



Valide aqui
este documento

1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE GOVERNADOR VALADARES/MG
CNPJ 20685380000152

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@lrigv.com.br

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR EXPEDIDA POR MEIO
ELETRÔNICO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS PRIMEIRO OFÍCIO

CNM: 044990.2.0063908-84

GOVERNADOR VALADARES - MG

MATRÍCULA
63908

FOLHA
1

O OFICIAL, _____

Fabiano Wantuil Brito
Escriturante - II

63908 - 31/01/2020 - Protocolo: 170017 - 06/01/2020

IMÓVEL: Casa residencial de 02 (dois) pavimentos, com frente para a Rua Paulo Fernandes Rocha, nº 800, BAIRRO DAS CASTANHEIRAS II, nesta cidade, com área privativa total de 163,95m², sendo: 127,90m² de área privativa principal coberta; 36,05m² de área privativa acessória descoberta destinada à circulação, área de serviço e garagem para veículo de pequeno porte; 163,95m² de área real total; e sua respectiva fração ideal de 0,500000 que lhe corresponde no terreno constituído pelo lote nº 13, da quadra nº 19, da planta de loteamento do citado bairro, com área de 200,00m², e as seguintes medidas e confrontações: 10,00 metros de frente para a Rua Paulo Fernandes Rocha; 10,00 metros nos fundos com o lote nº 22; 20,00 metros pela direita com o lote nº 12; e, 20,00 metros pela esquerda com o lote nº 14.

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 **17.563.0149.002**.

PROPRIETÁRIA: SOUZA E CUNHA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - ME, com sede na Avenida Wenceslau Braz, nº 2.790, Loja 02, Bairro Santa Rita, nesta cidade, inscrita no CNPJ nº 18.199.350/0001-94.

Procedência imobiliária: R-08 da Matrícula nº 35.771 - Lv.02-RG, datada de 14/maio/2007, desta Serventia Imobiliária.

Ato: 4401. Quantidade de Atos: 1. Emolumentos: R\$ 41,98. Recomepe: R\$ 2,52. TFI: R\$ 14,00. Total: R\$ 58,50. Nº do selo eletrônico: DLE55508, código de segurança: 6070830524859578.

DOU FÉ. A Oficial, _____

Fabiano Wantuil Brito
Escriturante - II

R-1-63908 - 26/03/2020 - Protocolo: 170952 - 17/03/2020

COMPRA E VENDA: Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel - Financiamento, com eficácia de Escritura Pública - Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia, nº 0010063483, datado de 02/março/2020, nos termos da Lei nº 9.514/97 e demais dispositivos legais, cuja cópia fica arquivada nesta Serventia. **TRANSMITENTE:** SOUZA E CUNHA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - ME, com sede na Avenida Wenceslau Braz, nº 2.790, Loja 02, Bairro Santa Rita, nesta cidade, inscrita no CNPJ nº

Continua no verso



Valide aqui
este documento

CNM: 044990.2.0063908-84

MATRICULA

63908

FOLHA

1

VERSO

18.199.350/0001-94, quite com a Receita Federal conforme certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da união, nº 66CC.F3B2.9275.009D, emitida em 08/01/2020, representada por seu sócio administrador, Enoque Cunha de Souza, brasileiro, casado, empresário, CI nº MG-14.605.064-SSP/MG, CPF nº 055.608.866-29, residente e domiciliado na Avenida Wenceslau Braz, nº 2.790, ap. 201, Bairro Santa Rita, nesta cidade. **ADQUIRENTES:** **SHEILA CAJUEIRO GLASSNER**, brasileira, escrevente de cartório, CI nº MG-19.934.084-PC/MG, CPF nº 058.302.977-95 e s/m **LEONARDO RIBEIRO DA SILVA**, brasileiro, gerente de vendas, CI nº MG-13.705.617-SSP/MG, CPF nº 068.505.136-64, casados desde 27/junho/2012 sob o regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Rua Afonso Bretas Sobrinho, nº 40, ap. B, Bairro Vila Bretas, nesta cidade. **VALOR:** R\$ 280.000,00 (Duzentos e oitenta mil reais), pagos da seguinte forma: **Valor dos recursos próprios:** R\$ 56.000,00 (Cinquenta e seis mil reais); e, **Valor do Financiamento concedido pelo SANTANDER:** R\$ 224.000,00 (Duzentos e vinte e quatro mil reais). **AVALIAÇÃO FISCAL:** R\$ 280.000,00 (Duzentos e oitenta mil reais). **VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO:** R\$ 291.000,00 (Duzentos e noventa e um mil reais). **DEMAIS CONDIÇÕES:** As constantes do Contrato. Ato: 4301, Quantidade de Atos: 1. Emolumentos: R\$ 2,58. Recome: R\$ 0,16. TFI: R\$ 0,85. Total: R\$ 3,59. Ato: 4544, Quantidade de Atos: 1. Emolumentos: R\$ 954,09. Recome: R\$ 57,24. TFI: R\$ 560,38. Total: R\$ 1.571,71. Ato: 8101, Quantidade de Atos: 12. Emolumentos: R\$ 37,20. Recome: R\$ 2,16. TFI: R\$ 12,24. Total: R\$ 51,60. Nº do selo eletrônico: DPZ41396, código de segurança: 4512441985359722. DOU FÉ. A Oficial,

Fabiano Wantull Brito
Escrevente - II

R-2-63908 - 26/03/2020 - Protocolo: 170952 - 17/03/2020

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA: Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel - Financiamento, com eficácia de Escritura Pública - Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia, nº 0010063483, datado de 02/março/2020, nos termos da Lei nº 9.514/97 e demais dispositivos legais, cuja cópia fica arquivada nesta Serventia. **DEVEDORES FIDUCIANTES:** **SHEILA CAJUEIRO GLASSNER**, brasileira, escrevente de cartório, CI nº MG-19.934.084-PC/MG, CPF nº 058.302.977-95 e s/m **LEONARDO RIBEIRO DA SILVA**, brasileiro, gerente de vendas, CI nº MG-13.705.617-SSP/MG, CPF nº 068.505.136-64, casados desde 27/junho/2012 sob o regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Rua Afonso Bretas Sobrinho, nº 40, ap. B, Bairro Vila Bretas, nesta cidade. **CREDOR FIDUCIÁRIA:** **BANCO SANTANDER (Brasil) S.A.**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2235 e 2041, São Paulo/SP, inscrito no CNPJ nº 90.400.888/0001-42, por

Continua na ficha 2



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QD39H-56JHP-829N4-Z52PT>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS PRIMEIRO OFÍCIO

CNM: 044990.2.0063908-84

GOVERNADOR VALADARES - MG

MATRÍCULA

63908

FOLHA

2

O OFICIAL

Fabiano Wantuil Brito
Escrevente - II

seu representante legal. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$ 224.000,00 (Duzentos e vinte e quatro mil reais). **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA:** Art. 24 – Inciso VI da Lei nº 9.514/97 – R\$ 291.000,00 (Duzentos e noventa e um mil reais). **VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO:** R\$ 291.000,00 (Duzentos e noventa e um mil reais), 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:** Taxa de Juros Sem Bonificação - Nominal: 9,5690% ao ano - Efetiva: 10,0000% ao ano; e, Taxa de Juros Bonificada - Nominal: 7,7115% ao ano - Efetiva: 7,9900% ao ano. **PRAZO E FORMA DE PAGAMENTO:** A dívida será resgatada por meio de 420 (Quatrocentas e vinte) prestações mensais e sucessivas, no valor inicial de R\$ 2.059,29 (Dois mil, cinquenta e nove reais e vinte e nove centavos), vencendo-se a primeira delas em 02/abril/2020 **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: 4543, Quantidade de Atos: 1. Emolumentos: R\$ 928,53. Recome: R\$ 55,71. TFI: R\$ 545,32. Total: R\$ 1.529,56. Nº do selo eletrônico: DPZ41396, código de segurança: 4512441985359722. DOU FÉ. A Oficiala

Fabiano Wantuil Brito
Escrevente - II

AV-3-63908 - 16/06/2025 - Protocolo: 202596 - 11/06/2025

INDISPONIBILIDADE: Procede-se esta averbação de conformidade com a Ordem de Indisponibilidade da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, protocolo nº 202506.1014.04064175-IA-177, datada de 10/06/2025 às 14:55:32, expedida pela 1ª Vara do Trabalho desta cidade, referente ao processo nº 00101418620225030135, para fazer constar a **Indisponibilidade dos direitos do adquirente no R-01 e devedor fiduciante/possuidor direto do imóvel no R-02** descrito nesta matrícula, Sr. **LEONARDO RIBEIRO DA SILVA**, CPF nº 068.505.136-64. Ato: 4135, Quantidade de Atos: 1. Emolumentos: R\$ 0,00. Recome: R\$ 0,00. TFI: R\$ 0,00. Total: R\$ 0,00. ISSQN: R\$ 0,00. FIC: R\$ 0,00. Ato: 8101, Quantidade de Atos: 2. Emolumentos: R\$ 0,00. Recome: R\$ 0,00. TFI: R\$ 0,00. Total: R\$ 0,00. ISSQN: R\$ 0,00. FIC: R\$ 0,00. Nº do selo eletrônico: IXR23111, código de segurança: 348686664432560. DOU FÉ. A Oficiala,

Fabiano Dejean A. Wantuil
Escrevente Conferente

Continua no verso

Página 3 de 5



Valide aqui
este documento

CNM: 044990.2.0063908-84

MATRÍCULA

63908

FOLHA

2

VERSO

AV-4-63908-24/08/2026-Protocolo: 210418-06/08/2026

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA COM RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE (contrato nº 0010063483):

De acordo com o procedimento iniciado através do requerimento datado de 05/08/2026, devidamente prenotado neste Serviço Registral, a propriedade do imóvel objeto desta matrícula foi **consolidada em favor da credora e proprietária fiduciária: BANCO SANTANDER (Brasil) S.A**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2235 e 2041, São Paulo/SP, inscrito no CNPJ nº 90.400.888/0001-42, representada por Ricardo Ramos Benedetti, brasileiro, casado, CI nº 8.937-OAB/SP, com sede na Rua Paschoal Bardaro, nº 1235, Bairro Jardim Botânico, Ribeirão Preto/SP, conforme substabelecimento lavrado em 23/10/2025, livro nº 11.881, fls. 127/129, do 9ª Tabelionato de Notas de São Paulo/SP, nos termos do art. 26 da Lei nº 9.514/97, tendo sido avaliado o imóvel em R\$ 291.000,00 (Duzentos e noventa e um mil reais), conforme guia de ITBI devidamente quitada em 04/08/2026; 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: 4244, Quantidade de Atos: 1. Emolumentos: R\$ 2.934,35. Recompe: R\$ 220,87. TFI: R\$ 1.748,31. Total: R\$ 4.903,53. ISSQN: R\$ 146,72. FIC: R\$ 0,00. Ato: 8101, Quantidade de Atos: 7. Emolumentos: R\$ 66,50. Recompe: R\$ 5,04. TFI: R\$ 22,47. Total: R\$ 94,01. ISSQN: R\$ 3,36. FIC: R\$ 0,00. Nº do selo eletrônico: KKC54530, código de segurança: 6910920784437773. DOU FÉ. A Oficiala,

Fabiano Dejean A. Wambell
Escriturante Conferente

AV-5-63908-24/08/2026-Protocolo: 210418-06/08/2026

CADASTRO IMOBILIÁRIO OBRIGATÓRIO (Ato "Ex Officio"): Procede-se esta averbação para constar que o imóvel descrito desta matrícula encontra-se cadastrado no Código de Endereçamento Postal (CEP) sob o nº 35054-874. Ato: 4135, Quantidade de Atos: 1. Emolumentos: R\$ 0,00. Recompe: R\$ 0,00. TFI: R\$ 0,00. Total: R\$ 0,00. ISSQN: R\$ 0,00. FIC: R\$ 0,00. Nº do selo eletrônico: KKC54530, código de segurança: 6910920784437773. DOU FÉ. A Oficiala,

Fabiano Dejean A. Wambell
Escriturante Conferente



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QD39H-56JHP-829N4-Z52PT>

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, §1º da Lei nº 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 Recomeço, 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 §2º da Lei 15.424/04.

Nos termos dos artigos 11 e 16 da Medida Provisória nº 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 § 2º do art. 1º da Lei nº 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, 24 de agosto de 2026.

"A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/02 e Lei nº 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: KKC54530
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 6910920784437773

Quantidade de atos praticados: 1
Ato(s) praticado(s) por: Lídia 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>

