

CNM: 163394.2.0002226-22

M A T R Í C U L A N° 2226

LIVRO N°2 = REGISTRO GERAL

2° REGISTRO DE IMÓVEIS

DATA: 10/03/2023

DIVINÓPOLIS - MINAS GERAIS

IMÓVEL: Urbano

APARTAMENTO RESIDENCIAL N°101, sub-lote 001, com uma área construída de 122,06m²; uma área privativa (principal) de 73,33m²; outras áreas privativas (acessórias) de 54,82m²; área privativa total de 128,15m²; área de uso comum de 28,93m²; área real total de 157,08m²; área total coberta: 122,06m²; área privativa descoberta de 35,02m², do Edifício situado na Rua Capetinga, no Bairro São José, nesta cidade, **e sua respectiva fração ideal de 141845**, sobre o lote de terreno n°131, da quadra 002, zona 012, com a área total de 221m², com as seguintes medidas e confrontações: pela frente com a Rua Capetinga; pelo lado direito com os lotes 164 e 178; pelo lado esquerdo com o lote 117; pelos fundos com o lote 248.....

PROPRIETÁRIO: G & C CONSTRUÇÃO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Crotalaria, n°52, Bairro Jaguaré, São Paulo-SP, inscrito no CPF n° 02.649.555/0001-94.....

Reg.ant: 153.020, L°02, do 1° Cartório de Registro de Imóveis desta comarca.....

Protocolo n°4124, datado de 03/03/2023.....

ABERTURA DE MATRÍCULA(1 X 4401-6) EMOLUMENTOS: R\$56,97. TEFJ: R\$18,99. RECOMPE: R\$3,42. TOTAL: R\$79,38. Selo Digital: GLW77930 - Código de Segurança: 2350.8111.0257.8485. RMB.A Oficial Interina: *[assinatura]*

Av.1-2226 em 10/03/2023. Protocolo de n. 4124, datado de 03/03/2023 - **INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO** - Fica transportada para esta matrícula a Instituição de Condomínio averbada sob o n°1, da matrícula 153.020, L°02, do 1° Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, que deu origem a mesma, nos seguintes termos: "O Apartamento 101 - localizado no 2° pavimento, possui área privativa principal de 73,33m², com a seguinte composição: sala, cozinha, circulação, banheiro social e 3 quartos, sendo um suite: área privativa acessória de 54,82m², sendo 19,80m²

continua no verso...

CNM: 163394.2.0002226-22

correspondentes a 02 vagas de garagem coberta nº05, localizadas no térreo, para guarda de veículo automotor de médio porte e 35,02m² referentes a área de serviço descoberta e terraços descobertos na lateral e fundos da unidade. E ainda, área de uso comum de 28,93m², totalizando uma área real total de 157,03m² e uma área construída total de 122,06m², já incluída na fração ideal de 0,141845. Tudo em conformidade o projeto arquitetônico arquivado neste cartório. DAS VAGAS DE GARAGEM:O prédio possuirá 10 vagas de garagem acessórias aos apartamentos, com 9,90m² cada, destinadas a guarda de veículos automotores de médio porte, distribuídas da forma que se segue: APT0:101-2 vagas de nº05." Feita nos termos do Artigo 10, § 2º da Lei 15.424/2004. Dou fé. AVERBAÇÃO EMOLUMENTOS:NIHIL. TFP:NIHIL. RECOMPE:NIHIL. TOTAL:NIHIL. A Oficial Interina: *[assinatura]*

Av.2-2226 em 10/03/2023. Protocolo de n. 4124, datado de 03/03/2023 - **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** - Fica transportada para esta matrícula a Convenção de Condomínio averbada sob o nº2, da matrícula 153.028, Lº02, que deu origem a mesma, e registrada sob o nº16.590 Lº 3-Aux."CF", Fls.147/148, do 1º Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, nos seguintes termos: "O prédio possuirá 10 vagas de garagem acessórias apartamentos, 9,90m² cada destinadas a guarda de veículos automotores de médio porte, distribuídas da forma que se segue: APT0:101-2 vagas de nº05. A distribuição das vagas de garagem poderá sofrer alterações conforme novo layout aprovado pelo condomínio, registrado em ata de assembleia, sem que para isso seja necessário aprovação do projeto junto a Prefeitura local. Constituem-se áreas e partes comuns do edifício, indivisíveis e inalienáveis: O terreno sobre o qual serão edificadas as unidades autônomas, bem como as fundações, colunas e vigas de sustentação, paredes externas, ornamentos das fachadas, paredes internas e divisorias entre as unidades autônomas e as áreas de uso comum, áreas de ventilação e circulação, paços de luz, elevadores, as instalações e tubulações nas dependências comuns, até sua inserção com as das unidades autônomas, a calçada, a porta principal, caixa de

continua na próxima folha...

CNM: 163394.2.0002226-22

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA 2226, Lº02

correspondências e compartimentos dos medidores de luz e força, a casa das máquinas, barrilete, reservatório de água, hall e corredores de circulação, escadas de acesso, encanamentos troncos de água, luz e força, telefone, esgotos pluviais e cloacais e, enfim, tudo o mais que se destine a servir indistintamente a todas economias do edifício. DIREITOS E DEVERES são os constantes da convenção ora averbada." Feita nos termos do Artigo 10, § 2º da Lei 15.424/2004. Dou fé. AVERBAÇÃO EMOLUMENTOS: NIHIL. TFC:NIHIL. RECOMPE:NIHIL. TOTAL:NIHIL. RMB.A Oficial Interina: *[Assinatura]*

Av.3-2226 em 10/03/2023. Protocolo de n. 4124, datado de 03/03/2023 - **CONTRIBUIÇÕES PREVIDENCIÁRIAS/CND** - Fica transportada para esta matrícula a Certidão Positiva com Efeito de Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, averbada sob o nº4 da matrícula 153.020 Lº02, do 1º Cartório de Registro de Imóveis, desta Comarca, que deu origem a mesma, nos seguintes termos: "Certidão Positiva com Efeito de Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, fornecida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil do Ministério da Fazenda, Aferição:90.004.53705/79-001, Período: 03/09/2020 à 07/03/2022, emitida em 28/03/2022, válida até 24/09/2022, referente a construção do Apartamento Residencial constante desta matrícula". Feita nos termos do Artigo 10, § 2º da Lei 15.424/2004. Dou fé. AVERBAÇÃO EMOLUMENTOS:NIHIL. TFC:NIHIL. RECOMPE:NIHIL. TOTAL:NIHIL. RMB.A Oficial Interina: *[Assinatura]*

R.4-2226 em 10/03/2023. Protocolo de n. 4124, datado de 03/03/2023 - **COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE: G & C CONSTRUÇÃO LTDA**, com sede em São Paulo/SP, na Rua Crotalaria, nº52, Jaguare, inscrita no CNPJ/MF sob nº02.649.355/0001-94, representada na forma de seu Contrato Social, por seu Sócio, GERALDO CLAUDINEI DA SILVA, inscrito no CPF/MF sob nº904.110.646-49, residente e domiciliado em São Paulo/SP, com endereço comercial acima. **ADQUIRENTES: ALEXANDRA RIBEIRO DOS SANTOS,**

continua no verso...

CNM: 163394.2.0002226-22

brasileira, viúva, funcionaria publica municipal, declara não conviver em união estável, portadora da cédula de identidade RG nº M-5336984-SSP/MG, inscrita no CPF/MF sob nº670.705.316-72, residente e domiciliada nesta cidade, na Avenida Parana, nº824, apartamento 302, São José; **ANNA CAROLINA RIBEIRO SANTOS**, brasileira, solteira, nutricionista, declara não conviver em união estável, portadora da cédula de identidade RG nº MG- 16.367.309-PC/MG, inscrita no CPF/MF sob nº107.845.746-85, residente e domiciliada nesta cidade, na Avenida Parana, nº824, apartamento 302, São José. **COMPRA E VENDA** do imóvel constante da presente matrícula pelo valor de R \$280.000,00. **FORMA DE PAGAMENTO DO PREÇO DE VENDA:-A)** Recursos próprios: **R\$77.827,20**. **B)Recursos do FGTS: R \$0,00**. **C)Recursos do financiamento: R\$202.172,80**, conforme registro a seguir. Ficando esclarecido que: A presente aquisição é feita na proporção de 90,00% por **ALEXANDRA RIBEIRO DOS SANTOS** e 10,00% por **ANNA CAROLINA RIBEIRO SANTOS**. Foi recolhido o ITBI, em data 14/02/2023, sobre a avaliação fiscal de R\$280.000,00, no valor de R\$2.567,00, conforme comprovante de recolhimento devidamente arquivado neste Cartório. **GRAVAME:-Alienação Fiduciária**, conforme registro a seguir. As partes envolvidas declaram que possuem ciência das possibilidades de obtenção prévia da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), nos termos do artigo 642-A, da CLT, com redação dada pela Lei nº12.440/2011, em consonância com a Recomendação nº3 de 15/03/2012 do E. Conselho Nacional de Justiça, conforme consta do contrato ora registrado. **INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS, CONTRATO Nº10180431109**, datado de 29/12/2022, devidamente assinado pelas partes e arquivado neste cartório. **REGISTRO(1 X 4543-5)EMOLUMENTOS: R\$2.520,17. TFI: R\$1.480,09. RECOMPE: R\$151,20. TOTAL: R\$4151,46. Selo Digital: CLW77932 - Código de Segurança: 0895.5237. 6418.4023. RMB. A Oficial Interina:** *[Assinatura]*

R.5-2226 em 10/03/2023. Protocolo nº4124 datado de 03/03/2023 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - DEVEDOR(ES)

continua na próxima folha...

CNM: 163394.2.0002226-22

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA 2226, Lº02

FIDUCIANTE(S): **ALEXANDRA RIBEIRO DOS SANTOS** e **ANNA CAROLINA RIBEIRO SANTOS**, mencionadas e qualificadas no R.4 desta matrícula. CREDOR(A) FIDUCIÁRIO(A): **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, com sede em São Paulo - SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100-Torre Olavo Setúbal, inscrito no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04. Conforme instrumento particular descrito no **R.4**, este imóvel foi alienado fiduciariamente na forma do art.23 da lei nº9.514/97 e sua propriedade resolúvel foi transferida ao(à) credor(a) fiduciário(a) com o escopo de garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento concedido por este(a) credor(a) ao(s/à/às) devedor(es/a/as) fiduciante(s), nas seguintes condições: Valor da dívida: R\$216.172,80. Valor do encargo mensal total: R\$2.553,49. Sistema de Amortização: SAC. Prazo: 350 meses. Taxa efetiva anual de juros 11.7%. Taxa nominal anual de juros 11.1158%. Taxa efetiva anual de juros com benefício 9.9900%. Taxa nominal anual de juros com benefício 9.5598%. Taxa efetiva mensal de juros 0.9263%. Taxa nominal mensal de juros 0.9263%. Taxa efetiva mensal de juros com benefício 0.7966%. Taxa nominal mensal de juros com benefício 0.7966%. Vencimento do 1º encargo mensal: 29/01/2023. Prazo de carência para fins de intimação: 30 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo vencido e não pago. Valor do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$280.000,00. Demais condições, as do **INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS, CONTRATO Nº10180431109**, datado de 29/12/2022, devidamente assinado pelas partes e arquivado neste Cartório. INDICAÇÃO (1 X 4301-8) EMOLUMENTOS: R\$7,02. TFJ: R\$2,31. RECOMPE: R\$0,42. TOTAL: R\$9,75. SELO: GLW77933. COD.SEG: 3189.9481.7486.7747. REGISTRO (1 X 4543-5) EMOLUMENTOS: R\$2.520,17. TFJ: R\$1.480,09. RECOMPE: R\$151,20. TOTAL: R\$4151,46. ARQUIVAMENTOS (22 X 8101-8) EMOLUMENTOS: R\$184,58. TFJ: R\$61,38. RECOMPE: R\$11,00. TOTAL: R\$256,96. SELO: GLW77931. COD.SEG: 3783.9549.4451.0746. RMB.A Oficial Interina: 

Av.6-2226 em 13/12/2023. Protocolo de n. 10060, datado de

continua no verso...

CNM: 163394.2.0002226-22

12/12/2023 = **RETIFICAÇÃO** = Fica retificada a abertura desta matrícula, para constar que: A fração ideal do apartamento nº101 é 0,141845, bem como constar que o prédio possui o nº677; Fica retificada a Av.1, para constar que: A área real total é de 157,08m² e não como constou; E ainda fica retificada a presente matrícula a fim de incluir o transporte do número do Projeto Arquitetônico aprovado, bem como o Termo de Habite-se, averbados sob o nº3 da matrícula 153.020, Lº02, do 1º Cartório de Registro de Imóveis, desta Comarca, que deu origem a presente, nos seguintes termos: "Projeto Arquitetônico aprovado sob o registro nº03336/2020, Ordem nº55.409 e Termo de Habite-se nº43.202, fornecido em data de 07/03/2022", tudo conforme certidão de registro da matrícula 153.020 Lº02 que deu origem a presente, devidamente arquivada neste cartório. Dou fé. AVERBAÇÃO(1 X 4134-3) EMOLUMENTOS: ISENTO. TEF: ISENTO. RECOMPE: ISENTO. TOTAL: ISENTO. SELO: HGX27384. COD. SEC: 1437.5639.2221.3317. RMB. A Oficial Interina: *[Assinatura]*

AV-7-2226 - 08/06/2026 - Protocolo: 31629 - 29/05/2026

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Averbação nos termos do ofício, datado de 23/04/2026, e nos termos do artigo 26, §7º da Lei 9.514/97, **a propriedade deste imóvel fica consolidada em favor do credor fiduciário ITAÚ-UNIBANCO S/A**, pessoa jurídica de direito privado, com sede em São Paulo-SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº100, Torre Olavo Setúbal, bairro Parque Jabaquara, inscrito no CNPJ nº60.701.190/0001-04, tendo em vista a não purgação da mora, no prazo legal, pelas devedoras fiduciárias, intimação positiva RTD, dia 21/01/2026, de Alexandra Ribeiro dos Santos, e edital de intimação de Anna Carolina Ribeiro Santos, dias 23/02/2026, 24/02/2026 e 25/02/2026. Foi recolhido o ITBI sobre a avaliação fiscal de R\$325.099,70, conforme guia devidamente arquivada neste cartório.

Continua na ficha 4

CNM: 163394.2.0002226-22

2º REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE DIVINÓPOLIS - MINAS GERAIS

LIVRO Nº 2

MATRÍCULA Nº2226

Ficha: 4

Dou fé. RMB. ATO: 4244, QUANTIDADE ATOS: 1.
EMOLUMENTOS: R\$2.934,35. RECOMPE: R\$220,87. TFJ:
R\$1.748,31. FDMP: R\$0,00. FEGAJ: R\$0,00. FEAGE:
R\$0,00. TOTAL: R\$4.903,53. ATO: 8101, QUANTIDADE
ATOS: 9. EMOLUMENTOS: R\$85,50. RECOMPE: R\$6,48. TFJ:
R\$28,89. FDMP: R\$0,00. FEGAJ: R\$0,00. FEAGE: R\$0,00.
TOTAL:R\$120,87. Nº SELO CONSULTA:KCT24129, CÓDIGO DE
SEGURANÇA:9730823276120240.A Oficial Interina: *domata*

NÃO VALE COMO CANCELAMENTO