e por documentos aqui arquivados, LUANA ALVES FIDELIS ROSA, é portadora do **RG MG-12.967.740 PC/MG**. Emolumentos: R\$ 24,01, TFJ: R\$ 7,54, Total: R\$ 31,55, ISSQN: R\$ 0,45. Selo de fiscalização GKA57309, cód. seg. 5602-3954-2293-6877. Cód. ato: 4134-3 Qtd: 1 / Cód. res.: 1. [cmtm] Data da averbação: 09/03/2023. Dou fé. a) @

R-10-19.430-Protocolo nº 109.314 em 14/02/2023. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - DEVEDORES: OTACILIO ROSA JUNIOR, brasileiro, inspetor de qualidade, CI MG-10.211.605 SSP/MG, CPF 030.121.536-75, e seu cônjuge LUANA ALVES FIDELIS ROSA, brasileira, auxiliar de laboratório, CI MG-12.967.740 PC/MG, CPF 057.182.036-01, casados sob o regime da comunhão parcial de bens na data de 17/12/2004, residentes e domiciliados na Rua Manoel Peixoto Ramos, 38, apto 103, Centro, Cataguases/MG. CREDOR (fiduciário): BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., CNPJ nº 90.400.888/0001-42, com sede na Av Presidente Juscelino Kubitschek, 2235 e 2041, São Paulo/SP. GARANTIDOR(ES) FIDUCIANTE(S): OTACILIO ROSA JUNIOR, brasileiro, inspetor de qualidade, CI MG-10.211.605 SSP/MG, CPF 030.121.536-75, e seu cônjuge LUANA ALVES FIDELIS ROSA, brasileira, auxiliar de laboratório, CI MG-12.967.740 PC/MG, CPF 057.182.036-01, casados sob o regime da comunhão parcial de bens na data de 17/12/2004, residentes e domiciliados na Rua Manoel Peixoto Ramos, 38, apto 103, Centro, Cataguases/MG. Conforme instrumento particular de Cédula de Crédito Bancário - CCB nº 0010357561, datado de 09/02/2023, emitido em São Paulo/SP, este imóvel foi alienado fiduciariamente na forma do art. 23 da lei nº 9.514/97 e transferida sua propriedade resolúvel ao credor fiduciário com o escopo de garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento concedido aos devedores, nas seguintes condições: Valor do Empréstimo: R\$ 45.368,80. VALOR TOTAL DO EMPRÉSTIMO: R\$ 48.456,22 (quarenta e oito mil e quatrocentos e cinquenta e seis reais e vinte e dois centavos). Valor estimado da parcela: R\$ 1.058,39. Juros remuneratórios efetivos: 1,6900% ao mês 22,2754% ao ano. Capitalização de Juros: mensal. Quantidade de parcelas: 240. Periodicidade das parcelas: mensais. Vencimento da 1ª parcela: 09/04/2023. Vencimento da última parcela: 09/02/2043. Encargos moratórios: Juros: 1% ao mês - Multa: 2%. Custo Efetivo Total - CET: 22,93% ao ano. Local de emissão e pagamento: São Paulo/SP. Valor de avaliação para venda em público leilão: R\$ 175.000,00. Demais condições, as da cédula, registrada em virtude de requerimento, sob o nº **5.746**, lv. 03 - Registro Auxiliar, desta serventia. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** sobre o imóvel objeto desta matrícula. Emolumentos: R\$ 1.209,06, TFJ: R\$ 465,86, Total: R\$ 1.674,92, ISSQN: R\$ 22,81. Selo de fiscalização GKA57309, cód. seg. 5602-3954-2293-6877. Cód. ato: 4515-3 Qtd: 1 / Cód. res.: 1. [cmtm] Data do registro: 09/03/2023. Dou fé. a) @

Av-11-19.430-Protocolo nº 118.073 em 18/11/2025. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE -

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3EKY4-7CD73-ZA2U8-94WMZ>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



CNM 038877.2.0019430-47

Matricula nº 19.430

Ficha nº 02V

Valide aqui

este documento conforme requerimento datado de 28/04/2025, nos termos do artigo 26, § 7º da Lei 9.514/97, a propriedade deste imóvel fica consolidada em nome do Credor Fiduciário BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., CNPJ nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 2235, Bloco A, Bairro Vila Nova Conceição, São Paulo/SP, tendo em vista a não purgação da mora, no prazo legal, pelo devedor fiduciante, OTACILIO ROSA JUNIOR, CPF 030.121.536-75 e LUANA ALVES FIDELIS ROSA, CPF 057.182.036-01; após devidamente intimados, ficando cancelada a alienação fiduciária supra registrada. Valor fiscal: R\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais). ITBI pago em 21/11/2025, no valor de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais). Este ato foi praticado em decorrência de documento eletrônico originado da **ONR** - Operador Nacional do Serviço Eletrônico de Imóveis, endereço eletrônico <https://www.registrodeimoveis.org.br>, cuja integridade, validade e assinaturas foram conferidas. Emolumentos: R\$ 2.595,58, TFJ: R\$ 1.206,15, Total: R\$ 3.801,73, ISSQN: R\$ 120,69. Selo de fiscalização JNN20075, cód. seg. 7946-6502-8812-0225. Cód. ato: 4241-6 Qtd: 1 / Cód. res.: 1. [cmtm] Data da averbação: 08/12/2025. Dou fé. a)

Av-12-19.430-Protocolo nº 118.073 em 18/11/2025 - INSCRIÇÃO CADASTRAL/CEP - Procedo a presente averbação para inserir a Inscrição Imobiliária Municipal nº 01.03.119.0139.005.5 e o Código de Endereçamento Postal - CEP: 36.774-406 do imóvel. Este ato foi praticado em decorrência de documento eletrônico originado da **ONR** - Operador Nacional do Serviço Eletrônico de Imóveis, endereço eletrônico <https://www.registrodeimoveis.org.br>, cuja integridade, validade e assinaturas foram conferidas. Emolumentos: R\$ 52,74, TFJ: R\$ 16,56, Total: R\$ 69,30, ISSQN: R\$ 2,46. Selo de fiscalização JNN20075, cód. seg. 7946-6502-8812-0225. Cód. ato: 4135-0 Qtd: 2 / Cód. res.: 1. [cmtm] Data da averbação: 08/12/2025. Dou fé. a)

Constitui condição necessária para realização de atos de registro ou averbação nas serventias de registro de imóveis, quando instrumentalizadas por escritura pública, o recolhimento integral das parcelas destinadas ao Tribunal de Justiça 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, nos termos do art. 5-A caput e §1º da Lei 15.424/04.

**SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE CATAGUASES**

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da FICHA ORIGINAL a que se refere extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei Federal nº 6.015, de 31/12/73. A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei 11.977/2009.

Cataguases, 08 de dezembro de 2025.

Assinado digitalmente por Bel. Alex Eduardo de Souza Pereira
Prazo de validade: 30 dias

**PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA**

Registro de Imóveis de Cataguases-MG
Selo Eletrônico nºJNN20091

Cód. Seg.: 9403.1096.0573.9435

Quantidade de Atos Praticados: 1

Alex Eduardo de Souza Pereira - Oficial Subst.

Emol. R\$29,00 - TFJ R\$10,25 - Valor Final R\$ 39,25

ISSQN R\$ 1,35

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/3EKY4-7CD73-ZA2U8-94WMZ>