

CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE ARAGUARI (MG)



Livro 2 - "REGISTRO GERAL"

MATRÍCULA
60.019

DATA
15/02/2013

FICHA
01

IMÓVEL: Um terreno, sem benfeitorias, situado nesta cidade, no loteamento denominado "JARDIM INTERLAGOS III", designado por lote 30, da quadra 21, de formato regular, com frente para Rua B, onde mede 11,00 metros; pelo lado direito mede 30,00 metros, confrontando com o Lote de nº 29; pelo lado esquerdo mede 30,00 metros, confrontando com o Lote de nº 31, e finalmente na linha dos fundos mede 11,00 metros, confrontando com o Lote de nº 13, perfazendo uma área de 330,00 m².

PROPRIETÁRIA: AGADÊ AGROPECUÁRIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ: 23.256.407/0001-80, com sede nesta cidade, na Praça Benito Felice, s/n.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 54.964.

O OFICIAL, Luiz Fernando B. Soares

R-1-60.019- Em 19/05/2021. (Prot. nº 248.371 de 14/05/2021).

TÍTULO: Compra e Venda. **TRANSMITENTE:** AGADÊ AGROPECUÁRIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 23.256.407/0001-80, com sede em Araguari/MG, na Praça Benito Felice, s/n, Bairro Fazenda Agadê, Bairro Sibipiruna, representada por seus sócios Nicolau Dorázio Neto, Identidade Profissional nº 20.066-OAB/RJ, CPF nº 094.915.896-87; e, Hermogênio Dorázio Júnior, CI nº MG-470.036-PC/MG, CPF nº 273.275.586-91, este por sua vez representado neste ato, por seu procurador, Gilton Gonçalves Rios, CI nº MG-1.409.494-PC/MG, CPF nº 439.568.406-82, nos termos da procuração lavrada pelo Cartório do 2º Serviço Notarial desta Comarca, no Livro nº 241-P, à fl. 098, em 09/04/2019. **ADQUIRENTE:** **PHILIFE TRAJANO DA SILVA**, brasileiro, solteiro, declarou não conviver em união estável, empresário, CNH nº 05057747389-DETRAN/MG, CI nº MG-16.525.865-SSP/MG, CPF nº 087.311.576-70, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Cecilia Schwartzmann, nº 175, Bairro Sibipiruna. Comparece a este ato, como interveniente-anuente, na qualidade de parceira e coobrigada, a empresa, Loteamento Jardim Interlagos III - SPE LTDA, com sede e foro na cidade de Jaboticabal/SP, na Avenida Benjamin Constant, nº 642, sala 18, Centro, representada, neste ato, por sua procuradora, Fabiola Lança Pereira Duarte, CI nº MG-

Continua no verso.



195.961

pag. 1

Continua na página 02

10.643.405-PC/MG, CPF nº 054.803.086-37, nos termos do substabelecimento de procuração lavrado no 2º Tabelionato de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Jaboticabal/SP, no Livro nº 596, às fls. 043/046, em 14/04/2021, originário da procuração lavrada no 2º Tabelionato de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Jaboticabal/SP, no livro nº 593, às fls. 125/142, em 25/01/2021, cuja certidão datada de 14/04/2021.

FORMA DO TÍTULO: Escritura pública de COMPRA E VENDA lavrada pelo Cartório do 2º Ofício de Notas desta Comarca, em data de 14/05/2021, no livro nº 509-N, às fls. 134/135. **IMÓVEL:** O objeto desta matrícula. **VALOR:** R\$114.793,14. **AVALIAÇÃO FISCAL:** R\$115.000,00. Código Cadastral do Imóvel- **CCI:** 77.409. Quant.: 1. Cód. Ato: 4540-1. Emolumentos: R\$1.632,86, Recome: R\$97,96, TFJ: R\$804,24, Valor Final: R\$2.535,06. ISS: R\$48,99. Selo Eletrônico: EQS90233. Código de Segurança: 4861-1208-9820-0100. Dou fé. A OFICIAL

AV-2-60.019- Em 29/12/2021. (Protocolo nº 254.693, de 20/12/2021, reentrada em 28/12/2021). **TÍTULO:** Alteração de Logradouro. Averba-se, nos termos da Lei Municipal nº 5.524, de 09/04/2015, para constar que a Rua B passou a denominar-se Rua Manuel de Souza, localizada no loteamento Jardim Interlagos III, no Bairro Parque dos Verdes. Isento de emolumentos. Quant.: 1. Cód. Ato: 4159-0(30). Selo Eletrônico: FHS83889. Código de Segurança: 4144-9804-9405-9833. Dou fé. A OFICIAL

AV-3-60.019- Em 29/12/2021. (Protocolo nº 254.693, de 20/12/2021, reentrada em 28/12/2021). **TÍTULO:** Averbação de construção. A requerimento, acompanhado do Alvará de Habite-se e Baixa de Construção nº 102.448 - Processo 1971-21, expedido pela Secretaria de Obras da Prefeitura Municipal local, datada de 07/12/2021, concedido a TRAJANO CONSTRUTORA LTDA (CNPJ nº 31.186.655/0001-20), procede-se a esta averbação para constar que foi efetuado o lançamento de um **PRÉDIO RESIDENCIAL** no terreno desta matrícula, situado na **Rua Manuel de Souza, nº 93**, com a área construída de 153,73m², com o valor do orçamento de R\$184.000,00, construído conforme autorização do proprietário, datada de 20/05/2021. Quant.: 1. Cód. Ato: 4212-7. Emolumentos: R\$929,78, Recome: R\$55,78, TFJ: R\$457,98,

Continua na ficha 02



195.961

CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE ARAGUARI (MG)

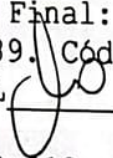
Livro 2 - "REGISTRO GERAL"

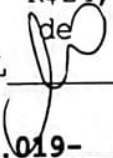
Oficial: 

MATRÍCULA
60.019

DATA
29/12/2021



Valor Final: R\$1.443,54. ISS: R\$27,89. Selo Eletrônico: FHS83889. Código de Segurança: 4144-9804-9405-9833. Dou fé. A OFICIAL 

AV-4-60.019- Em 29/12/2021. (Protocolo nº 254.693, de 20/12/2021, reentrada em 28/12/2021). **TÍTULO:** Quitação previdenciária. Procede-se esta averbação a requerimento, para constar a quitação com a Previdência Social referente à construção do prédio residencial acima averbado, conforme Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos-CND/RFB de aferição nº 90.008.95975/70-001, emitida em 14/12/2021, e arquivada nesta Serventia. Quant.: 1. Cód. Ato: 4135-0. Emolumentos: R\$17,74, Recompe: R\$1,06, TFJ: R\$5,91, Valor Final: R\$24,71. ISS: R\$0,53. Selo Eletrônico: FHS83889. Código de Segurança: 4144-9804-9405-9833. Dou fé. A OFICIAL 

R-5-60.019- Em 17/03/2022. (Protocolo nº 256.143 de 18/02/2022, reentrada de 11/03/2022). **TÍTULO:** Compra e Venda. **TRANSMITENTE:** PHILIPPE TRAJANO DA SILVA, brasileiro, solteiro, não mantém união estável, empresário, CI nº MG-1.652.586-5-SSP/MG, CPF nº 087.311.576-70, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Coronel José Ferreira Alves, nº 170, apto. 304, Bairro Rosário. **ADQUIRENTE:** ADRIANO MACIEL REIS, brasileiro, divorciado em 25/03/2019, não mantém união estável, supervisor de elétrica, CI nº 46.849.387-6-SSP/SP, CPF nº 073.365.266-24, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Sacramento, nº 631, casa 15, Bairro Joquei Clube. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato por Instrumento Particular de VENDA E COMPRA de bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças, no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação - SFH, nº 10171724900, na forma do art. 61, e parágrafos da Lei nº 4.380/64, e Lei 9.514/97, datado de 28/01/2022, firmado em São Paulo/SP; e Instrumento Particular de Retificação e Ratificação datado de 25/02/2022, firmado em São Paulo/SP. **IMÓVEL:** O imóvel objeto desta matrícula. **VALOR DA COMPRA E VENDA:** R\$450.000,00. **VALOR**

Continua no verso.



195.961

pag. 3
Continua na página 04

DOS RECURSOS PRÓPRIOS: R\$150.000,00. **VALOR DOS RECURSOS DO FINANCIAMENTO:** R\$300.000,00. **AVALIAÇÃO FISCAL:** R\$450.000,00. ITBI no valor de R\$4.500,00 recolhido junto ao Banco Itáu, em data de 15/02/2022. Foi apresentada Certidão Negativa de Débito fornecida pela Secretaria da Prefeitura Municipal local, datada de 18/02/2022. Código Cadastro do Imóvel - CCI: 77.409. Quant.: 1. Cód. Ato: 4546-8(3). Emolumentos: R\$1.292,48, Recome: R\$77,54, TFI: R\$905,24, Valor Final: R\$2.275,26. ISS: R\$38,78. Selo Eletrônico: FMU53051. Código de Segurança: 6524-1797-4421-5865. Dou fé. A OFICIAL

R-6-60.019- Em 17/03/2022. (Protocolo nº 256.143 de 18/02/2022, reentrada de 11/03/2022). **TÍTULO:** Alienação Fiduciária. Pelo contrato referido no R-5-60.019, o devedor fiduciante **ADRIANO MACIEL REIS**, já qualificado, **constituiu a propriedade fiduciária** em favor do credor ITAÚ UNIBANCO S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo/SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, Torre Olavo Setúbal, neste ato representado por seus procuradores Vanessa Modesto de Abreu, CI nº 49.595.314-3-SSP/SP, CPF 383.100.548-66 e Ranulfo da Rocha Silva, CI nº 35.228.251-4, CPF 222.833.068-09, nos termos da procuração lavrada no 13º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, livro 5.332, às páginas 209/215, em 16/06/2021, transferindo a posse indireta do imóvel desta matrícula ao credor fiduciário, apresentando a dívida o seguinte quadro: **VALOR TOTAL DO FINANCIAMENTO:** R\$303.420,00. TAXA ANUAL DE JUROS: efetiva - 9,5000% - nominal - 9,1098%. TAXA MENSAL DE JUROS: efetiva - 0,7591% - nominal - 0,7591%. PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 360 meses. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC. PERIODICIDADE DE ATUALIZAÇÃO DA PRESTAÇÃO: Mensal. DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO: 28/02/2022. DATA DE VENCIMENTO DA ÚLTIMA PRESTAÇÃO: 28/01/2052. VALOR TOTAL DA PRESTAÇÃO MENSAL: R\$3.274,73. PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO: 30 (trinta) dias, a partir do início do atraso no pagamento. VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM LEILÃO PÚBLICO: R\$450.000,00, atualizado monetariamente na forma do item 31 do contrato ora registrado. Consta do Contrato que enquanto o adquirente não quitar o financiamento e o credor não liberar a garantia ora

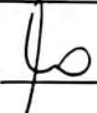
Continua na ficha 03



195.961

106 861

F
AVTO 2 - "REGISTRO GERAL"

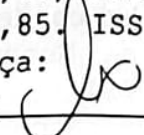
Oficial: 

MATRÍCULA
60.019

DATA
17/03/2022



constituída, o imóvel não poderá ser alugado por período superior a 01 (um) ano; e que o adquirente não poderá realizar obras de modificação ou acréscimos no imóvel, ambos sem a anuência expressa do ITAÚ, conforme Cláusula 26.1. As partes se obrigam pelas demais cláusulas e condições constantes do contrato, as quais ficam fazendo parte integrante do presente registro. Quant.: 1. Cód. Ato: 4544-3(3). Emolumentos: R\$1.226,23, Recome: R\$73,57, TFJ: R\$720,22, Valor Final: R\$2.020,02. ISS: R\$36,78. Selo Eletrônico: FMU53051. Código de Segurança: 6524-1797-4421-5865. Dou fé. A OFICIAL 

AV-7-60.019- Em 16/10/2023. (Protocolo nº 271.672, em 21/09/2023, reentrada em xx). **TÍTULO: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE.** Conforme requerimento datado de 21/09/2023, firmado em São Paulo, fica consolidada a propriedade do imóvel constante desta matrícula, em nome do credor fiduciário Itaú Unibanco S/A, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, visto que não houve a purgação da mora pelo devedor fiduciante Adriano Maciel Reis, CPF nº 073.365.266-24, quando intimado por edital através do edital de intimação, publicado no Jornal Diário do Comércio nos dias 07/06/2023, 09/06/2023, e 12/06/2023, à satisfazer as prestações vencidas e as que vencessem até a data do pagamento. **AVALIAÇÃO FISCAL:** R\$450.000,00. ITBI no valor de R\$9.000,00, recolhido junto ao Banco Itaú, em data de 18/09/2023. Foi apresentada Certidão Negativa de Débito fornecida pela Secretaria Municipal local em 29/09/2023, bem como a Certidão do Decurso do Prazo sem a purga da mora, datada de 04/07/2023, ficando a fiduciária com o ônus decorrente do artigo 27 da Lei nº 9.514/97. Quant.: 1. Cód. Ato: 4246-5. Emolumentos: R\$2.729,44, Recome: R\$163,75, TFJ: R\$1.911,66, Valor Final: R\$4.804,85. ISS: R\$81,88. Selo Eletrônico: HEK43370. Código de Segurança: 2324-3508-5407-1858. Dou fé. A OFICIAL 

AV-8-60.019- Em 27/02/2024. (Protocolo nº 275.696 de

Continua no verso.



195.961

20/02/2024). **TÍTULO:** Cancelamento. A requerimento, e em virtude de autorização dada pelo credor Itaú Unibanco S.A., CNPJ nº 60.701.190/0001-04, através do Termo de Quitação firmado em São Paulo/SP, em data de 07/12/2023, procede-se ao cancelamento da alienação fiduciária constante do **R-6-60.019**, acima. Quant.: 1. Cód. Ato: 4140-0. Emolumentos: R\$95,30, Recome: R\$5,72, TFJ: R\$31,44, Valor Final: R\$132,46. ISS: R\$2,86. Selo Eletrônico: HNX02413. Código de Segurança: 4100-6255-4376-4360. Dou fé. A OFICIAL

R-9-60.019- Em 27/02/2024 (Protocolo nº 275.361 de 05/02/2024, reentrada de 20/02/2024). **TÍTULO:** Compra e Venda. **TRANSMITENTE:** **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo/SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara, neste ato representado por seus procuradores, Marcel Maluf, CI Profissional nº 321293-OAB/SP, CPF nº 219.860.528-77, e Patrícia Regina Neiva Barra, CI nº 23.418.129-1-2ªVia-SSP/SP, CPF nº 176.531.318-08, nos termos do instrumento público de procuração lavrado no 9º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, em data de 12/06/2023, no livro 11.482, às fls. 147/150. **ADQUIRENTE:** **ARNON AFONSO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ nº 50.415.912/0001-00, com sede nesta cidade, na Rua Olegário Maciel, nº 1.145, Centro, representada por seu procurador, Arnon Afonso Vieira Carrasco, CNH nº 063816983356-DETRAN/MG, CPF 113.830.996-69, nos termos do instrumento público de procuração lavrado pelo Cartório do 1º Ofício de Notas desta Comarca, em data de 14/09/2023, no livro 305-P, às fls. 083. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública Híbrida de COMPRA E VENDA lavrada pelo Cartório do 1º Ofício de Notas desta Comarca, em data de 02/02/2024, no livro nº 710 N, às fls. 135/136, e Escritura Pública de Aditamento, lavrada pelo mesmo Cartório, em data de 20/02/2024, no livro 711 N, às fls. 062. **IMÓVEL:** O objeto desta matrícula. **VALOR:** R\$352.683,68. **AVALIAÇÃO FISCAL:** R\$352.683,68. Código Cadastral do Imóvel-CCI: 77.409. Quant.: 1. Cód. Ato: 4545-0. Emolumentos: R\$2.787,45, Recome: R\$167,23, TFJ: R\$1.637,18, Valor Final: R\$4.591,86. ISS: R\$83,62. Selo Eletrônico: HNX02416. Código de Segurança: 4312-1056-3968-1634. Dou fé. A OFICIAL



195.961



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE ARAGUARI
SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
MARIA DAS GRACAS NUNES RIBEIRO
OFICIAL DE REGISTRO



C E R T I D ã O

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica do conteúdo da matrícula nº 60019, registrada neste cartório, no Livro 2 de Registro Geral (CNM 043406.2.0060019-30), extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73.

Araguari, 27 de fevereiro de 2024.

- [] Maria das Graças Nunes Ribeiro - Oficial Titular
- [] Geraldo de Oliveira Miranda Filho - Escrevente Substituto
- [x] Amanda Buiatti Amaral e Silva - Escrevente Autorizada
- [] Jaqueline Leal Ferreira - Escrevente Autorizada
- [] Fábio Barroso Pena - Escrevente Autorizado
- [] Carlos Júnior Ferreira Silva - Escrevente Autorizado

PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE ARAGUARI - MG - CNS 04.340-6	
Selo Eletrônico nº HNX02690 Cód. Seg.: 4162.8341.5087.6832	
Quantidade de Atos Praticados: 1 Atos praticados por: Maria das Graças Nunes Ribeiro-Oficial Emol: R\$27,68; TFJ: R\$9,78; Valor Final: R\$ 37,46; ISS: R\$0,78 Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br	

Amanda Buiatti Amaral e Silva
Escrevente Autorizada
Ofício de Registro de Imóveis
Araguari-MG



195.961

