



Valide aqui este documento



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITAJUBÁ/MG

Registrador: Luís Carlos Fagundes Vianna

Doutor, Mestre e Especialista em Direito

Pç Teodomiro Santiago, nº104 - Edif. Pedra Amarela - Centro, CEP 37.500-036 Itajubá - Minas Gerais - Telefones (35) 3621-3857 - what's (35) 3621-3323

CNM: 045088.3.0042701-24

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Itajubá — Estado de Minas Gerais

Livro nº dois (2) — REGISTRO GERAL — Fls. 001

MATRÍCULA Nº 42.701 – PROT. 112.740 – 31/03/2015.

Denominação do Imóvel:

Praça Dadi Mohallem, lote 8, quadra F, Lot. Jardim América, nesta cidade.

IMÓVEL: Um terreno constituído pelo lote 8, da quadra F, com área de **544,50m²** (quinhentos e quarenta e quatro vírgula cinquenta metros quadrados), situado à Praça Dadi Mohallem, Loteamento Jardim América, nesta cidade, com as seguintes medidas e confrontações: frente: 18,00 m, confrontando com a Praça Dadi Mohallem; lado esquerdo: 29,00m confrontando com Lote 7; lado direito: 27,00m confrontando com o Lote 9 e fundos: 18,00m confrontando com Benedito P. Santos. **Origem:** R.1, mat. 8.956, de 08/04/1981, L. 2-RG. **Proprietária:** **Construtora América Ltda**, com sede a Rua João Pulitti, nº 80, Bairro Morro Chic, nesta cidade, CNPJ 16.659.534/0001-64. Emolumentos: R\$30,59. TFI: R\$10,17. Total: R\$40,76. (TS) Itajubá, 01/04/2015. O REGISTRADOR:

R-1-42701 - 09/06/2022 - Protocolo: 137297 - 01/06/2022

COMPRA E VENDA. Conforme contrato de compra e venda nº 2022030543, datado pela Cooperativa de Credito dos Profissionais de Saude e de Livre Admissão do Triangulo Mineiro e Sul de Minas Ltda - Unicred Progresso, em 13/05/2022, **Construtora America Ltda.**, retro qualificada, representada conforme EP de Constituição de Sociedade com registro na Junta Comercial sob o nº 31201687131, em 02/04/1981, por Antonio Mohallem, engenheiro, CI M-145049 SSP/MG, CPF 213.744.496-87, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, desde 17/10/1978, com Maria das Graças Borges Mohallem, do lar, CI MG-3.927.624 PC/MG, CPF 027.503.236-14, brasileiros e domiciliados nesta cidade, venderam o imóvel a **Claudia de Souza Sales Dias**, dentista, CI MG-14388369 SSP/MG, CPF 079.528.236-20, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, desde 25/10/2012, com **Rafael Esper Kallas Dias**, empresário, CI MG-11790981 SSP/MG, CPF 069.015.566-24, brasileiros e domiciliados nesta cidade, nas seguintes condições: valor R\$230.000,00 (duzentos e trinta mil reais), sendo: recursos do comprador: R\$1.335,00 (um mil, trezentos e trinta e cinco reais) e financiamento: R\$228.665,00 (duzentos e vinte e oito mil, seiscentos e sessenta e cinco reais). Apresentadas guias de ITBI "intervivos" com CND. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 00000324040148, atribuição: Imóveis, localidade: Itajuba. Nº selo de consulta: FRR88183, código de segurança : 1610934830797205. Ato: 4301, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 7,04. ISS:R\$ 0,35. Recomepe: . Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 2,19. Valor total: R\$ 9,58. Ato: 4543, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 2.529,97. ISS:R\$ 126,50. Recomepe: . Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1.401,75. Valor total: R\$ 4.058,22. Ato: 8101, quantidade Ato: 9. Emolumentos: R\$ 75,78. ISS:R\$ 3,78. Recomepe: . Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 23,76. Valor total: R\$ 103,32. "Consulte a validade deste selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>" (FP). O REGISTRADOR:

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ETBH2-4REFQ-HW88H-LXF9Y>



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

CNM: 045088. 3. 0 04 27 0 1 - 2 4

R-2-42701 - 09/06/2022 - Protocolo: 137297 - 01/06/2022

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Conforme cláusula décima terceira contida no contrato registrado sob nº 1, **Claudia de Souza Sales Dias e s/mº Rafael Esper Kallas Dias**, retro qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel à Cooperativa de Crédito dos Profissionais de Saúde e de Livre Admissão do Triângulo Mineiro e Sul de Minas Ltda - Unicred Progresso, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 71.432.926/0001-02, com sede à Rua Alaor Prata, nº 294, 1º andar, bairro Centro, em Uberaba/MG, em garantia do pagamento da dívida de R\$228.665,00 (duzentos e vinte e oito mil, seiscentos e sessenta e cinco reais), amortizável em 5084 dias, com vencimento do 1ª parcela em 20/07/2022 e vencimento final em 20/06/2037, no valor da 1ª parcela de R\$3.463,61 (três mil, quatrocentos e sessenta e três reais e sessenta e um centavos), pelo método de amortização ajustado, com taxa de juros remuneratórios de 0,35% a.m., 4,28% ao ano, CET: 0,38% ao mês e 4,72% ao ano. Quantidade de parcelas: 180. Avaliação para venda em leilão público R\$282.500,00 (duzentos e oitenta e dois mil e quinhentos reais). Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 00000324040148, atribuição: Imóveis, localidade: Itajuba. Nº selo de consulta: FRR88183, código de segurança : 1610934830797205. Ato: 4543, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 2.529,97. ISS:R\$ 126,50. Recome: . Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1.401,75. Valor total: R\$ 4.058,22. . "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>" (FP). O REGISTRADOR: _____

AV-3-42701 - 19/10/2023 - Protocolo: 143220 - 10/10/2023

CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Face à quitação da dívida e autorização expedida pela Cooperativa de Crédito dos Profissionais de Saúde e de Livre Admissão do Triângulo Mineiro e Sul de Minas Ltda - Unicred Progresso, em 10/10/2023, por meio de Cleber Aparecido Gabeloni, conforme procuração lavrada no Cartório do 3º Ofício de Uberaba-MG, L.608-P, fls. 091 a 094, em 04/10/2023, averba-se o cancelamento da alienação fiduciária, objeto do R.2. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, atribuição: Imóveis, localidade: Itajuba. Nº selo de consulta: HCT31411, código de segurança : 4128000122993589. Ato: 4140, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 96,37. ISS:R\$ 4,82. Recome: . Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 29,99. Valor total: R\$ 131,18. . "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>" (MK). O REGISTRADOR: _____

R-4-42701 - 19/10/2023 - Protocolo: 143220 - 10/10/2023

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Conforme cláusula II, pág.10, da cédula de crédito bancário nº C33820811-5, datada de 05/10/2023, **Claudia de Souza Sales Dias e s/mº Rafael Esper Kallas Dias**, retro qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel, origem R.2, à Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento Conexão Sicred Conexão, CNPJ sob o nº 87.733.770/0001-21, com endereço à Avenida do Comércio, nº 618, em Rodeio Bonito/RS, em garantia do pagamento da dívida de R\$417.725,64 (quatrocentos e dezessete mil, setecentos e vinte e cinco reais e sessenta e quatro centavos), nas seguintes condições, entre outras constantes do contrato: vencimento:

Continua na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ETBH2-4REFQ-HW88H-LXF9Y>



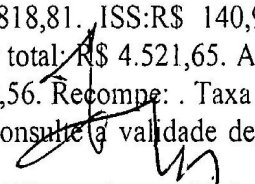
Valide aqui
este documento

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

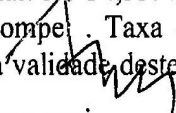
Comarca de Itajubá — Estado de Minas Gerais

Livro nº dois (2) — REGISTRO GERAL — Fls. 2

MATRÍCULA Nº 42701 - CNM: 045088.2.0042701-24

01/10/2033; encargos: nas datas de amortização, ao saldo devedor serão acrescidos encargos calculados com base na remuneração acumulada da taxa referencial DI-Cetip Over (Extra-Grupo), calculada e divulgada pela B3 com base nas operações de emissão de depósitos interfinanceiros, ou, no caso de interrupção da sua divulgação, por outra taxa referencial de juros com base equivalente que venha a substituí-la, acrescida dos juros à taxa efetiva de 5,535675% ao ano (0,450000% ao mês), capitalizados mensalmente. Forma de pagamento: 119 parcelas, sendo a 1ª parcela em 01/12/2023 e a última em 01/10/2033. Avaliação do imóvel para fins de leilão público: R\$517.000,00 (quinhentos e dezessete mil reais). Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, atribuição: Imóveis, localidade: Itajuba. Nº selo de consulta: HCT31411, código de segurança : 4128000122993589. Ato: 4301, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 7,44. ISS:R\$ 0,37. Recomepe: . Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 2,31. Valor total: R\$ 10,12. Ato: 4545, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 2.818,81. ISS:R\$ 140,94. Recomepe: . Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1.561,90. Valor total: R\$ 4.521,65. Ato: 8101, quantidade Ato: 24. Emolumentos: R\$ 213,36. ISS:R\$ 10,56. Recomepe: . Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 66,96. Valor total: R\$ 290,88. . "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>" (MK). O REGISTRADOR: 

AV-5-42701 - 14/08/2024 - Protocolo: 147348 - 09/08/2024

ADITIVO. Conforme aditivo à cédula de crédito bancário nº C33820811-5, registrada sob o nº 4, emitido pela Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento Conexão Sicred Conexão, retro qualificada, em 08/08/2024, a cédula foi aditada para constar as seguinte alterações: o vencimento das parcelas obedecerão ao seguinte cronograma: a parcela 008 terá vencimento em 20/01/2025 e as demais, terão vencimento todo dia 20 dos meses subsequentes, até a parcela 119, que terá vencimento em 20/04//2034; o vencimento final da cédula passa a ser 20/04/2034; o valor das parcelas e de eventuais tributos incidentes nesta cédula pode ser alterado devido a mudança na data de vencimento e do recálculo do saldo devedor do título; o presente aditivo em nada altera as disposições sobre eventuais garantias constituídas na cédula ou outro instrumento, permanecendo válidas e vigentes, nos termos contratados. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, atribuição: Imóveis, localidade: Itajuba. Nº selo de consulta: HZA71314, código de segurança : 6275661387433652. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 25,17. ISS:R\$ 1,26. Recomepe: . Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 7,90. Valor total: R\$ 34,33. Ato: 8101, quantidade Ato: 6. Emolumentos: R\$ 55,92. ISS:R\$ 2,82. Recomepe: . Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 17,52. Valor total: R\$ 76,26. . "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>" (MK). O REGISTRADOR: 

R-6-42701 - 14/08/2025 - Protocolo: 152090 - 01/08/2025

DAÇÃO EM PAGAMENTO – Conforme EP de Dação em Pagamento, L. 108N, fls. 01/03, de 27/05/2025 e EP de Aditamento, L.108N, fl.06, de 29/05/2025, lavradas no

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ETBH2-4REFQ-HW88H-LXF9Y>



Valide aqui este documento

CNM: 045088.2.0042701-24

Tabelionato de Notas de Wencéslau Braz, Comarca de Itajubá/MG, **Claudia de Souza Sales Dias e s/mº Rafael Esper Kallas Dias**, retro qualificados, transferiram, a título de dação em pagamento, o imóvel à **Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento Conexão**, retro qualificada, com seu estatuto social registrado na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul em 05/06/2023, sob o NIRE 43.400.001.760 e ata nº 534 da reunião do conselho de administração da Cooperativa, representada pelo diretor de operações, Neimar da Rosa, brasileiro, casado, CI RG 1074603703 SSP-RS, CPF 971.432.600-10, domiciliado em Frederico Westphalen/RS e pelo diretor de negócios, André Zanon, brasileiro, solteiro, CNH nº 00959162543 Detran/RS, CPF 941.916.200-10, domiciliado em Vista Alegre/RS e pelos procuradores: 1) Leandro Henrique Schiehl, brasileiro, empregado de cooperativa de credito, CI RG nº 4686745 SSP/SC, CPF 045.417.139-00, domiciliado em Itajubá/MG, conforme Procuração lavrada pelo Tabelionato de Notas de Frederico Westphalen/RS, L.289, fls. 150, procuração nº 12.235/330/24, certificada em 01/04/2025 e 2) Bruna Olympio Ribeiro, brasileira, solteira, empregada de cooperativa de crédito, CI RG nº 567738206 SSP/SP, CPF 459.820.398-61, domiciliada em Paraisópolis/MG, conforme Procuração lavrada pelo Tabelionato de Notas de Frederico Westphalen/RS, L.289, fls.180, Procuração nº 12.250/345/24, certificada em 16/04/2025. Valor: R\$474.672,21 (quatrocentos e setenta e quatro mil, seiscentos e setenta e dois reais e vinte e um centavos), relativo à dívida oriunda da Cédula Bancária nº C33820811-5, de 05/10/2023, emitida por Itaclicnic Odontologia e Bem Estar Ltda, CNPJ sob o nº 39.449.528/0001-88. Avaliação fiscal do imóvel: R\$457.000,00 (quatrocentos e cinquenta e sete mil reais). Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, atribuição: Imóveis, localidade: Itajuba. Nº selo de consulta: JAV62934, código de segurança : 3886745520133744. Ato: 4546, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 2.954,59. ISS:R\$ 158,35. Recomepe: R\$ 222,39. FDMP: R\$ 0,00. FEGAJ: R\$ 0,00. FEAGE: R\$ 0,00. FIC: R\$ 0,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 2.099,17. Valor total: R\$ 5.435,00. "Consulta a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>" (PV) O REGISTRADOR: _____

CERTIDÃO

Certifico, a requerimento da parte interessada, que a presente corresponde à **cópia de inteiro teor da matrícula CNM nº 045088.2.0042701-24**, do Livro nº 2 - Registro Geral, desta Serventia de Registro de Imóveis, reproduzindo fielmente todos os atos nela lançados até a presente data, sendo suficiente, nos termos do **art. 19, § 11, da Lei nº 6.015/1973**, para a comprovação da propriedade, dos direitos, dos ônus reais e das restrições constantes da matrícula. E, para constar, expede-se a presente certidão, que vai por mim assinada, **fazendo prova e revestida de fé pública**. Itajubá, 12 de maio de 2026, 11:51:40horas.

Ana Lucia Longo

Cartório de Registro de Imóveis
Comarca de Itajubá-MG

"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

Registro de Imóveis de Itajubá - MG

SELO DE CONSULTA: JZX79064
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 6308993676071057

Quantidade de atos praticados: 1
Ato(s) praticado(s) por: Livia Teixeira Rezende - Auxiliar

Emol.: R\$ 28,23 - TFJ: R\$ 10,72 - FDMP: R\$ 0,00
- FEGAJ: R\$ 0,00 - FEAGE: R\$ 0,00 - 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>

Nos termos do artigo 19, §11 da Lei nº 6.015/73, 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.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ETBH2-4REFQ-HW88H-LXF9Y>