Valide aqui
este documento

1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE GOVERNADOR VALADARES/MG
CNPJ 20685380000152
OFICIALA: LIDIA SOUZA DE PAULA MANSUR
RUA ARTHUR BERNARDES, 684 - CENTRO, 35010020
Governador Valadares - MG - WhatsApp: (33) 3271-2282
Telefones: (33) 3271-2282, (33) 3022-2811 e (33) 3203-8150
contato@1rigv.com.br

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR EXPEDIDA POR MEIO ELETRÔNICO

CNM: 044990.2.0072350-75

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS PRIMEIRO OFÍCIO

GOVERNADOR VALADARES - MG

MATRÍCULA 72350 | FOLHA 1

O OFICIAL Altair Dias Vantuil
Escrevente

72350 - 27/12/2022 - Protocolo: 186635 - 22/12/2022

IMÓVEL: **Casa residencial, com frente para a Rua Dinah Ribeiro, nº 488, Bairro das Castanheiras II, nesta cidade**, contendo 03 (três) pavimentos, com 220,00m² de área privativa total, sendo: 120,00m² de área privativa principal; 100,00m² de área privativa acessória, incluindo uma vaga de garagem para veículo de pequeno porte, medindo 11,25m²; totalizando 220,00m² de área real; e respectiva fração ideal de 0,50000 que lhe corresponde no terreno constituído pelo lote nº 09, quadra nº 09, do citado bairro, com área de 200,00m², e as seguintes medidas e confrontações: 10,00 metros de frente, com a Rua Dinah Ribeiro; 10,00 metros nos fundos, com o lote nº 13; 20,00 metros à direita, com o lote nº 08; e, 20,00 metros à esquerda, com o lote nº 10.
Observação: Dispensada a elaboração da convenção de condomínio, bem como a eleição de um síndico, em razão da simplicidade do condomínio de pequeno porte, cabendo ao proprietário resolver os casos em comum.
Inscrição Imobiliária: O imóvel descrito nesta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal local sob a inscrição nº **17.553.0124.002.**

PROPRIETÁRIO: **ROMULO AFONSO MARINS**, brasileiro, empresário, CI nº MG-13.539.283-SSP/MG, CPF nº 015.458.396-03, casado desde 10/02/2007 sob o regime da comunhão parcial de bens, com **GABRIELA ALEJANDRA ESTRADA DE MARINS**, norte americana, comerciante, CIE RNE nº G250198-3-CGPI/DIREX/DPF, CPF nº 702.608.736-32, residente e domiciliado na Rua Simoton, nº 276, Bairro Santa Rita, nesta cidade.

Procedência imobiliária: Matrícula nº 35.594 (parte) - Lv.02-RG, datada de 14/05/2007, desta Serventia Imobiliária.
Ato: 4401, Quantidade de Atos: 1. Emolumentos: R$ 53,95. Recompe: R$ 3,24. TFJ: R$ 17,99. Total: R$ 75,18. ISSQN: R$ 2,70. Nº do selo eletrônico: GHG29935, código de segurança: 2848439180207751.
DOU FÉ. A Oficiala, Altair Dias Vantuil
Escrevente

AV-1-72350 - 27/12/2022

TRANSPORTE DE SERVIDÃO (Ato "Ex Officio"): Procede-se esta averbação para constar a existência de uma Faixa de Servidão medindo **1,50** metros, localizada nos fundos do imóvel descrito nesta matrícula, conforme **AV-01**, da Matrícula nº **35.594** - Lv.02-RG, desta Serventia. DOU FÉ. A Oficiala, Altair Dias Vantuil
Escrevente

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BA8LK-J5FJ6-BWQ9M-GYECX

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só Lugar

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA 72350 | FOLHA 1 VERSO

R-2-72350 - 13/02/2023 - Protocolo: 187292 - 09/02/2023

COMPRA E VENDA: Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH – Sistema Financeiro da Habitação, nº 1.4444.2006925-1, datado de 06/02/2023, nos termos da Lei nº 4.380/64 e demais dispositivos legais, cuja cópia fica arquivada nesta Serventia. **TRANSMITENTES: ROMULO AFONSO MARINS**, brasileiro, empresário, CI nº MG-13.539.283-SSP/MG, CPF nº 015.458.396-03, e s/m **GABRIELA ALEJANDRA ESTRADA DE MARINS**, norte americana, administradora, CIE RNE nº G250198-3-PF/MG, CPF nº 702.608.736-32, casados desde 10/02/2007 sob o regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Rua Simonton, nº 276-A, Bairro Santa Rita, nesta cidade, representados por Eliane Cristina Marins da Silva, brasileira, auxiliar de escritório, CI nº MG-8899901-PC/MG, CPF nº 035.622.036-24, residente e domiciliada na Rua Simonton, nº 276, Bairro Santa Rita, nesta cidade, conforme mandato lavrado em 30/12/2022, livro nº 852-P, fls. 078, do Primeiro Tabelionato de Notas desta cidade. **ADQUIRENTE: ANA BEATRIZ TAVARES SANTOS**, brasileira, solteira, maior, diretora de empresas, CF nº MGCD50659-CRO/MG, CPF nº 066.990.926-26, residente e domiciliada na Rua Jatobá, nº 469, Bairro Cidade Nova, nesta cidade. **VALOR:** R$ 598.648,96 (Quinhentos e noventa e oito mil, seiscentos e quarenta e oito reais e noventa e seis centavos), pagos da seguinte forma: Valor do Financiamento concedido pela CAIXA: R$ 478.919,16 (Quatrocentos e setenta e oito mil, novecentos e dezenove reais e dezesseis centavos); e, Valor dos Recursos Próprios: R$ 119.729,80 (Cento e dezenove mil, setecentos e vinte e nove reais e oitenta centavos). **AVALIAÇÃO FISCAL:** R$ 598.648,96 (Quinhentos e noventa e oito mil, seiscentos e quarenta e oito reais e noventa e seis centavos). **DEMAIS CONDIÇÕES:** As constantes do Contrato. Ato: 4547, Quantidade de Atos: 1. Emolumentos: R$ 1.439,67. Recompe: R$ 86,38. TFJ: R$ 1.008,42. Total: R$ 2.534,47. ISSQN: R$ 71,98. Ato: 8101, Quantidade de Atos: 15. Emolumentos: R$ 62,85. Recompe: R$ 3,75. TFJ: R$ 21,00. Total: R$ 87,60. ISSQN: R$ 3,15. Nº do selo eletrônico: GKG03748, código de segurança: 3392286311125680. DOU FÉ. A Oficiala, Marco Vinicius Coelho Schmidt Escrevente

R-3-72350 - 13/02/2023 - Protocolo: 187292 - 09/02/2023

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA: Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH – Sistema Financeiro da Habitação, nº 1.4444.2006925-1, datado de 06/02/2023, nos termos da Lei nº 4.380/64 e demais dispositivos legais, cuja cópia fica arquivada nesta Serventia.

Continua na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BA8LK-J5FJ6-BWQ9M-GYECX

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

onr

Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS PRIMEIRO OFÍCIO

GOVERNADOR VALADARES - MG

MATRÍCULA	FOLHA
72350	2

O OFICIAL, Mirtes Virginia Coelho Schmidt Escrevente

DEVEDORA FIDUCIANTE: ANA BEATRIZ TAVARES SANTOS, brasileira, solteira, maior, diretora de empresas, CF nº MGCD50659-CRO/MG, CPF nº 066.990.926-26, residente e domiciliada na Rua Jatobá, nº 469, Bairro Cidade Nova, nesta cidade. **CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CAIXA**, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, por seu representante legal. **VALOR DA DÍVIDA:** R$ 478.919,16 (Quatrocentos e setenta e oito mil, novecentos e dezenove reais e dezesseis centavos). **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA:** Art. 24 – Inciso VI da Lei nº 9.514/97 – R$ 598.648,96 (Quinhentos e noventa e oito mil, seiscentos e quarenta e oito reais e noventa e seis centavos). **VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO:** R$ 598.648,96 (Quinhentos e noventa e oito mil, seiscentos e quarenta e oito reais e noventa e seis centavos), sendo o procedimento de eventual leilão, o constante do contrato. **PRAZO DE CARÊNCIA PARA INTIMAÇÃO:** 30 (trinta) dias. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** SAC. **TAXA DE JUROS BALCÃO:** Nominal: 8.6395% ao ano - Efetiva: 8.9900% ao ano. **TAXA DE JUROS REDUZIDA:** Nominal: 8.6026% ao ano - Efetiva: 8.9500% ao ano. **PRAZO E FORMA DE PAGAMENTO:** A dívida será resgatada por meio de 360 (trezentas e sessenta) prestações mensais e sucessivas, no valor inicial na Taxa de Juros Balcão de R$ 4.898,40 (Quatro mil, oitocentos e noventa e oito reais e quarenta centavos); e, no valor da Taxa de Juros Reduzida de R$ 4.883,68 (Quatro mil, oitocentos e oitenta e três reais e sessenta e oito centavos), vencendo-se a primeira delas em 10/03/2023. **CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** O imóvel descrito nesta matrícula foi constituído em propriedade fiduciária na forma do art. 23 da Lei nº 9.514/97 e transferida sua propriedade resolúvel à fiduciária, com o escopo de garantia do financiamento, por esta, concedido a(o)(s) devedor(a)(es) fiduciante(s). **OBSERVAÇÃO:** Por força de Lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se o(a)(s) devedor(es) fiduciante(s), possuidor(a)(es) direto(a)(os); e a credora fiduciária, possuidora indireta, ficando assegurado ao fiduciante, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária. **DEMAIS CONDIÇÕES:** As constantes do Contrato. Ato: 4546, Quantidade de Atos: 1. Emolumentos: R$ 1.364,72. Recompe: R$ 81,88. TFJ: R$ 955,83. Total: R$ 2.402,43. ISSQN: R$ 68,24. Nº do selo eletrônico: GKG03748, código de segurança: 3392286311125680. DOU FÉ. A Oficiala, Mirtes Virginia Coelho Schmidt Escrevente

AV-4-72350 - 13/02/2023 - Protocolo: 187292 - 09/02/2023

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Averbo a emissão da Cédula de Crédito Imobiliário número: 1.4444.2006925-1 - Série 0223, datada de 06/02/2023, nos termos da Lei 10.931, de 02/agosto/2004, cuja cópia fica arquivada nesta Serventia. **INSTITUIDORA**

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BA8LK-J5FJ6-BWQ9M-GYECX

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA 72350 | FOLHA 2 VERSO

CUSTODIANTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CAIXA - inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, por seu representante legal. Ato: 4135, Quantidade de Atos: 1. Emolumentos: R$ 0,00. Recompe: R$ 0,00. TFJ: R$ 0,00. Total: R$ 0,00. ISSQN: R$ 0,00. Nº do selo eletrônico: GKG03748, código de segurança: 3392286311125680. DOU FÉ. A Oficiala, Marco Vinicius Coelho Schmidt Escrevente

AV-5-72350 - 11/09/2026 - Protocolo: 210947 - 08/09/2026

CANCELAMENTO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Averbo a requerimento e de conformidade com o Requerimento Consolidação e Cancelamento da CCI, emitido pelo credor em 08/09/2026, o qual fica arquivado nesta Serventia, para constar que a Cédula de Crédito Imobiliário, constante na **AV-04** desta matrícula, fica extinta e cancelada em todos os seus termos. Ato: 4136, Quantidade de Atos: 1. Emolumentos: R$ 25,67. Recompe: R$ 1,93. TFJ: R$ 8,67. Total: R$ 36,27. ISSQN: R$ 1,28. FIC: R$ 0,00. Nº do selo eletrônico: KKC58600, código de segurança: 8158286217248439. DOU FÉ. A Oficiala, Fabiano Dejean A. Wenzel Escrevente Conferente

AV-6-72350 - 11/09/2026 - Protocolo: 210947 - 08/09/2026

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA COM RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE (contrato nº 1.4444.2006925): De acordo com o procedimento iniciado através do requerimento, datado de 08/09/2026, devidamente prenotado neste Serviço Registral, a propriedade do imóvel descrito nesta matrícula, foi consolidada em favor da credora e proprietária fiduciária: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CAIXA**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, nos termos do art. 26 da Lei nº 9.514/97, tendo sido avaliado em R$ 629.866,69 (Seiscentos e vinte e nove mil, oitocentos e sessenta e seis reais e sessenta e nove centavos), conforme guia de ITBI devidamente quitada em 27/08/2026; sendo que sobre a propriedade ora consolidada incide a restrição de disponibilidade decorrente do art. 27 do mesmo diploma legal, ou seja, a proprietária somente poderá alienar o imóvel levando-o a público leilão. Ato: 4247, Quantidade de Atos: 1. Emolumentos: R$ 3.262,77. Recompe: R$ 245,59. TFJ: R$ 2.318,34. Total: R$ 5.826,70. ISSQN: R$ 163,14. FIC: R$ 0,00. Ato: 8101, Quantidade de Atos: 7. Emolumentos: R$ 66,50. Recompe: R$ 5,04. TFJ: R$ 22,47. Total: R$ 94,01. ISSQN: R$ 3,36. FIC: R$ 0,00. Nº do selo eletrônico: KKC58600, código de segurança: 8158286217248439. DOU FÉ. A Oficiala, Fabiano Dejean A. Wenzel Escrevente Conferente

AV-7-72350 - 11/09/2026 - Protocolo: 210947 - 08/09/2026

CADASTRO IMOBILIÁRIO OBRIGATÓRIO (Ato "Ex Officio"): Procede-se esta averbação para constar que o imóvel descrito desta matrícula encontra-se cadastrado no

Continua na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BA8LK-J5FJ6-BWQ9M-GYECX

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CNM 044990.2.0072350-75

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS PRIMEIRO OFÍCIO

GOVERNADOR VALADARES - MG

MATRÍCULA	FOLHA
72350	3

O OFICIAL. Fabiana Dejean A. Fiuzatl
Escrevente Conferente

Código de Endereçamento Postal (CEP) sob o nº **35054-788**. Ato: 4135, Quantidade de Atos: 1. Emolumentos: R$ 0,00. Recompe: R$ 0,00. TFJ: R$ 0,00. Total: R$ 0,00. ISSQN: R$ 0,00. FIC: R$ 0,00. Nº do selo eletrônico: KKC58600, código de segurança: 8158286217248439. DOU FÉ. A Oficiala.

Fabiana Dejean A. Fiuzatl
Escrevente Conferente

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BA8LK-J5FJ6-BWQ9M-GYECX

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Certifico e dou fé, atendendo pedido de parte interessada que a presente cópia é reprodução autêntica da(s) ficha(s) da matrícula a qual se refere, extraída nos termos do artigo 19, §1° da Lei n° 6.015 de 31/12/1973.

Certifico ainda que constitui condição necessária para realização de atos de registro ou averbação nas serventias de registro de imóveis, quando instrumentalizadas por escritura pública, o recolhimento integral das parcelas destinadas ao Tribunal de Justiça 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, nos termos do art. 5-A caput e §2° da Lei 15.424/04.

Nos termos dos artigos 11 e 16 da Medida Provisória n° 1085/2021:

1) 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 pelo oficial sobre propriedade, direitos, ônus reais e restrições;

2) Não serão exigidos, para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos ou para a caracterização da boa-fé do terceiro adquirente de imóvel ou beneficiário de direito real, a obtenção prévia de quaisquer documentos ou certidões além daqueles requeridos nos termos do disposto no § 2° do art. 1° da Lei n° 7.433, de 18 de dezembro de 1985. **NADA MAIS.**

Foi o que me coube certificar até a presente data. A presente Certidão não contém rasura. Governador Valadares, 11 de setembro de 2026.

"A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/02 e Lei n° 11.977/2009. Sua emissão e conferência podem ser confirmadas pelo site https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx, em consulta do código de validação, que está impresso no rodapé desta."

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

Primeiro Registro de Imóveis de Governador Valadares - MG

SELO DE CONSULTA: KKC58600
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 8158286217248439

Quantidade de atos praticados: 1
Ato(s) praticado(s) por: Lidia Souza de Paula Mansur - Oficial

Emol.: R$ 28,23 - TFJ: R$ 10,72 - FIC: R$ 0,00 - Valor final: R$ 42,49 - ISS: R$ 1,41

Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BA8LK-J5FJ6-BWQ9M-GYECX

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar | .onr