



Valide aqui este documento de Imóveis de São João del-Rei

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO DEL-REI/MG

Rua José Carlos das Neves, nº 64 - Vila Marchetti, São João del-Rei - MG

Telefone: (32) 3142-1118 - CNPJ: 46.698.370/0001-45

Daniel Falcão Guimarães - Oficial Interino

1/6

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site da ONR
<https://registradores.onr.org.br>. Código de validação: S26090769375D

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/H2XQ2-P83DS-MVMHJ-FRS9P>

MATRICULA N.º 23.997

LIVRO N.º 2

DATA 11.05.1992.

REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE SÃO JOÃO DEL-REI

REGISTRO GERAL

Imóvel: Uma casa e seu respectivo terreno com a área de 83,00m², sito à Praça Barão do Rio Branco, antiga Praça Dr. Sa-
lattel, nº 56, nesta cidade, entre as seguintes medidas e confrontações: pela frente numa extensão de 3,90 metros com
a referida Praça, pela direita numa extensão de 20,0 metros em divisa com o vendedor, pelos fundos numa extensão de
4,40 metros em divisa também com o vendedor, e pelo lado esquerdo numa extensão de 20,0 metros em divisa com Walter
de tal. Proprietários: Ayrton Nacif, brasileiro, solteiro, advogado, CPF 021.845.166-00, residente nesta cidade. Re-
giro Anterior: Livro 2-DS, fls. 96, sob o nº R-1-21.468, deste Cartório. O referido é verdade, dou fé. São João del-
-Rei, 11.05.1992. O Oficial Substituto:
R-1-23.997. Protocolo nº 56.948. 11.05.1992. Transmitemte: Ayrton Nacif, já qualificado. Adquirente: Antônio Carlos
de Jesus Fuzatto, brasileiro, solteiro, professor, CPF 878.000.558-68, residente nesta cidade. Compra e venda: Bscri-
tura pública lavrada em notas do Cartório da cidade de Conceição da Barra de Minas, desta Comarca, no livro 71, fls.
83, em 10.04.1992. Valor: Otto milhões e quinhentos mil cruzeiros, (Cr\$8.500.000,00), por exigência fiscal, sendo que
o valor real da transação foi de seis milhões de cruzeiros, (Cr\$6.000.000,00). Não havendo condições. O referido é
verdade, dou fé. São João del-Rei, 11.05.1992. O Oficial Substituto:
Av-2-23.997. Protocolo nº 78.813. 05 de Fevereiro de 1.999. Certifico e dou fé, que conforme requerimento verbal de
pessoa interessada, devidamente instruído com Certidão da Prefeitura Municipal local, arquivada neste Serviço, aver-
ba-se aqui que a casa constante da presente matrícula foi demolida pela ação do tempo e foi dada a baixa do predial
conforme requerimento 3562 de 25.11.98. O referido é verdade, dou fé. São João del-Rei, 05 de Fevereiro de 1.999. O
Oficial Substituto:
Av-3-23.997. Protocolo nº 78.813. 05 de Fevereiro de 1.999. Certifico e dou fé, que conforme requerimento verbal de
pessoa interessada, devidamente instruído com Certidão da Prefeitura Municipal local, habite-se nº 354 de 27.11.98 e
CND para com o INSS sob o nº 081996, Série I, datada de 05.02.1999, arquivados neste Serviço, averba-se aqui a cons-
trução de uma residência sito à Praça Barão do Rio Branco, nº 56, nesta cidade, com a área construída de 150,53m².
(cento e cinquenta metros e cinquenta e três decímetros quadrados). Valor venal: R\$19.124,23. (Dezenove mil, cento e
vinte e quatro reais e vinte e três centavos). O referido é verdade, dou fé. São João del-Rei, 05 de Fevereiro de
1.999. O Oficial Substituto:



Valide aqui este documento de Imóveis de São João del Rei



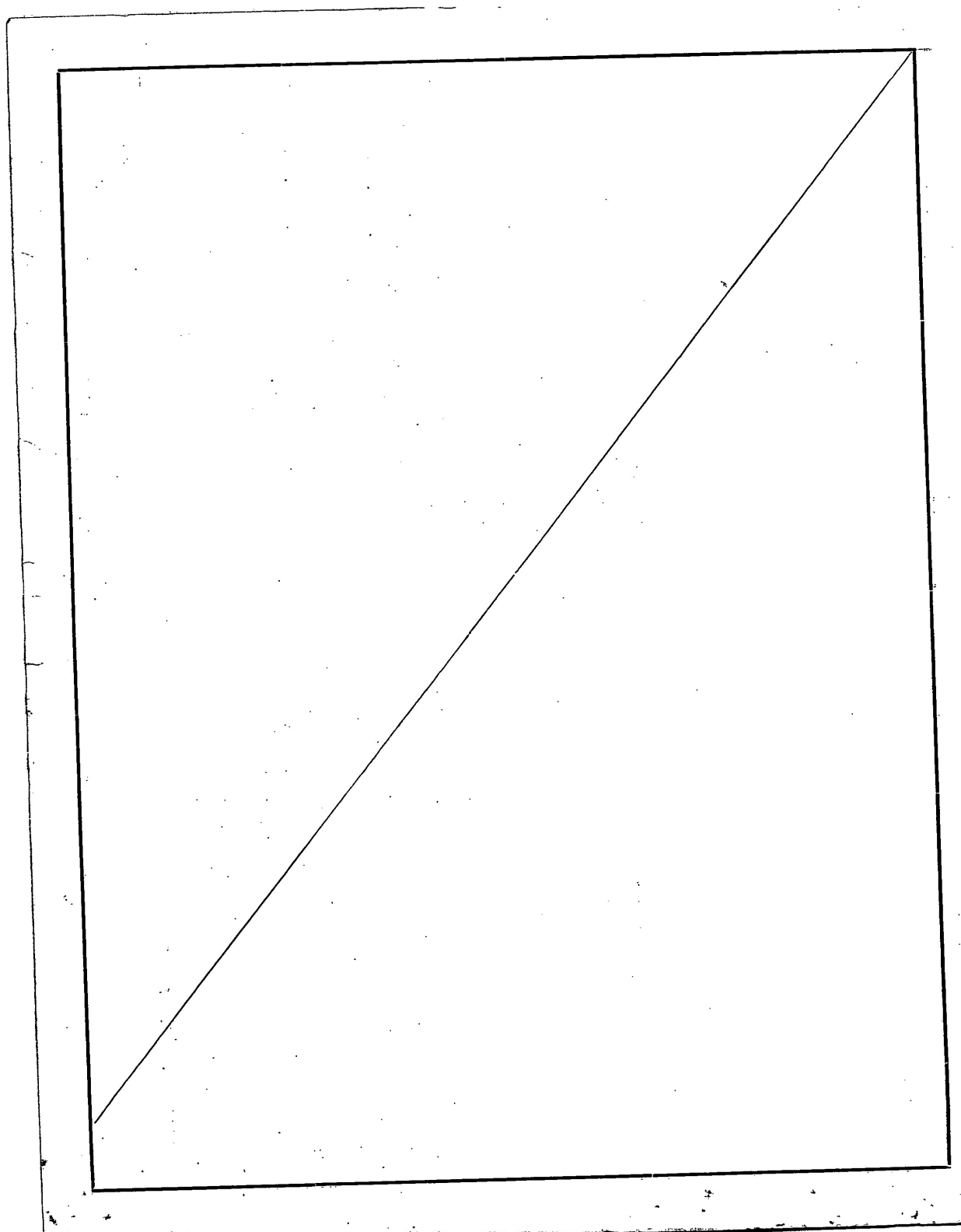
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO DEL-REI/MG

Rua José Carlos das Neves, nº 64 - Vila Marchetti, São João del Rei - MG

Telefone: (32) 3142-1118 - CNPJ: 46.698.370/0001-45

Daniel Falcão Guimarães - Oficial Interino

2/6



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/H2XQ2-P83DS-MVMHJ-FRS9P>



Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site da ONR
<https://registradores.onr.org.br>. Código de validação: S26090769375D

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 de Imóveis de São João del Rei



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO DEL-REI/MG

Rua José Carlos das Neves, nº 64 - Vila Marchetti, São João del Rei - MG

Telefone: (32) 3142-1118 - CNPJ: 46.698.370/0001-45

Daniel Falcão Guimarães - Oficial Interino

3/6



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE SÃO JOÃO DEL-REI - MG

Continuar
23997

REGISTRO GERAL

17/01/2022

Rubrica

[Handwritten signature]

Matrícula Nº Ficha Nº Livro Nº 2 Data

AV-4-23.997. Protocolo nº 310.191. 02 de janeiro de 2023. **AVERBAÇÃO DE INCLUSÃO DE CI:** Procede-se a esta averbação a fim de constar que conforme Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Averbações, firmado em 24 de novembro de 2022, abaixo registrado, **ANTÔNIO CARLOS DE JESUS FUZATTO** possui CI nº MG-2.941.109 PC/MG. **Selo Eletrônico:** GJG/02424 - **Cód. Segurança:** 5258-8148-2144-8317. **Cód.:** 1 x 4134-3. **ISSQN:** R\$0,00 - **EMOL:** R\$22,65 - **TFJ:** R\$7,54 - **RECOMPE:** R\$1,36 - **TOTAL:** R\$31,55. O referido é verdade, dou fé. São João del Rei, 17 de janeiro de 2023. **O Oficial Interino:** *Bianca Mendes Convello* Escrevente Substituto

R-5-23.997. Protocolo nº 310.191. 02 de janeiro de 2023. **COMPRA E VENDA. TRANSMITENTE:** **ANTÔNIO CARLOS DE JESUS FUZATTO**, brasileiro, solteiro, maior, aposentado, CI nº MG-2.941.109 PC/MG, CPF nº 878.000.558-68, residente e domiciliado na Praça Doutor Salatiel, nº 56, Centro, São João Del Rei/MG. **ADQUIRENTE:** **MARCELO TOMAZ CIMINO**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, CNH nº 04061920505 DETRAN/MG, CPF nº 085.409.116-55, residente e domiciliado na Praça Doutor Salatiel, nº 56, Centro, São João Del Rei/MG. **COMPRA E VENDA:** Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças, firmado em 24 de novembro de 2022. **VALOR:** R\$652.000,00 (seiscentos e cinquenta e dois mil reais), mediante as parcelas abaixo: **1) Recursos próprios:** R\$326.000,00 (trezentos e vinte e seis mil reais); **2) Recursos do Financiamento:** R\$326.000,00 (trezentos e vinte e seis mil reais). O ITBI foi pago á Prefeitura Municipal de São João Del Rei/MG, no valor de R\$13.040,00 (treze mil e quarenta reais), em 16 de dezembro de 2022. **IMÓVEL VENDIDO:** O constante da presente matrícula. **Inscrição Municipal:** 008972. **Contrato nº 10179381604.** Do mesmo título consta Alienação Fiduciária abaixo registrada. **Foi apresentada neste Serviço:** CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO, que abrangem inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991, Código de controle da certidão: 8C94.50F2.2962.8A56, emitida em 06/12/2022, válidas até 04/06/2023, em nome do vendedor. **Código HASH NEGATIVO:** e6a3.7e8a.6451.7a10.01db.78f7.b2f1.5074.0f56.4790. **Selo Eletrônico:** GJG 02425 - **Cód. Segurança:** 8947-0952-7106-2308. **Cód.:** 1 x 4547-6. **ISSQN:** R\$0,00 - **EMOL:** R\$1.439,67 - **TFJ:** R\$1.008,42 - **RECOMPE:** R\$86,38 - **TOTAL:** R\$2.534,47. O referido é verdade, dou fé. São João del Rei, 17 de janeiro de 2023. **O Oficial Interino:** *Bianca Mendes Convello* Escrevente Substituto

R-6-23.997. Protocolo nº 310.191. 02 de janeiro de 2023. **ALIENAÇÃO**

Continua no Verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/H2XQ2-P83DS-MVMHJ-FRS9P>

Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site da ONR
<https://registradores.onr.org.br>. Código de validação: S26090769375D





Valide aqui
este documento



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO DEL-REI/MG

Rua José Carlos das Neves, nº 64 - Vila Marchetti, São João del Rei – MG

Telefone: (32) 3142-1118 - CNPJ: 46.698.370/0001-45

Daniel Falcão Guimarães - Oficial Interino

4/6

FIDUCIÁRIA. Por Instrumento Particular com Força de Escritura Pública - Art. 61 e parágrafos da Lei nº 4.380/64 e do artigo 38 da Lei 9.514/97, datado de 24/11/2022, o proprietário **MARCELO TOMAZ CIMINO**, já qualificado, constituiu a propriedade fiduciária do imóvel constante da presente matrícula 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, representado, na forma do seu estatuto social, por seus representantes legais CINTIA GOMES DA SILVA, brasileira, solteira, consultora, CI nº 23.823.939-1 SSP/SP, CPF nº 184.772.428-01 e GUSTAVO SOUZA FORATO, brasileiro, solteiro, consultor, CI nº 48.004.701-7, CPF nº 419.991.728-54, conforme Procuração Pública lavrada no 9º Tabelião de Notas do município e Comarca de São Paulo/SP, no Livro 11317, fls. 119, em 13 de janeiro de 2022, arquivada neste Serviço; dando-se o desdobramento da posse, tornando-se, ele fiduciante, possuidor direto e a fiduciária possuidora indireta do imóvel constante da presente matrícula, pelo **valor de R\$326.000,00** (trezentos e vinte e seis mil reais). Prazo de amortização (número de prestações): 240 meses. Periodicidade de atualização da prestação: mensal. Valor total da prestação mensal nesta data: R\$1.358,33 (um mil, trezentos e cinquenta e oito reais e trinta e três centavos); taxa efetiva anual de juros 10.0000%, taxa nominal anual de juros 9.5689%. Vencimento da primeira prestação: 24/12/2022. Vencimento da última prestação: 24/11/2042. Custo efetivo total (CET anual), taxa de juros: 11,2100%. Custo efetivo total (CET mensal), taxa de juros: 0.8900%. Sistema de Amortização: SAC - Sistema de Amortização Constante. **VALOR DA AVALIAÇÃO REALIZADA E ATRIBUÍDA PARA FINS DE VENDA EM LEILÃO PÚBLICO:** R\$652.000,00 (seiscentos e cinquenta e dois mil reais). Obrigam-se pelas demais condições do Contrato. **Selo Eletrônico:** GJG/02425 - **Cód. Segurança:** 0486-5576-5509-8990. **Cód.:** 1 x 4544-3, 20 x 8101-8. **ISSQN:** R\$0,00 - **EMOL:** R\$1.469,58 - **TFJ:** R\$818,58 - **RECOMPE:** R\$88,10 - **TOTAL:** R\$2.376,26. O referido é verdade, dou fé. São João del Rei, 17 de janeiro de 2023. **O Oficial Interino:**

Escrivente Substituto

Bianca Mendes Cavella

AV-7/23.997. Protocolo nº 340.311. 22 de dezembro de 2025. **AVERBAÇÃO DE SANEAMENTO DE ESPECIALIDADE OBJETIVA.** Conforme Certidão Negativa de Débitos Municipais expedida pela Prefeitura Municipal de São João del Rei/MG, o imóvel da presente matrícula possui inscrição municipal nº **000000000008972**, CEP cadastrado sob o nº **36300-068** e. (Ato isento de emolumentos - Código 73 - isento - ato praticado de ofício). **Selo Eletrônico:** JMB25952 - **Cód. Segurança:** 3152660045944331. **Ato:** 1 - **Cód.:** 4135. **EMOL:** R\$ 25,67 - **TFJ:** R\$ 8,67 - **FIC/SREI:** R\$ 0,00 - **FUNDOS:** R\$ 0,00 - **Recompe:** R\$ 1,93 - **TOTAL:** R\$ 36,27. O referido é verdade, dou fé. São João del Rei, 15 de janeiro de 2026. **Oficial Interino:**

Escrivente Substituto

Guilherme O. Moura

AV-8/23.997. Protocolo nº 340.311. 22 de dezembro de 2025. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE.** Conforme requerimento datado de 22 de dezembro de 2025, nos termos do artigo 26, § 7º da Lei 9.514/97, a propriedade deste imóvel fica consolidada em nome do Credor Fiduciário **ITAÚ-UNIBANCO S/A**, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, tendo em vista a não purgação da mora, no prazo legal, pelo devedor fiduciante, após devidamente intimado. **VALOR DA TRANSAÇÃO:** R\$ 652.000,00. O ITBI foi pago em 18 de dezembro de 2025, no valor de R\$13.040 (treze mil e quarenta reais). **Selo Eletrônico:** JMB25952 - **Cód. Segurança:** 3152660045944331. **Ato:** 1 - **Cód.:** 4247. **EMOL:** R\$ 3.262,77 - **TFJ:** R\$ 2.318,34 - **FIC/SREI:** R\$ 0,00 -

Continua na folha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/H2XQ2-P83DS-MVMHJ-FRS9P>

Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site da ONR
<https://registradores.onr.org.br>. Código de validação: S26090769375D



Valide aqui este documento de Imóveis de São João del Rei



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO DEL-REI/MG

Rua José Carlos das Neves, nº 64 - Vila Marchetti, São João del Rei - MG

Telefone: (32) 3142-1118 - CNPJ: 46.698.370/0001-45

Daniel Falcão Guimarães - Oficial Interino

5/6

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

REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE SÃO JOÃO DEL-REI - MG REGISTRO GERAL

CNM: 047308.2.0023997-27

Rubrica

Matrícula Nº 23.997 Ficha Nº 03 Livro Nº 2 Data 15/01/2026

FUNDOS: R\$ 0,00 - **Recompe:** R\$ 245,59 - **TOTAL:** R\$ 5.826,70. O referido é verdade, dou fé. São João del Rei, 15 de janeiro de 2026. **Oficial Interino:** Escrevente Substituta *Guarara C. Juarez*

AV-9/23.997. Protocolo nº 344.853. 01 de junho de 2026. **AVERBAÇÃO PARA CONHECIMENTO DE TERCEIROS.** Conforme Ato Ordinatório datado de 29 de maio de 2026, expedido pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de São João del Rei - MG, Dr. Armando Barreto Marra, processo n.º 002655-48.2026.8.13.0625/MG, foi proposta por **ANTÔNIO CARLOS DE JESUS FUZATTO**, CPF n.º 878.000.558-68 em face de **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, CNPJ n.º 0.701.190/0001-04; **ESPÓLIO DE MARCELO TOMAZ CIMINO**, CPF n.º 085.409.116-55 e **JOÃO VICTOR BENTO**, CPF n.º 532.949.688-84, ação declaratória de inexistência de negócio jurídico com pedido de dano moral e tutela provisória de urgência, tendo sido dado à causa o valor de R\$672.000,00 (seiscentos e setenta e dois mil reais). Averba-se aqui, para conhecimento de terceiros, a existência da referida ação. (Ato isento de emolumentos - Código T_10). Qtd: 1 - Cod. 4135. Selo: JZN13091. Cód. Segurança: 4743061492544065). **EMOL:** R\$ 0,00 - **TFJ:** R\$ 0,00 - **FIC/SREI:** R\$ 0,00 0,00 - **FUNDOS:** R\$ 0,00 - **Recompe:** R\$ 0,00 - **TOTAL:** R\$ 0,00. O referido é verdade, dou fé. São João del Rei, 02 de junho de 2026. **Escrevente Substituto (a):** *Náyle Matos*

AV-10/23.997. Protocolo nº 345.008. 05 de junho de 2026. **AVERBAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE.** Conforme comunicado da CNIB n.º 202606.0309.04727483-IA-921, datado de 03 de junho de 2026, extraído do processo de n.º 00003583220255060022, enviado pela 22ª Vara do Trabalho do Recife - PE, foi determinada a indisponibilidade do patrimônio imobiliário, bem como dos direitos pertencentes a **ITAÚ UNIBANCO S.A. EST. UNIF**, CNPJ n.º 60.701.190/0001-04. (Ato isento de emolumentos - Código T_60). Qtd: 1 - Cod. 4135. Selo: JZN15104. Cód. Segurança: 3552333764001129). **EMOL:** R\$ 0,00 - **TFJ:** R\$ 0,00 - **FIC/SREI:** R\$ 0,00 0,00 - **FUNDOS:** R\$ 0,00 - **Recompe:** R\$ 0,00 - **TOTAL:** R\$ 0,00. O referido é verdade, dou fé. São João del Rei, 16 de junho de 2026. **Escrevente Substituto (a):** *Náyle Matos*

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/H2XQ2-P83DS-MVMHJ-FRS9P>

Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site da ONR
<https://registradores.onr.org.br>. Código de validação: S26090769375D





Valide aqui este documento de Imóveis de São João del Rei



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO DEL-REI/MG

Rua José Carlos das Neves, nº 64 - Vila Marchetti, São João del Rei - MG

Telefone: (32) 3142-1118 - CNPJ: 46.698.370/0001-45

Daniel Falcão Guimarães - Oficial Interino

6/6

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

A presente cópia é reprodução autêntica da Matrícula nº **23.997 (até Av/R. 10)** do livro 2, tendo validade como certidão atualizada nos termos § 1º do art. 19 da Lei 6015/73.

A realização de registros ou averbações em serventias de registro de imóveis, com base em escritura pública, exige o recolhimento das parcelas destinadas aos órgãos indicados na lei, com sua referência na escritura, incluindo aquelas lavradas em outras unidades da Federação, nos termos do art. 5º-A da Lei nº 15.424/2004.

o que tenho a certificar, pelo que dou fé.

São João Del-Rei/MG, 23 de setembro de 2026

Eduarda Ludmila Moreira - Oficial Substituta

Justas: Emol: R\$ 28,23 - Recompe: R\$ 2,13 - TFJ: R\$ 10,72 - FIC/SREI: R\$ 0,00 - FUNDOS: R\$ 0,00 - ISSQN: R\$ 0,00 - Total: R\$ 41,08 (Código do Ato: 8401).

Obs.: Certidão válida por 30 dias para fins notariais.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO JOÃO DEL REI

Selo de Consulta Nº KKS53736
Código de Segurança: 3976883334137774

Quantidade de Atos Praticados: 1
Ato(s) praticados por:
Eduarda Ludmila Moreira
Oficial Substituta
Emol.: R\$ 28,23 + TFJ: R\$ 10,72
Valor Final: 41,08



Consulte a validade deste Selo no site: <http://selos.tjmg.jus.br>

São João Del Rei, 23 de setembro de 2026
Eduarda Ludmila Moreira
Oficial Substituta

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2200-2/01 e Lei nº 11.977/09, somente sendo válida em meio digital, sendo seu acesso realizado através do site <https://registradores.onr.org.br>. Prazo de validade: 30 dias.



Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site da ONR
<https://registradores.onr.org.br>. Código de validação: S26090769375D