Valide aqui
este documento

Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas de Guaxupé-MG
Travessa Izabel Puntel, n. 22 - Centro. CEP: 37.830-034.
Fone|Whatsapp: 35 3551 3931 | Email: recepcao@registroguaxupe.com.br
Oficial Titular: Welington Batista Lourenço

Número do pedido: 132.668

CERTIDÃO
INTEIRO TEOR

CERTIFICO e dou fé, a pedido de pessoa interessada e para os devidos fins, que a presente cópia é reprodução fiel e integral da Matrícula nº **29.349** CNM: 047274.2.0029349-90, extraída do Livro nº 2 de Registro Geral desta Serventia.

CERTIFICO, também, 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 §1° da Lei 15.424/04.

CERTIFICO que a presente certidão, assinada digitalmente, é composta por 7 páginas. A conferência de sua autenticidade e integridade incumbe àquele a quem for apresentada, mediante a leitura do QR Code ou consulta ao código de segurança nela contido.

O referido é verdade e dou fé. Guaxupé/MG, 25 de setembro de 2026.

O conteúdo desta certidão foi assinado digitalmente por Gabriela Cristine Chagas, Escrevente Autorizada pelo Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas desta Comarca de Guaxupé/MG, Welington Batista Lourenço.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas de Guaxupé-MG

SELO DE CONSULTA: KLW87616
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 5931267968539324

Protocolo Nº 132.668 - de 08/09/2026
Quantidade de Atos Praticados: 1 - Data - 25/09/2026
Ato(s) praticados por: Gabriela Cristine Chagas - Escrevente Júnior

Emol.: R$ 30,36 - TFJ: R$ 10,72 -
Valor Final: R$ 41,79 - ISS: R$ 0,71

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/JV8HP-5XMKN-YKSDP-NEU4T

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

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

Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
GUAXUPÉ - MG
CNM: 047274.2.0029349-90

matrícula do imóvel	ficha
29.349	01

Guaxupé, 19 de novembro de 2014

QUADRA D- LOTE 7- Um terreno situado nesta cidade, no loteamento "RESIDENCIAL FAZENDA PLANALTO", com área de 253,00m² (duzentos e cinquenta e três metros quadrados), mede 11,00m (onze metros) de frente para a rua Treze; no fundo mede 11,00m (onze metros), confrontando com o lote 20; do lado direito de quem da rua olha o lote, mede 23,00m (vinte e três metros), confrontando com o lote 06; e do lado esquerdo mede 23,00m (vinte e três metros), confrontando com o lote 08. As construções poderão ter no máximo 2 pavimentos.

Proprietária: SEQUÓIA GUAXUPÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/S LTDA., CNPJ/MF n. 15.246.314/0001-46, com sede à rua Benedito Fernandes de Oliveira, 15, sala 14, Jardim Boa Vista, São João da Boa Vista-SP.

Registro anterior: R-4-19.118, fls. 1/2, Lº 2, de 15 de maio de 2012, deste SRI.
Registrador:

b/s/fr/si/d/re/na/ra/c * * *

R-1. Em 23-dezembro-2015. Protocolo: 96.251-1-K, 10/12/2015. COMPRA E VENDA. Pelo contrato particular de compra e venda nos termos do artigo 108 do CCB, de 04 de dezembro de 2015, a proprietária Sequóia Guaxupé Empreendimentos Imobiliários S/S Ltda., representada por Carolus Johannes Barth, vendeu o imóvel pelo preço de R$1.000,00 (mil reais) a CONSTRUTORA, INCORPORADORA, IMOBILIÁRIA E ADMINISTRADORA DE BENS ORIENTE LTDA. - CONSTRUTORA ORIENTE, CNPJ/MF n. 00.920.205/0001-95, I.E. n. 287.956.695.0055, estabelecida nesta cidade, à rua José Augusto Ribeiro do Valle, 270, centro. Consta no

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/JV8HP-5XMKN-YKSDP-NEU4T

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

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

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/JV8HP-5XMKN-YKSDP-NEU4T

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula do imóvel	ficha
29.349	01 verso

contrato acima referido que não foi apresentada pela vendedora a CND e CNDRTFDAU/RF, pois o imóvel ora negociado faz parte do Ativo Circulante de sua contabilidade e nunca pertenceu ao seu ativo permanente, e também tendo em vista que a vendedora tem por atividade econômica explorar exclusivamente a compra e venda de imóveis, e que ela se responsabiliza civil, administrativa e criminalmente por esta informação. Cadastro municipal n. 28428. Valor de mercado:R$13.500,00.Emol:R$308,27;Rec:R$18,49;TFJ:R$125,90;-R$452,66.
Registrador:

s/si/ra/c

* * *

R-2. Em 11-fevereiro-2016. Protocolo: 96.602-1-K, 27/01/2016. COMPRA E VENDA. Pelo contrato particular de compra e venda nos termos do artigo 108 do CCB, de 21 de janeiro de 2016, a proprietária Construtora, Incorporadora, Imobiliária e Administradora de Bens Oriente Ltda. - Construtora Oriente por seu representante legal Antônio Felipe Zeitune, vendeu o imóvel pelo preço de R$20.000,00 (vinte mil reais) a ANAGRO JARDIM GIRASSOL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., CNPJ/MF n. 21.449.938/0001-63, NIRE: 35228732351, estabelecida à avenida Brasil, 1.500, sala 608, bairro Santo Antônio, Americana-SP. Consta no contrato acima referido que não foi apresentada pela vendedora a CND e CNDRTFDAU/RF, visto que o imóvel ora negociado faz parte do Ativo Circulante de sua contabilidade e nunca pertenceu ao seu ativo permanente, tendo em vista que a vendedora explora exclusivamente a compra e venda ou locação de imóveis, desmembramento ou loteamento de terreno, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados a venda e

- continua à fls. 02 -

continua na ficha

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas de Guaxupé-MG
Travessa Izabel Puntel, n. 22 - Centro. CEP: 37.830-034.
Fone|Whatsapp: 35 3551 3931 | Email: recepcao@registroguaxupe.com.br
Oficial Titular: Welington Batista Lourenço

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/JV8HP-5XMKN-YKSDP-NEU4T

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
GUAXUPÉ - MG

matrícula do imóvel	ficha
29.349	02

Guaxupé, 19 de novembro de 2014

que se responsabiliza civil, administrativa e criminalmente por esta informação. Cadastro municipal n. 28428. Emol:R$440,35;Rec:R$26,42;TFJ:R$179,87;-R$646,64.
Registrador:

b/s/ra/na/si/c

* * *

AV-3-29.349. Protocolo nº 103.023, em 02/02/2018. ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO SOCIAL. De acordo com a alteração contratual e certidão simplificada expedida pela Junta Comercial de Anagro Jardim Girassol, Empreendimento Imobiliário Ltda, datada de 12 de dezembro de 2016, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo-SP, sob nº 16.854/17-2 em 05 de janeiro de 2017, alterou-se a razão social para ANAGRO GUAXUPÉ EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA, CNPJ/MF n. 21.449.938/0001-63, com sede à Avenida Brasil, 1.500, Bloco 01, 6º andar, Edifício Miami, sala 608, Bairro Vila Frezzarim, Americana-SP. Dou fé. Registrador. Data da averbação: 28/02/2018. Emol=R$14,62 RC=R$0,88 TFJ=R$4,87 VFU=R$20,37 Cod.4134-3 ID.

R-4-29.349. Protocolo n. 117.805, em 22/08/2022. COMPRA E VENDA. Pela escritura de 18 de agosto de 2022, do 1º Serviço Notarial desta comarca, Lº 192-N, fls. 279/282, a proprietária Anagro Guaxupé Empreendimento Imobiliário Ltda, representada por Airton Borelli, vendeu o imóvel pelo preço de R$45.322,22 (quarenta e cinco mil e trezentos e vinte e dois reais e vinte e dois centavos) a TIAGO DE SOUSA, supervisor de produção, RG-SSP/SP n. 40.631.592, CPF/MF n. 331.458.898-42 e s/mulher JESSICA APARECIDA MOREIRA DE SOUSA, analista de energia, RG-SSP/SP n. 41.928.808, CPF/MF n. 401.595.008-93, casados no regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, desde 04/11/2017, brasileiros, residentes e domiciliados à rua Aguinaldo dos Santos Filho, 47, Real Parque, Campinas-SP. Consta da escritura acima referida que não foi apresentada pela vendedora a CND/RF nos termos do art. 190, § 1º do Provimento Conjunto 93/2020 da CGJ/MG, declarando que explora exclusivamente atividade de compra e venda ou locação de imóveis, desmembramento ou loteamento de terreno, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda, e que o objeto da venda é contabilmente lançado no ativo circulante e nunca esteve constado no ativo permanente da empresa, responsabilizando-se a vendedora civil, administrativa e criminalmente. Cadastro municipal n. 09.0004.0090.001. Valor fiscal: R$52.000,00. Dou fé. Registrador. Data do registro: 01/09/2022. Emol: R$1.080,26 Recompe: R$64,81 TFJ: R$441,20 ISSQN: R$0,00. Total: R$1.586,27. Qtd/Cod:4515-3 Qtd: 1. Nº Selo: FXU30656/Cod. Seg.: 9766-7584-2988-7632.

R-5-29.349. Protocolo nº 120.403, em 06/07/2023. COMPRA E VENDA. De acordo com o contrato particular de compra e venda de terreno, mútuo para obras com obrigações e alienação fiduciária em garantia, com efeito de escritura pública nos termos do art. 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/64, datado de 19 de maio de 2023 - nº 8.4444.2981495-0 - CCFGTS/PMCMV - SFH - os proprietários Tiago de Sousa e s/mulher Jéssica Aparecida Moreira de Sousa, venderam o imóvel desta matrícula a WILSON DONIZETTI DE OLIVEIRA JUNIOR, brasileiro, solteiro, trabalhador de artes gráficas, RG-PC/MG n. MG-

continua no verso

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas de Guaxupé-MG
Travessa Izabel Puntel, n. 22 - Centro. CEP: 37.830-034.
Fone|Whatsapp: 35 3551 3931 | Email: recepcao@registroguaxupe.com.br
Oficial Titular: Welington Batista Lourenço

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula do imóvel **29.349** | ficha **02** verso

17.234.917, CPF/MF n. 111.838.686-85, residente e domiciliado nesta cidade, à rua Antenor de Carvalho, 409, Vila Magalhães, pelo preço de R$69.000,00 (sessenta e nove mil reais). O valor da operação é de R$169.000,00 pago da seguinte forma: R$24.042,61 com recursos próprios; R$16.583,00 com recursos vinculados da conta do FGTS; R$7.493,00 com recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto; R$120.881,39 oriundos de financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal. O referido contrato ficou arquivado nesta serventia. Dou fé. Registrador. Data do registro: 10/07/2023. Emol: R$784,16 Recompe: R$47,02 TFJ: R$313,20 ISSQN: R$\0,00. Total: R$1.144,38. Qtd/Cod:8101-8 Qtd: 21,4301-8 Qtd: 2,4516-1 Qtd: 1. Nº Selo: GUF90833/Cod. Seg.: 9781-9283-2266-3342.

R-6-29.349. Protocolo nº 120.403, em 06/07/2023. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. De acordo com o contrato particular de compra e venda de terreno, mútuo para obras com obrigações e alienação fiduciária em garantia, com efeito de escritura pública nos termos do art. 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/64, datado de 19 de maio de 2023 - nº 8.4444.2981495-0 - CCFGTS/PMCMV - SFH - WILSON DONIZETTI DE OLIVEIRA JUNIOR, proprietário do imóvel acima matriculado, alienou o mesmo fiduciariamente à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em garantia do empréstimo de R$126.081,39 (cento e vinte e seis mil e oitenta e um reais e trinta e nove centavos), sendo R$120.881,39 pelo financiamento do imóvel e R$5.200,00 vinculadas ao pagamento de despesas acessórias, que deverá ser pago em 360 prestações no valor inicial de R$664,66, vencendo-se a primeira no dia 16/06/2023. Taxa de juros efetiva de 4,5939% ao ano. Consta do contrato que para efeito de leilão (art. 24, VI, Lei 9514/97) foi atribuído ao imóvel o valor de R$169.000,00. Obrigam-se as partes às condições do documento ora reportado. O contrato fica arquivado nesta serventia. Dou fé. Registrador. Data do registro: 10/07/2023. Emol: R$1.042,66 Recompe: R$62,56 TFJ: R$513,55 ISSQN: R$0,00. Total: R$1.618,77. Qtd/Cod:4540-1 Qtd: 1. Nº Selo: GUF90833/Cod. Seg.: 9781-9283-2266-3342.

Av-7/29.349. Guaxupé, 17 de julho de 2024.
Título prenotado sob nº 124.050 em 11 de julho de 2024.

MUDANÇA DE NOME DE LOGRADOURO: Conforme Certidão expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo de Guaxupé, de 17 de junho de 2024, a Rua **"Treze"** do loteamento "Residencial Fazenda Planalto", passou a denominar-se **"Rua João Silvestre de Paula"**. Ato de Ofício. *Emol: R$0,00 Recompe: R$0,00 TFJ: R$0,00 ISS R$:0,00. Total: R$0,00. Qtd/Cod:4159-0 Qtd: 1. Nº Selo: HTU17941/Cod. Seg.: 3492-2961-9596-3026.*

Rosa Alice Doc
OFICIALA INTERINA

Av-8/29.349. Guaxupé, 17 de julho de 2024.
Título prenotado sob nº 124.050 em 11 de julho de 2024.

continua na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/JV8HP-5XMKN-YKSDP-NEU4T

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

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

Valide aqui
este documento

Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas de Guaxupé-MG
Travessa Izabel Puntel, n. 22 - Centro. CEP: 37.830-034.
Fone|Whatsapp: 35 3551 3931 | Email: recepcao@registroguaxupe.com.br
Oficial Titular: Welington Batista Lourenço

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula do imóvel **29.349** | ficha **03**

CNS - 04.727-4
SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
GUAXUPÉ - MG
CNM 047274.2.0029349-90

Guaxupé, 17 de julho de 2024

CONSTRUÇÃO: Conforme requerimento firmado em Guaxupé-MG, aos 11 de Julho de 2024, e de acordo com a certidão expedida pelo Departamento de Obras deste município, acompanhada de Carta de Habite-se nº 94/2024, datada de 20 de março 2024, no imóvel objeto desta matricula, foi construído **um prédio residencial à Rua João Silvestre de Paula, nº 93, com área construída de 48,61m²**. Valor fiscal: R$26.083,15. *Emol: R$215,04 Recompe: R$12,88 TFJ: R$86,15 ISS R$:0,00. Total: R$314,07. Qtd/Cod:8101-8 Qtd: 5,4148-3 Qtd: 1. Nº Selo: HTU17941/Cod. Seg.: 3492-2961-9596-3026.*

Rosa Alice Doce Alves
OFICIALA INTERINA

Av-9/29.349. Guaxupé, 17 de julho de 2024.
Título prenotado sob nº 124.050 em 11 de julho de 2024.

CND DE TRIBUTOS FEDERAIS. Foi apresentada a CND Relativa a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União com aferição nº 90.015.47650/66-001, datada de 14 de Junho de 2024, referente à área construída de **48,61m²**. *Emol: R$11,87 Recompe: R$0,71 TFJ: R$3,95 ISS R$:0,00. Total: R$16,53. Qtd/Cod:4135-0 Qtd: 1. Nº Selo: HTU17941/Cod. Seg.: 3492-2961-9596-3026.*

Rosa Alice Doce Alves
OFICIALA INTERINA

AV-10-29.349 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. Protocolo nº 132.668, de 08/09/2026. Procede-se a presente averbação, para constar que fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília-DF, conforme requerimento assinado em Bauru-SP, aos 08 de setembro de 2026, tendo em vista que foi procedida a intimação editalícia do devedor fiduciante WILSON DONIZETTI DE OLIVEIRA JUNIOR, brasileiro, solteiro, trabalhador de artes gráficas, inscrito no CPF sob o nº 111.838.686-85, residente e domiciliado na Rua Antenor de Carvalho, nº 409, Bairro Vila Magalhães, Guaxupé/MG, CEP: 37834-368, e, tendo sido transcorrido o prazo previsto no artigo 26, § 1º da Lei nº 9.514/97, sem que houvesse purgação da mora, nos termos do § 7º do mesmo artigo e lei. Esta averbação é feita à vista da prova do pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, devidamente quitado, atribuindo-se para efeitos fiscais o valor de **R$177.081,16 (cento e setenta e sete mil e oitenta e um reais e dezesseis centavos).** Emol: R$2.691,10 Recompe: R$202,56 TFJ: R$1.344,66 ISS:

Continua no verso.

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/JV8HP-5XMKN-YKSDP-NEU4T

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

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

Valide aqui
este documento

Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas de Guaxupé-MG
Travessa Izabel Puntel, n. 22 - Centro. CEP: 37.830-034.
Fone|Whatsapp: 35 3551 3931 | Email: recepcao@registroguaxupe.com.br
Oficial Titular: Welington Batista Lourenço

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula do imóvel	ficha
29.349	03 verso

R$67,28. MP|DP|AGE: R$0,00, Total: R$4.305,60. Qtd/Cod: Cod. Ato(s): 4242 (1). Nº Selo: KLW87156/Cód. Seg.: 3441866111571018. Guaxupé-MG, 23 de setembro de 2026. Silvia Aparecida Vieira, Escrevente II _____. Luiz Guilherme Marin, Substituto do Oficial _____.

AV-11-29.349 - CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL – CEP. Protocolo nº 132.668, de 08/09/2026. Promove-se a presente averbação, de ofício, para constar que o imóvel desta matrícula situa-se no Código de Endereçamento Postal – CEP n. **37835-242.** Emol: R$0,00 Recompe: R$0,00 TFJ: R$0,00 ISS: R$0,00. MP|DP|AGE: R$0,00, Total: R$0,00. Qtd/Cod: Cod. Ato(s): 4135 (1). Nº Selo: KLW87157/Cód. Seg.: 0840447131438466. Guaxupé-MG, 23 de setembro de 2026. Silvia Aparecida Vieira, Escrevente II _____. Luiz Guilherme Marin, Substituto do Oficial _____.

continua na ficha

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/JV8HP-5XMKN-YKSDP-NEU4T

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

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