

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Comarca de Teófilo Otoni



Estado de Minas Gerais

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO

Travessa Plácido Martins, nº 46 Centro, CEP:39800-012

Fone/Fax: (33)3521-6296

Angela de Lourdes Vilhena Monteiro

OFICIAL

CERTIDÃO

CNM: 061572.2.0019302-93

Ângela de Lourdes Vilhena Monteiro, Oficial(a) do Serviço de Registro de Imóveis - 2º Ofício da Comarca de Teófilo Otoni, na forma da Lei, etc.-----

C E R T I F I C A, atendendo a pedido verbal de parte interessada que, revendo neste Cartório, o Livro 02 de Registro Geral, do mesmo às fls.01, consta a Matrícula nº **19.302** - feita em 25 de janeiro de 2013, de: **IMÓVEL**: Terreno de formato irregular, situado à Rua Maria Gomes dos Santos, Bairro Frei Dimas, nesta cidade e comarca de Teófilo Otoni, Estado de Minas Gerais; com a área de **22.187,00m²**(vinte e dois mil, cento e oitenta e sete metros quadrados), limitando-se pela frente com 176,40m. em linha irregular para citada Rua Maria Gomes dos Santos; fundos com 64,55m. em linha irregular para quem de direito; lateral direita com 202,20m. em linha irregular para Rua Altino Soares; lateral esquerda com 277,25m. em linha irregular para terreno remanescente pertencente à Martins e Pereira Ltda. **ORIGEM**: Matrícula nº 16.208, às fls.01, deste Livro. **PROPRIETÁRIA**: **MARTINS E PEREIRA LTDA.**, sociedade comercial, estabelecida nesta cidade, inscrita no CNPJ sob o nº 25.100.207/0001-69. **NOTA**: Matrícula procedida em virtude de DESMEMBRAMENTO devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal desta cidade, em data de 21/dezembro/2012, nos termos da Lei Federal 6.766/79. Dou fé. Teófilo Otoni, 25 de janeiro de 2013. A Oficiala Substituta:

(Adriana Fernandes dos Santos) - Emol: R\$14,99; TJJ: R\$4,72; Total: R\$19,71

R-01-Matr.19.302- Em 07/02/2013 – Protocolo 37.301 - TRANSMITENTE: MARTINS & PEREIRA LTDA., com sede na Avenida Alfredo Sá, nº 2331, Loja 07, Bairro Jardim das Acácias, nesta cidade de Teófilo Otoni-MG, inscrita no CNPJ/MF sob nº 25.100.207/0001-69; representada no ato da Escritura pelos sócios administrativos SEMAR MARTINS PEREIRA, brasileiro, empresário, C.Identidade M-686.759-SSP/MG e CPF 004.409.736-00, e sua esposa MARIA DE JESUS CAMPOS PEREIRA, brasileira, empresária, C.Identidade MG-2.872.544-SSP/MG e CPF 348.272.426-15, residentes e domiciliados nesta cidade. **ADQUIRENTE**: **CONSTRUTARE ENGENHARIA LTDA-EPP**, com sede na Rua Engenheiro Antunes, nº 61, Loja 01, Centro, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.021.967/0001-24; representada no ato da Escritura pelo sócio administrativo ERNANDES GOMES SOARES, brasileiro, casado, engenheiro civil, C.Identidade

M-2.120.673-PC/MG e CPF 388.753.066-72, residente e domiciliado nesta cidade. **IMÓVEL:** O constante desta Matrícula. **NÚMERO DE INSCRIÇÃO MUNICIPAL-NIM:** **01.004.00001.01988.00001.** **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 31 de janeiro de 2013 nas Notas do Cartório do 2º Ofício desta comarca, às fls.094, do Livro nº 126, pelo tabelião Sr. Érico Panatiere Quaresma. **VALOR: R\$500.000,00(quinhentos mil reais) que serão pagos até o dia 31/01/2016;** embora meramente para efeitos de ITBI, tenha a Fazenda Pública Municipal avaliado o imóvel por R\$700.000,00. **NOTA:** Encontra-se arquivada neste Cartório a Certidão Positiva Com Efeitos de Negativa nº 000742012-11024207, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em nome da transmitente (Martins e Pereira Ltda), datada de 20/11/2012-válida até 19/05/2013 e Certidão Conjunta Positiva Com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União expedida pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional - Secretaria da Receita Federal do Brasil em nome da transmitente (Martins e Pereira Ltda), datada de 04/12/2012-válida até 02/06/2013. Dou fé. Teófilo Otoni, 07 de fevereiro de 2013. A Oficiala Substituta: (Adriana Fernandes dos Santos)
Emol: R\$1.436,91; TFI: R\$949,44; Total: R\$2.386,35

Av-02-Matr.19.302 Em 25/06/2013 Protocolo nº 37.852– Procede-se a presente averbação, de acordo com o disposto no Artigo 167, Item 02, Inciso IV, da Lei Federal 6.015/73 para constar que, nos termos do requerimento dirigido à titular deste Cartório em data de 11 de junho de 2013, juntamente com Memorial Descritivo, Planta e Autorização de Desmembramento, expedidos pela Prefeitura Municipal desta cidade em 22 de maio de 2013, o imóvel objeto desta Matrícula, atendendo aos termos da Lei Federal 6.766/79, foi DESMEMBRADA a área de **5.281,20 m²** (cinco mil duzentos e oitenta e um metros e vinte centímetros quadrados) em 17 unidades distintas conforme Matrículas 20.255 a 20.271 deste Livro. Restando ainda a área remanescente de **16.905,80m²** (dezesesseis mil novecentos e cinco metros e oitenta centímetros quadrados). Dou fé. Teófilo Otoni, 25 de junho de 2013. A Oficiala Substituta(a) Érica Vilhena Monteiro.

Av-03-Matr.19.302 Em 23/03/2016 - Protocolo nº 42.554 – Procede-se a presente averbação, de acordo com o disposto no Artigo 167, Item 02, Inciso IV, da Lei Federal 6.015/73 para constar que, nos termos do requerimento dirigido à titular deste Cartório em data de 23 de março de 2016, juntamente com Memorial Descritivo, Edital, Planta e Autorização de Desmembramento, expedidos pela Prefeitura Municipal desta cidade em 17 de dezembro de 2015 o imóvel objeto desta Matrícula, atendendo aos termos da Lei Federal 6.766/79, foi DESMEMBRADA a área de **4.746,23m²** (quatro mil, setecentos e quarenta e seis metros e vinte e três centímetros quadrados) em 1 unidade distinta conforme **Matrícula 23.222 do Livro 02** deste Cartório. **NOTA:** Permanece na citada Matrícula a área remanescente de **12.159,57m²(doze mil, cento e cinquenta e nove metros e cinquenta e sete centímetros quadrados)** com as seguintes dimensões: **FRENTE:** 12,90m em linha irregular para Rua Maria Gomes dos Santos e (18,10+21,95+20,50+11,00=71,55m) em linha irregular para quem de direito, com total de 84,45m; **FUNDOS:** (15,00+10,00+40,00+40,90=105,90m) em linha irregular para quem de direito, (10,10+7,90=18,00m) em linha irregular para Rua Altino Soares e 56,65m para quem de direito, com total de 180,55m.; **LATERAL DIREITA:** 112,00m para lote à desmembrar; e **LATERAL ESQUERDA:** (86,90+29,05+161,30=277,25m) em linha irregular para terreno de Martins e Pereira Ltda. Dou fé. Teófilo Otoni, 04 de abril de 2016. A Oficiala Substituta (a) Érica Vilhena Monteiro.

Emolumentos: R\$13,54, Recome: R\$0,81; TFI: R\$4,51; Total: R\$18,86

R-04-Matr.19.302- Em 14/11/2019 - Protocolo 47.658 - Conforme **TERMO DE CONSTITUIÇÃO DE GARANTIA EMPRESTIMO/FINANCIAMENTO PJ ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL** assinado pelas partes e testemunhas em data de 12 de novembro de 2.019, no qual figuram como partes: **FIDUCIANTE: CONSTRUTARE ENGENHARIA LTDA-EPP**, com sede na Rua Engenheiro Antunes, nº 61, Loja 01, Centro, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob nº

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



Comarca de Teófilo Otoni

Estado de Minas Gerais

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO

Travessa Plácido Martins, nº 46 Centro, CEP:39800-012

Fone/Fax: (33)3521-6296

Angela de Lourdes Vilhena Monteiro

OFICIAL

09.021.967/0001-24; representada no ato da Escritura pelo sócio administrativo ERNANDES GOMES SOARES, brasileiro, casado, engenheiro civil, C.Identidade M-2.120.673-PC/MG e CPF 388.753.066-72, residente e domiciliado nesta cidade. **AVALISTA: ROSELIA CRISPIM DOS SANTOS**, brasileira, casada, aposentada, portadora do CPF nº 336.105.766-34 e da CNH nº 02505407514-DETRAN/MG, residente á Rua Engenheiro Antunes nº 61/101 Centro nesta cidade. **CREDORA – CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 04, Lotes3/4, Brasília-DF, designada CAIXA; ficou constando seguinte: **O Termo de constituição de Garantia Empréstimo/ Financiamento PJ Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, vincula-se à operação de crédito representada pela Cédula de Crédito Bancário nº 734-0155003000003946 emitida em 12/11/2019, vencível em 30/07/2039 no valor de R\$620.000,00(seiscentos e vinte mil reais), respondendo a alienação a 203,22% do valor nominal desta operação de crédito, constituída em favor da Caixa Econômica Federal (CAIXA). DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA:** Em garantia das obrigações garantidas assumidas pela CREDITADA, o FIDUCIANTE alienou fiduciariamente à CAIXA, em garantia, nos termos da Lei 9.514, a propriedade resolúvel do imóvel objeto desta Matrícula. Para efeito de venda em público leilão, o valor do imóvel está de acordo com o Contrato. OBS: A CAIXA poderá realizar nova avaliação, que será considerada para efeito de venda. E se esses valores forem inferiores ao constante do valor venal do imóvel, este último será o valor mínimo para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão. O FIDUCIANTE não poderá ceder e transmitir os direitos de que seja ou venha se tornar titular sobre o bem alienado, salvo se houver expressa concordância da CAIXA. Tudo mais conforme cláusulas e condições constantes do referido Termo, do qual uma via encontra-se arquivada neste Cartório. Dou fé. Teófilo Otoni, 14 de novembro de 2019. A Oficiala Substituta (a) Érica Vilhena Monteiro.

Quant.: 1, Cód. Tabela: 4547-6, Emolumentos: R\$1.027,02, Recompe: R\$61,62; TJJ: R\$719,38; Total: R\$1.808,02

Av-05-Matr.19.302- Em 14/11/2019 - Protocolo 47.658- Procede-se a presente averbação, para constar que em data de 12/11/2019, na cidade de Teófilo Otoni-MG, foi emitida a **CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO – EMPRÉSTIMO À PESSOA JURÍDICA, nº 734-0155003000003946 vencimento em 30/07/2039, valor R\$620.000,00**, tendo como **CREDORA** a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, como **EMITENTE CONSTRUTARE ENGENHARIA LTDA-EPP**, com sede na Rua Engenheiro Antunes, nº 61, Loja 01, Centro, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.021.967/0001-24; representada no ato da Escritura pelo sócio administrativo ERNANDES GOMES SOARES, brasileiro, casado, engenheiro civil, C.Identidade M-2.120.673-PC/MG e CPF 388.753.066-72, residente e domiciliado nesta cidade. **AVALISTA: ROSELIA CRISPIM DOS SANTOS**, brasileira, casada, aposentada, portadora do CPF nº 336.105.766-34 e da CNH nº 02505407514-DETRAN/MG, residente á Rua Engenheiro Antunes nº 61/101 Centro nesta cidade. Tudo mais conforme Cédula arquivada neste Cartório. Dou fé. Teófilo Otoni, 14 de novembro de 2019. A Oficiala Substituta (a) Érica Vilhena Monteiro.

Quant.: 1, Cód. Tabela: 4528-6, Emolumentos: R\$50,48, Recompe: R\$3,03; TJJ: R\$13,37; Total: R\$66,88

Av-06-Matr.19.302 - Protocolo 56.665 em 24/07/2025 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE
– Nos termos do Ofício - Requerimento de Consolidação de Propriedade firmado em data de

15/dezembro/2025 pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, na qualidade de credor fiduciário, Guia de ITBI e demais documentos apresentados, procede-se a presente averbação para constar que, realizado o procedimento disciplinado no artigo 26, § 7ª da Lei Federal nº 9.514/97, observando-se o disposto no art.52 da Lei 10.931/2004, em face do devedor fiduciante **CONSTRUTARE ENGENHARIA LTDA**, CNPJ nº 09.021.967/0001-24, sem que houvesse purgação da mora e/ou acordo com o cliente, fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula na pessoa do credor fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04(credor da dívida relativa ao contrato de nº **734-0155003000003946**, registrado sob R-04 desta Matrícula). O credor fiduciário adquirente deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal 9.514/97. Valor atribuído à consolidação: R\$1.260.000,00(hum milhão, duzentos e sessenta reais). Dou fé. Teófilo Otoni, 23 de dezembro de 2025. A Oficial(a) Angela de Lourdes Vilhena Monteiro.

Quant.: 1, Cód. Tabela: 4550-0, Emolumentos: R\$3.729,18, Recompe: R\$280,69; TJF: R\$3.095,20FIC: R\$ 0,00FDMP: R\$ 0,00; Total: R\$7.105,07

Selo Eletrônico: JKT58991 Código de Segurança: 8899.8743.6864.3511 . Nada mais continha no dito termo, aqui bem e fielmente extraído em seu inteiro teor.//

Certifica que conforme Art. 5º-A, Caput e Parágrafo 1º da Lei 15.424/04 - "Constitui condição necessária para realização dos atos de registro ou averbação nas serventias de registro de imóveis, quando instrumentalizados por escritura pública, o recolhimento integral das parcelas destinadas ao Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, ao Recompe, 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."

O referido é verdade e dou fé.
Teófilo Otoni, 23 de dezembro de 2025.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
Corregedoria-Geral de Justiça
2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE TEÓFILO OTONI

Selo Eletrônico Nº: JKT59752
Cód. Segurança: 1543.7502.8039.9046

Quantidade Atos: 1
Teófilo Otoni - MG, 23/12/2025 11:26:51
Emol: 26,97 Recompe: 2,03Taxa: 10,25 ISSQN: Total: 40,06
Consulte a validade deste Selo em: https://selos.tjmg.jus.br