Gabriel Ribeiro Pires

Tércia Mara Pires Rocha Braga

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

Livro nº 2 - Cartório 2º Registro de Imóveis - Sete Lagoas **FL.: 01**

MATRÍCULA Nº 55.103 **DATA** 25/03/2021

Imóvel: A casa residencial de nº 249-A (unidade 02) do Condomínio "Residencial Pégasus V", situada na Rua Pégasus, no Bairro Residencial Vale do Sol, nesta cidade, com área privativa principal de 62,31m², outras áreas privativas acessórias de 62,69m², área privativa total de 125,00m², área real total de 125,00m², e sua respectiva fração ideal de 0,50000 do lote de terreno de nº 18 (dezoito) da quadra C, que mede no seu todo 250,00m², confrontando pela frente 13,21m com a dita rua; lado direito 19,00m com o lote 17; lado esquerdo 19,00m com o lote 19; e fundos 13,21m com o lote 20; e ainda 01 vaga de garagem. Índice cadastral: 01.72.01.003.0029.002. PROPRIETÁRIA: Atenas Construções Eireli, CNPJ: 30.146.181/0001-20, NIRE: 3160055794-0, sediada na Rua Atenas, nº 149, Bairro Glória, nesta cidade, e-mail: wlbrandao2018@gmail.com, conforme Ato de Constituição registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais - JUCEMG, em 09/04/2018 sob nº 31600557940, protocolo 18/158.075-6. REGISTRO ANTERIOR: Registros 01 e 02 da matrícula 51.086 do livro 2/Registro Geral deste Cartório. Quantidade de atos praticados: (01) Código: 4401-6 (01) Emol.: R$44,60; Recompe: R$2,68; TFJ: R$14,87; ISSQN: R$2,23. Total: R$64,38. Número do selo: EIT62998. Código de validação: 9094-7619-1334-6198. Dou fé. Sete Lagoas, 25/03/2021. A Oficial Substituta, Braga.

++++++++++++++++++

AVERBAÇÃO 01 MATRÍCULA 55.103 PROTOCOLO 110.617 DATA: 16/03/2021 - BAIXA DE CONSTRUÇÃO. Procede-se a averbação dos seguintes documentos: a) Certidão expedida pela Secretaria Municipal de Obras, Segurança, Trânsito e Transportes - Coordenadoria de Ordenamento Urbano da Prefeitura Municipal de Sete Lagoas, datada de 17/020/2021; certificam que em conformidade com o requerimento nº 4182 de 12/02/2021, de interesse de Atenas Construções Eireli, que consultando os departamentos competentes e revendo o processo de licenciamento, foi expedido alvará processo nº 18588, requerido em 24/08/2020, expedido em 02/10/2020, para regularização de construção residencial (02 casas), no lote 18 (dezoito) da quadra C, na Rua Pegasus, nº 249-A, Bairro Residencial Vale do Sol, com área total construída de 124,62m². Certificam ainda, que lhe foi expedido em 08/02/2021, o respectivo Habite-se Total, processo nº 2635, requerido em 27/01/2021, do imóvel cadastrado da seguinte forma: Casa 02 - nº 249-A: medindo 62,31m². A construção citada está avaliada para efeitos fiscais em R$50.344,34. b) CND/INSS. Foi apresentada para ser arquivada a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, nº 000392021-88888411, CEI: 90.005.73411/77, emitida pela Secretaria

continua no verso

da Receita Federal do Brasil, referente a área residencial de obra nova de 124,62m². Valor da casa no quadro IV-A da NBR: R$100.739,61. Quantidade de atos praticados: (02) Código: 4152-5 (01) Emol.: R$679,15; Recompe: R$40,75; TFJ: R$277,38; ISSQN: R$33,96. Total: R$1.031,24. Código: 4135-0 (01) Emol.: R$17,74; Recompe: R$1,06; TFJ: R$5,91; ISSQN: R$0,89. Total: R$25,60. Número do selo: EIT62998. Código de validação: 9094-7619-1334-6198. Dou fé. Sete Lagoas, 25/03/2021. A Oficial Substituta, Miraga.

++++++++++++++++++

REGISTRO 02 MATRÍCULA 55.103 PROTOCOLO 112.263 DATA: 18/08/2021 - COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE (S): Atenas Construções Eireli, inscrita no CNPJ 30.146.181/0001-20, situada em Rua Atenas, 149, Gloria, em Sete Lagoas/MG , neste ato representada pelo(s) sócio(s) Warley Lopes Brandão, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 05/03/1978, administrador, portador(a) de CNH nº 01058107308, expedida por Órgão de Transito/MG em 12/06/2018 e do CPF 034.232.246-06, casado(a) no regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliado(a) em Rua Atenas, 490, Jardim Europa, em Sete Lagoas/MG; código hash negativo: fcf7.7b42.e8a3.f2ec.dc2d.9ed8.3a84.4c23.7e0b.5ef9. ADQUIRENTE(S): Daniel Pena Souza, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 02/07/1986, administrador, portador(a) de Carteira de Identidade nº MG-13.119.746, expedida por Polícia Civil/MG em 09/11/2007 e do CPF 059.983.996-17, solteiro(a), filho de Telmo Oliveira Souza e Rosa Ines Martins Pena Souza, residente e domiciliado(a) em Rua Franca, 603, Jardim Europa, em Sete Lagoas/MG; código hash negativo: 2fcb.b269.3bf5.ff05.fe51.e15f.4b7b.0edf.a37d.6b70. Conforme Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - SFH, nº 1.4444.1525402-0, datado de 02 de junho de 2021, nesta cidade; este imóvel foi vendido pelo valor real de R$190.000,00 (cento e noventa mil reais), sendo R$38.000,00 com recursos próprios, e R$152.000,00 através de financiamento, garantido pela alienação fiduciária a seguir registrada. Valor Fiscal: R$190.000,00 (cento e noventa mil reais). Valor do imóvel para fins de venda em público leilão: R$190.000,00. ITBI pago em 18/06/2021, no valor de R$1.520,00, na Ag. Vinculada 0154, Term. 059355. Ind. Cad. 01.72.01.003.0029.002. No presente contrato consta que foram dispensadas os documentos enumerados no Decreto 93.240/1986, inclusive as certidões fiscais e de feitos ajuizados dos vendedores. Quantidade de atos Praticados: (44). Código: 4542-7(01). Emol: R$929,78; Recompe: R$55,78; TFJ: R$457,98; ISSQN R$46,49 Total: R$1490.03. Código 4301-8 (06): Emol. 16,50; Recompe. 0,96; TFJ. 5,40; ISSQN. 0,84. Total: R$23,70. Código: 8101-8 (37). Emol. R$121,36; Recompe R$7,4; TFJ R$40,33 ISSQN R$5,92; Total R$175,01. Número do selo: EYF42667. Código de validação: 0560-8725-8515-4777. Dou fé. Sete Lagoas, 31/08/2021. A Oficial,

++++++++++++++++++

REGISTRO 03 MATRÍCULA 55.103 PROTOCOLO 112.263 DATA: 18/08/2021 - CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. DEVEDOR FIDUCIANTE: Daniel Pena Souza, acima qualificado.

Continua na ficha 02

Continua na pagina 03

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

Livro nº 2 - Cartório 2º Registro de Imóveis - Sete Lagoas **FL.: 02**

MATRÍCULA Nº 55.103 **DATA** 25/03/2021

CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/1969, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ 00.360.305/0001-04, neste ato representada por Vagner Vinicius Ribeiro, nacionalidade brasileira, solteiro, nascido em 11/05/1987, economiário, portador da carteira de identidade MG-11.624.163, expedida por PC/MG em 18/05/2005 e do CPF 081.141.176-13, conforme Procuração lavrada às folhas 155/156, do livro 3373-P, em 24/04/2019, no 2º Oficio de Notas e Protesto de Brasília/DF, e substabelecimento lavrado as folhas 051/057, do livro 1091-P, em 09/10/2019, no 5º Oficio de Notas de Belo Horizonte/MG, doravante denominada CAIXA. Agência responsável pelo contrato: 2475 - Canaan, MG. Conforme Instrumento Particular nº 1.4444.1525402-0, datado de 02 de junho de 2021, nesta cidade; descrito no R. 02, este imóvel foi alienado fiduciariamente na forma do art. 23 da lei nº 9.514/97 e sua propriedade resolúvel foi transferida à credora fiduciária com o escopo de garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento concedido por esta credora ao(s/à/às) devedor(es/a/as) fiduciante(s), nas seguintes condições: Valor Total da dívida: R$152.000,00. Sistema de Amortização: PRICE. Índice de Atualização do Saldo Devedor: TR. Enquadramento: SFH. Prazo: 360 meses. Taxa anual de juros: balcão: nominal: 7,7208% e efetiva: 8,0000%; reduzida: nominal: 7,3474% e efetiva: 7,5999%; Encargo mensal inicial total: taxa de juros balcão: R$1.141,03; taxa de juros reduzida: R$1.102,11. Vencimento do 1º encargo mensal: 05/07/2021. Reajuste dos Encargos: de acordo com o item 4. Prazo de carência para expedição da intimação: 30 dias, a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, a partir do qual o(s) devedor (es) está (ão) constituído (s) em mora. Valor do imóvel para fins de venda em público leilão: R$190.000,00. Demais condições, as do contrato. Quantidade de atos Praticados: (1). Código: 4541-9(01). Emol: R$873,04; Recompe: R$52,38; TFJ: R$430,04; ISSQN R$43,65 Total: R$1399,11. Número do selo: EYF42667. Código de validação: 0560-8725-8515-4777. Dou fé. Sete Lagoas, 31/08/2021. A Oficial,

++++++++++++++++++

AVERBAÇÃO 04 MATRÍCULA 55.103 PROTOCOLO 112.263 DATA: 18/08/2021 - Cédula de Crédito Imobiliário - Nos termos do artigo 18 a 25 da Lei 10.931/2004, procedo a presente averbação para constar que a credora fiduciária - Caixa Econômica Federal, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul,

continua no verso

Continua na página 04

quadra 04 - lotes 03/04, Asa Sul, CNPJ: 00.360.305/0001-04, na qualidade de única titular do crédito imobiliário emitiu a Cédula de Crédito Imobiliário - Integral e Cartular, nº 1.4444.1525402-0, Série 0621, a qual representa integralmente seu crédito fiduciário e se encontra custodiada pela Caixa Econômica Federal. Valor do Crédito em 02/06/2021 - R$152.000,00. Foi dado em alienação fiduciária, como garantia, o imóvel matriculado de propriedade do devedor fiduciante - Daniel Pena Souza, acima qualificado. Quantidade de atos Praticados: (8). Código: 4134-3(01). Emol: R$0,00; Recompe: R$0,00; TFJ: R$0,00; ISSQN R$0,00 Total: R$0,00. Código 4301-8 (04): Emol. 0,00; Recompe. 0,00; TFJ. 0,00; ISSQN. 0,00. Total: R$0,00. Código: 8101-8 (03). Emol. R$0,00; Recompe R$0,0; TFJ R$0,00 ISSQN R$0,00; Total R$0,00. Número do selo: EYF42667. Código de validação: 0560-8725-8515-4777. Dou fé. Sete Lagoas, 31/08/2021. A Oficial,

++++++++++++++++++++

AVERBAÇÃO 05 MATRÍCULA 55.103 PROTOCOLO 136.800 DATA: 21/10/2025 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Conforme requerimento datado de 20/10/2025, nos termos do artigo 26, §7º da Lei 9.514/97, a propriedade deste imóvel fica consolidada em nome da Credora Fiduciária, Caixa Econômica Federal, CNPJ: 00.360.305/0001-04, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, vinculada ao Mistério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12/08/1969, alterado pelo Decreto Lei nº 1259, de 19/02/1973, regendo-se pelo Estatuto vigente nesta data, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, tendo em vista a não purgação da mora, no prazo legal, pelo devedor fiduciante, após devidamente intimado. Valor fiscal: R$200.238,30. ITBI pago em data de 10/10/2025 no valor der R$4.004,77. Quantidade de atos Praticados: (10). Código: 4242-4(01). Emol: R$2.570,76; Recompe: R$193,50; TFJ: R$1.284,53; ISSQN R$128,54; Total: R$4177,33. Código: 8101-8 (9). Emol. R$81,72; Recompe R$6,12; TFJ R$27,54 ISSQN R$4,05; FUNDOS: R$0 ;Total R$119,43. Número do selo: JNE03773. Código de validação: 8326-1892-5135-7447. Dou fé. Sete Lagoas, 18/11/2025. A Oficial, Ivone Dutra Pires

++++++++++++++++++++

AVERBAÇÃO 06 MATRÍCULA 55.103 PROTOCOLO 136.800 DATA:21/10/2025 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Considerando a consolidação da propriedade fiduciária conforme AV-05, fica cancelada a alienação fiduciária a que se refere o R-03 desta matrícula.. Quantidade de atos Praticados: (1). Código: 4140-0(01). Emol: R$98,41; Recompe: R$7,41; TFJ: R$32,93; ISSQN R$4,92; FUNDOS R$0 ; Total: R$143,67. Número do selo: JNE03773. Código de validação: 8326-1892-5135-7447. Dou fé. Sete Lagoas, 18/11/2025. A Oficial, Ivone Dutra Pires

++++++++++++++++++++

AVERBAÇÃO 07 MATRÍCULA 55.103 PROTOCOLO 136.800 DATA: 21/10/2025 - CANCELAMENTO DE CÉDULA - Conforme instrumento particular, datado de 20/10/2025, que fica arquivado, fica cancelada a cédula de crédito imobiliário constante da Averbação 04, em virtude de autorização dada pela credora.Quantidade de atos Praticados: (). Código: (01). Emol: R$; Recompe: R$;

Continua na ficha 03

Continua na página 05

Ivone Dutra Pires | Gabriel Ribeiro Pires | Ana Carla Rossi Turc

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

CNM 059899.2.0055103-81

Livro nº 2 - Cartório 2º Registro de Imóveis - Sete Lagoas FL.: 03

MATRÍCULA Nº 55.103 **DATA** 25/03/2021

TFJ: R$; ISSQN R$; FUNDOS R$0 ; Total: R$0,00. Número do selo: JNE03773. Código de validação: 8326-1892-5135-7447. Dou fé. Sete Lagoas, 18/11/2025. A Oficial, Ivone Dutra Pires

++++++++++++++++++++++

CERTIDÃO

1 - **Certifico**, nos termos do art. 19 § 1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a **presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº 55.103** a que se refere.

Sete Lagoas, 18 de novembro de 2025.

A Oficial: Ivone Dutra Pires
O Suboficial: Gabriel Ribeiro Pires
A Suboficial: Ana Carla Rossi Turci

Obs.: Certidão válida por 30 dias por força de lei

IVONE DUTRA PIRES:15406822691 Assinado de forma digital por IVONE DUTRA PIRES:15406822691 Dados: 2026.02.24 08:24:26 -03'00'

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
2º Registro de Imóveis de Sete Lagoas - MG
CNS: 05.989-9

SELO DE CONSULTA: JNE03785
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 6640.8136.4861.8989

Quantidade de ato praticados: 1
Ato(s) praticado(s) por
Gabriel Ribeiro Pires - Suboficial
Emol. R$ 29,00 - TFJ R$ 10,25 - Total R$ 39,25 - ISS: R$ 1,35
Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br

continua no verso