

República Federativa do Brasil

ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE LAGOA DA PRATA

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS



Maria do Carmo Oliveira, **Oficial**, Bel. *Cynara Cristina Amorim Fantoni*, Bel. *Ramiro Carlos Amorim* **Oficiais Substitutos** do Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Lagoa da Prata, Estado de Minas Gerais, em Pleno Exercício do cargo na forma da lei, etc.

CERTIDÃO DE REGISTRO: INTEIRO TEOR_m

Certifico a requerimento da pessoa interessada feita a titular deste Registro e para os devidos fins que revendo, neste Registro no Livro 2-RG sob a matrícula 038703.2.0051032-97 de 23/05/2025, verifiquei constar:

51032 - 23/05/2025 - Protocolo: 107150 - 23/05/2025

IMÓVEL: APARTAMENTO RESIDENCIAL 201 localizado na Avenida Vereador Dr. Antenor das Chagas Madeira nº 183 no segundo pavimento do condomínio do Edifício Ônix, com 78,58m² de área privativa (principal), 78,58m² de área privativa (total), 30,00m² de área de estacionamento descoberta (direito às vagas 06/07), 10,56m² de área de uso comum (coberta), 35,27m² de área de uso comum descoberta, 154,41m² de área real total e fração ideal de 0,2613 no terreno-lote de nº 25 da quadra 02 com a área de 400,00m² (quatrocentos metros quadrados), sendo 10,00 por 40,00m, situado na Avenida Vereador Dr. Antenor das Chagas Madeira, Bairro Santa Eugênia, nesta cidade, confrontando pela direita com o lote 24, pela esquerda com o lote 26, aos fundos com o lote 10 e pela frente com a Avenida Vereador Dr. Antenor das Chagas Madeira. Inscrição Cadastral: 01.04.067.0270.0003. REGISTRO ANTERIOR: MAT. 30941 deste livro. PROPRIETÁRIAS: **ANA CLÁUDIA SANTOS**, brasileira, natural de: Lagoa da Prata-MG, capaz, comerciante, nascida em 07/02/1992, RG: MG-17.970.609, Órgão expedidor: SSP/MG, CPF: 114.292.896-94, filiação: mãe, Cláudia Alves Ribeiro Santos, pai, Fábio Inácio dos Santos, solteira, residente e domiciliada na Avenida Vereador Dr. Antenor das Chagas Madeira nº 160, bairro Marília, CEP: 35592-228, Lagoa da Prata/MG, e **RUTE APARECIDA DE MELO**, brasileira, natural de: Lagoa da Prata-MG, nascida em 12.06.1981, capaz, comerciante, RG: MG-11.292.584, Órgão expedidor: SSP/MG, CPF: 045.542.856-50, filiação: mãe, Luzia Aparecida da Silva, pai, Wilson de Melo, solteira, residente e domiciliada na Avenida Vereador Dr. Antenor das Chagas Madeira nº 160, bairro Marília, CEP: 35592-228, Lagoa da Prata/MG. Dou fé. Lagoa da Prata, 23 de maio de 2025. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0372040136, atribuição: Imóveis, localidade: Lagoa da Prata. Nº selo de consulta: IVN94899, código de segurança: 8694302531455413. Ato: 4401, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 61,67. Recompe: R\$ 4,64. ISS: R\$ 1,85. FIC: R\$ 0,00. FDMP: R\$ 0,00. FEGAJ: R\$ 0,00. FEAGE: R\$ 0,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 20,85. Total: R\$ 89,01. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 3.934,00. Valor Total do Recompe: R\$ 296,07. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 3.026,73. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 7.374,81. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>" Oficial Substituto:

AV-1-51032 - 23/05/2025 - Protocolo: 107150 - 23/05/2025

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - A convenção de condomínio do Edifício Ônix está registrada sob o R-1-5138 do livro 3 de Registro Auxiliar desta Serventia e obriga a todos os titulares de direito sobre as unidades. Nos termos do art.1331, § 1º, do Código Civil, as vagas de garagem não poderão ser alienadas ou alugadas a pessoas estranhas ao condomínio. Dou fé. Lagoa da Prata, 23 de maio de 2025. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0372040136, atribuição: Imóveis, localidade: Lagoa da Prata. Nº selo de consulta: IVN94899, código de segurança: 8694302531455413. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 24,52.

Recompe: R\$ 1,85. ISS: R\$ 0,74. FIC: R\$ 0,00. FDMP: R\$ 0,00. FEGAJ: R\$ 0,00. FEAGE: R\$ 0,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 8,28. Total: R\$ 35,39. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 3.934,00. Valor Total do Recompe: R\$ 296,07. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 3.026,73. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 7.374,81. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>" Oficial Substituto:

R-2-51032 - 07/08/2025 - Protocolo: 107792 - 23/07/2025

Nos termos do Contrato por Instrumento Particular com eficácia de escritura pública-Leis 4380/64 e 5049/66- alienação fiduciária de imóvel em garantia - Lei nº 9.514/97, de nº 0010520866, datado de 15 de julho de 2025, devidamente assinado e formalizado, com o comprovante do recolhimento do ITBI, bem assim a certidão negativa de débito municipal, o imóvel constante da presente matrícula foi adquirido por OTAVIANO AMARILDO DE MIRANDA, brasileiro, capaz, produtor rural, RG: M-2.532.074, Órgão expedidor: SSP/MG, CPF: 441.274.726-34, filiação: mãe, Desirée da Silva Miranda, pai, João da Cruz de Miranda, divorciado, residente e domiciliado na Rua Piauí, nº 75, bairro Santa Eugênia, CEP: 35590-000, Lagoa da Prata/MG, por compra feita a ANA CLÁUDIA SANTOS, brasileira, natural de: Lagoa da Prata-MG, capaz, comerciante, nascida em 07/02/1992, RG: MG-17.970.609, Órgão expedidor: SSP/MG, CPF: 114.292.896-94, filiação: mãe, Cláudia Alves Ribeiro Santos, pai, Fábio Inácio dos Santos, solteira, residente e domiciliada na Avenida Vereador Dr. Antenor das Chagas Madeira nº 160, bairro Marília, CEP: 35592-228, Lagoa da Prata/MG e RUTE APARECIDA DE MELO, brasileira, natural de: Lagoa da Prata-MG, capaz, comerciante, RG: MG-11.292.584, Órgão expedidor: SSP/MG, CPF: 045.542.856-50, filiação: mãe, Luzia Aparecida da Silva, pai, Wilson de Melo, solteira, residente e domiciliada na Avenida Vereador Dr. Antenor das Chagas Madeira nº 160, bairro Marília, CEP: 35592-228, Lagoa da Prata/MG, pelo PREÇO DE R\$-390.000,00 (trezentos e noventa mil reais), sendo R\$-230.300,00 (duzentos e trinta mil e trezentos reais) com recursos próprios e R\$-159.700,00 (cento e cinquenta e nove mil e setecentos reais) com financiamento concedido pelo Banco Santander (Brasil) S.A. SEM CONDIÇÕES, a não ser alienação fiduciária adiante registrada. Relatório da pesquisa de indisponibilidade da CNIB: Negativo/ hash: 7qma80i4ua e nu47ksv43a. Dou fê. Lagoa da Prata, 07 de agosto de 2025. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0372040136, atribuição: Imóveis, localidade: Lagoa da Prata. Nº selo de consulta: JCO64725, código de segurança: 5281198975188799. Ato: 4301, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 7,60. Recompe: R\$ 0,57. ISS: R\$ 0,23. FIC: R\$ 0,00. FDMP: R\$ 0,00. FEGAJ: R\$ 0,00. FEAGE: R\$ 0,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 2,54. Total: R\$ 10,94. Ato: 4545, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 2.878,64. Recompe: R\$ 216,67. ISS: R\$ 86,36. FIC: R\$ 0,00. FDMP: R\$ 0,00. FEGAJ: R\$ 0,00. FEAGE: R\$ 0,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1.715,10. Total: R\$ 4.896,77. Ato: 8101, quantidade Ato: 8. Emolumentos: R\$ 72,64. Recompe: R\$ 5,44. ISS: R\$ 2,16. FIC: R\$ 0,00. FDMP: R\$ 0,00. FEGAJ: R\$ 0,00. FEAGE: R\$ 0,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 24,48. Total: R\$ 104,72. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 5.684,03. Valor Total do Recompe: R\$ 427,77. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 3.074,17. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 9.356,46. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>" A Oficial (substituta):

R-3-51032 - 07/08/2025 - Protocolo: 107792 - 23/07/2025

Nos termos do Contrato por Instrumento Particular com eficácia de escritura pública-Leis 4380/64 e 5049/66- alienação fiduciária de imóvel em garantia - Lei nº 9.514/97, de nº 0010520866, datado de 15 de julho de 2025, devidamente assinado e formalizado, ficou constando o seguinte: DEVEDOR FIDUCIANTE: OTAVIANO AMARILDO DE MIRANDA, brasileiro, capaz, produtor rural, RG: M-2.532.074, Órgão expedidor: SSP/MG, CPF: 441.274.726-34, filiação: mãe, Desirée da Silva Miranda, pai, João da Cruz de Miranda, divorciado, residente e domiciliado na Rua Piauí, nº 75, bairro Santa Eugênia, CEP: 35590-000, Lagoa da Prata/MG. CREDOR FIDUCIÁRIO: BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2035 e 2041, CEP 04543-011, São Paulo-SP, CNPJ/MF nº 90.400.888/0001-42, Agente Financeiro do Sistema Financeiro da Habitação, designado SANTANDER. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA: Para garantir todas as obrigações deste contrato, a devedora fiduciária, aliena

fiduciariamente ao SANTANDER, o imóvel constante da presente matrícula, bem como suas acessões, construções e instalações, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97 com as alterações introduzidas pela Lei 14711/2023. O devedor fiduciante, neste ato, cede e transfere ao SANTANDER, a propriedade fiduciária e a posse indireta, reservando-se a posse direta na forma da Lei, e se obriga por si e por seus sucessores, a fazer esta alienação fiduciária sempre boa, firme e valiosa e a responder pela evicção de direitos. A devedora fiduciária, fica investida na posse direta do imóvel enquanto se mantiver adimplente, obrigando-se a manter, conservar e guardá-los, inclusive, quanto ao pagamento de impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, exceto na hipótese de inadimplência das obrigações deste financiamento. VALORES A FINANCIAR PARA O PAGAMENTO: a) Preço da venda: R\$-159.700,00/ b) Despesas acessória com financiamento-avaliação de garantia: R\$-0,00/ c) Custos cartorários e imposto de transferência de bens imóveis-ITBI: R\$-19.500,00/ d) Valor total do financiamento: R\$-179.200,00. CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO: a) Taxa Efetiva de juros anual: 13,2900%; Taxa nominal de juros anual: 12,5432%; b) Taxa efetiva de juros mensal: 1,1075%/ Taxa nominal de juros mensal: 1,0453%/ c) Prazo de amortização: 212 meses/ d) atualização mensal/ e) Data de vencimento da primeira prestação: 15-08-2025/ f) Custo Efetivo Total- CET (anual): 19,42%/ g) Sistema de amortização: SAC/ h) Data de vencimento do financiamento: 15-03-2043/ i) Imposto de Operações financeiras: IOF: R\$-0,00/ j) Escolha de 01 mês sem pagamento (Amortização, juros e tarifa de serviços administrativos-TSA): (x): Não se aplica para atualização mensal. Valor dos componentes do encargo mensal na data deste contrato: a) valor da cota de amortização: R\$-845,28 Juros: 1.873,11: R\$-2.718,39/ b) Prêmio mensal obrigatório de seguro por morte e invalidez permanente: R\$-684,88/ c) Prêmio mensal obrigatório de seguro por Danos Físicos no imóvel: R\$-16,20/ d) Tarifa de serviços administrativos-TSA: R\$-25,00/ e) Valor total do Encargo Mensal: R\$-3.444,47. ENQUADRAMENTO DO FINANCIAMENTO: Aquisição de imóvel residencial, Artigo 16 da Resolução 4676 do Conselho Monetário Nacional-CMN. ATRASO E FALTA DE PAGAMENTO: Na insuficiência de saldo disponível ou atraso no pagamento, o valor em atraso será atualizado conforme cláusula 3, e acrescido (i) dos juros remuneratórios à taxa efetiva indicada no item 5-B do QR (ii) multa de 2% (iii) juros moratórios, a taxa de 1% ao mês, estes calculados sobre o valor da obrigação vencida acrescida da multa. Na hipótese de atraso ou falta de pagamento, o nome do comprador será incluído no Serasa, SCPC e nos demais órgãos de proteção ao crédito. Obrigam-se as partes por todas as demais cláusulas e condições constantes do Contrato ora registrado e que ficam fazendo parte integrante e complementar deste registro, para todos os fins de direito. Relatório da pesquisa de indisponibilidade da CNIB em nome do devedor: bd4sq7q24h. Dou fé. Lagoa da Prata, 07 de agosto de 2025. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0372040136, atribuição: Imóveis, localidade: Lagoa da Prata. Nº selo de consulta: JCO64725, código de segurança: 5281198975188799. Ato: 4301, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 7,60. Recompe: R\$ 0,57. ISS: R\$ 0,23. FIC: R\$ 0,00. FDMP: R\$ 0,00. FEGAJ: R\$ 0,00. FEAGE: R\$ 0,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 2,54. Total: R\$ 10,94. Ato: 4542, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 2.570,76. Recompe: R\$ 193,50. ISS: R\$ 77,12. FIC: R\$ 0,00. FDMP: R\$ 0,00. FEGAJ: R\$ 0,00. FEAGE: R\$ 0,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1.284,53. Total: R\$ 4.125,91. Ato: 8101, quantidade Ato: 8. Emolumentos: R\$ 72,64. Recompe: R\$ 5,44. ISS: R\$ 2,16. FIC: R\$ 0,00. FDMP: R\$ 0,00. FEGAJ: R\$ 0,00. FEAGE: R\$ 0,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 24,48. Total: R\$ 104,72. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 5.684,03. Valor Total do Recompe: R\$ 427,77. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 3.074,17. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 9.356,46. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>" A Oficial (substituta):

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. De acordo com o artigo 26 da Lei 9.514 de 20 de novembro de 1997, com alteração Lei 14.711 de 30 de outubro de 2023, e artigo 967 do Provimento Conjunto nº93/2020 da CGJ/MG e Nova redação dada pelo Provimento Conjunto nº142/2025 da CGJ-MG: o DEVEDOR FIDUCIANTE: OTAVIANO AMARILDO DE MIRANDA, brasileiro, capaz, produtor rural, RG: M-2.532.074, Órgão expedidor: SSP/MG, CPF: 441.274.726-34, filiação: mãe, Desirée da Silva Miranda, pai, João da Cruz de Miranda, divorciado, residente e domiciliado nesta cidade e comarca de Lagoa da Prata/MG; do CONTRATO: Instrumento Particular com eficácia de escritura pública-Leis 4380/64 e 5049/66- alienação fiduciária de imóvel em garantia - Lei nº 9.514/97, de nº 0010520866, datado de 15 de julho de 2025, devidamente registrado sob o R-3-acima; da Notificação: o devedor fiduciante foi devidamente intimado, que ficou ciente do inteiro teor da notificação, e mesmo após decorrido o prazo previsto em Lei, não quitou o débito em atraso, razão pela qual a propriedade do imóvel objeto desta matrícula fica consolidada em nome do CREDOR FIDUCIÁRIO: BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041 e 2235, Bloco A, Bairro Vila Olímpica, CEP 04543-011, São Paulo-SP, CNPJ/MF nº 90.400.888/0001-42, Agente Financeiro do Sistema Financeiro da Habitação, designado SANTANDER. Foi recolhido a taxa de ITBI, no valor de R\$-7.805,14, sobre o valor informado de consolidação, ou seja, R\$-324.000,00 (trezentos e vinte e quatro mil reais), cujo comprovante de pagamento, bem como o requerimento, procuração, intimação, certidão de ITBI e certidão negativa de débitos, ficam arquivados nesta Serventia. Dou fé. Lagoa da Prata, 22 de setembro de 2026. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0372040136, atribuição: Imóveis, localidade: Lagoa da Prata. Nº selo de consulta: KNH11395, código de segurança: 9321833644084682. Ato: 4244, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 2.934,35. Recompe: R\$ 220,87. ISS: R\$ 88,03. FIC: R\$ 0,00. FDMP: R\$ 0,00. FEGAJ: R\$ 0,00. FEAGE: R\$ 0,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1.748,31. Total: R\$ 4.991,56. Ato: 8101, quantidade Ato: 19. Emolumentos: R\$ 180,50. Recompe: R\$ 13,68. ISS: R\$ 5,32. FIC: R\$ 0,00. FDMP: R\$ 0,00. FEGAJ: R\$ 0,00. FEAGE: R\$ 0,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 60,99. Total: R\$ 260,49. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 3.143,08. Valor Total do Recompe: R\$ 236,68. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1.820,02. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 5.293,98. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". A Escrevente:

O referido é o que consta dos meus arquivos. Esta certidão contém a reprodução de todo o conteúdo da matrícula, sendo suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, MAS NÃO CONTÉM certificação específica pela Oficial sobre propriedade, direitos, ônus reais e restrições. Informo que, as escrituras lavradas a partir de 31/3/2025 referentes ao imóvel desta Matrícula devem constar, além do recolhimento das parcelas destinadas ao Tribunal de Justiça e Recompe, as parcelas destinadas aos fundos do Ministério Público, Defensoria Pública e Advocacia Geral do Estado, quando devidas. (art. 5º-A da Lei nº 15.424/2004). Dou fé. Lagoa da Prata 22 de setembro de 2026. Ato: 8401, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 28,23. Recompe: R\$ 2,13. ISS: R\$ 0,85. FIC: R\$ 0,00. FDMP: R\$ 0,00. FEGAJ: R\$ 0,00. FEAGE: R\$ 0,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 10,72. Total: R\$ 41,93. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000372040136, atribuição: Imóveis, RTD E PJ localidade: Lagoa da Prata. Nº selo de consulta: KNH11395, código de segurança : 9321833644084682. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 28,23. Valor Total do Recompe: R\$ 2,13. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 10,72. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 41,93. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>"



A(O) Oficial (substituta(o)):

MARIA DO CARMO OLIVEIRA:29863350630
0630

Assinado de forma digital por
MARIA DO CARMO
OLIVEIRA:29863350630
Dados: 2026.09.22 13:48:31
-03'00'