

## CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR EXPEDIDA POR MEIO ELETRÔNICO

**CERTIFICO**, a requerimento da parte interessada e para os devidos fins que revendo, neste cartório, sob a Matrícula n.º **109741**, Livro n.º **2-RG - Sistema de Fichas**, Código Nacional de Matrícula n.º **049304.2.0109741-11** de **24/09/2024**, verifiquei constar nesta data, às **16:28:31 horas**, o seguinte:

### **109741 - 24/09/2024 - Protocolo: 214527 - 28/08/2024**

**IMÓVEL** - Casa residencial n.º. 85-A (Casa 01), situada na Rua “E”, Bairro Reserva Real, Montes Claros/MG, com todas as suas dependências e instalações consistentes em: Pavimento térreo: sala estar/jantar, cozinha, área gourmet, lavabo, área de serviço e garagem. 2º pavimento: 03 quartos sendo 01 suíte com closet e varanda, lavabo, banheiro social, circulação e varanda descoberta, áreas reais: área privativa principal de 167,46m<sup>2</sup>, outras áreas privativas acessórias de 100,99m<sup>2</sup>, área privativa total de 268,45m<sup>2</sup>, área real total de 268,45m<sup>2</sup>, fração ideal de 0,02 do lote n.º. 42, da quadra n.º. 13, com área de 1.012,50m<sup>2</sup>, situado na Rua “E”, Bairro Reserva Real, Montes Claros/MG, com os limites e confrontações constantes da matrícula primitiva. **PROPRIETÁRIA:** A D EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ/MF n.º. 08.771.113/0001-00, com sede na Avenida Deputado Esteves Rodrigues, n.º. 2.830, Sala 03, Centro, Montes Claros/MG. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula n.º. 64210, Livro n.º. 2-RG-Sistema de Fichas: R-5 de 29/05/2017 e R-6 de 24/09/2024 deste Cartório. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de n.º. 214.527. Ato: 4401, Quant. Ato: 1. Emol.: R\$ 59,72. Recomepe: R\$ 3,58. TFJ: R\$ 19,91. ISS: R\$ 2,99. Total: R\$ 86,20. N.º Selo: HZT99226. Cód. Segurança: 3520811983209453. Dou fé: Maria Isabella Pereira Ribeiro - Escrevente Autorizada.

### **AV-1-109741 - 24/09/2024 - Protocolo: 214526 - 28/08/2024**

**BAIXA DE CONSTRUÇÃO E HABITE-SE** - Pelo requerimento datado de 29/07/2024, conforme certidão datada de 23/07/2024, extraída do processo n.º. 17831/2024, foram concedidos o "habite-se" e a baixa de construção para o imóvel constante desta matrícula, com área construída de 167,46m<sup>2</sup>. Atribui-se o valor da edificação em R\$380.000,00. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de n.º. 214.526. Ato: 4215, Quant. Ato: 1. Emol.: R\$ 1.393,72. Recomepe: R\$ 83,62. TFJ: R\$ 818,59. ISS: R\$ 69,69. Total: R\$ 2.365,62. Ato: 8101, Quant. Ato: 8. Emol.: R\$ 70,32. Recomepe: R\$ 4,24. TFJ: R\$ 23,36. ISS: R\$ 3,52. Total: R\$ 101,44. N.º Selo: HZT99248. Cód. Segurança: 8889707802737478. Dou fé: Maria Isabella Pereira Ribeiro - Escrevente Autorizada.

### **AV-2-109741 - 24/09/2024 - Protocolo: 214526 - 28/08/2024**

**CND/INSS** - Pelo mesmo requerimento mencionado na AV-1, faço constar que foi apresentada pela contribuinte A D EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, Aferição: 90.007.70079/74-001 a Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, expedida via internet, emitida em 28/08/2024, com a área total construída de obra nova de 822,70m<sup>2</sup>, referente dentre outros, ao imóvel desta matrícula, que possui a área construída de 167,46m<sup>2</sup>. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de n.º. 214.526. Ato: 4135, Quant. Ato: 1. Emol.: R\$ 23,75. Recomepe: R\$ 1,42. TFJ: R\$ 7,90. ISS: R\$ 1,19. Total: R\$ 34,26. N.º Selo: HZT99248. Cód. Segurança: 8889707802737478. Dou fé: Maria Isabella Pereira Ribeiro - Escrevente Autorizada.

---

**AV-3-109741 - 24/09/2024 - Protocolo: 214526 - 28/08/2024**

**DESIGNAÇÃO CADASTRAL** - Pelo mesmo requerimento mencionado na AV-1; e, Certidão expedida eletronicamente pela Secretaria Municipal de Finanças da Prefeitura de Montes Claros/MG em 26/08/2024, o imóvel da presente matrícula possui o cadastro imobiliário n.º 2010628 e inscrição imobiliária n.º 01.22.246.0420.002. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de n.º 214.526. Ato: 4135, Quant. Ato: 1. Emol.: R\$ 23,75. Recompe: R\$ 1,42. TFJ: R\$ 7,90. ISS: R\$ 1,19. Total: R\$ 34,26. N.º Selo: HZT99248. Cód. Segurança: 8889707802737478. Dou fé: Maria Isabella Pereira Ribeiro - Escrevente Autorizada.

---

**R-4-109741 - 20/12/2024 - Protocolo: 217852 - 10/12/2024**

**COMPRA E VENDA** - Pelo Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, entre Outras Avenças, Contrato n.º 9215633, datado de 02/12/2024, a proprietária A D EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, NIRE 3120893934-8, já qualificada, vende o imóvel desta matrícula a HIANE BARBOSA SIMOES, brasileira, psicopedagoga, CPF/MF n.º 118.096.166-89, CLRG n.º MG-18.211.078-3 PC/MG e seu cônjuge VITOR SOARES SILVA, brasileiro, engenheiro mecânico, CPF/MF n.º 105.419.976-02, CLRG n.º MG16443516 SSP/MG, casados entre si sob o regime de Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei n.º 6.515/77, domiciliados e residentes na Rua Onze, n.º 119 B, Bairro Santa Rita II, Montes Claros-MG, pelo preço de R\$730.000,00, da seguinte forma: R\$146.000,00 já foram pagos (recursos próprios), R\$584.000,00 (financiamento pelo Banco Bradesco S.A, garantido pela alienação fiduciária a seguir registrada). Valor Fiscal: R\$730.000,00, ITBI pago em 04/12/2024, no valor de R\$18.250,00 (Protocolo n.º 31609/2024). Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de n.º 217.852. Ato: 4301, Quant. Ato: 1. Emol.: R\$ 7,36. Recompe: R\$ 0,44. TFJ: R\$ 2,42. ISS: R\$ 0,37. Total: R\$ 10,59. Ato: 4548, Quant. Ato: 1. Emol.: R\$ 3.175,69. Recompe: R\$ 190,53. TFJ: R\$ 2.224,41. ISS: R\$ 158,78. Total: R\$ 5.749,41. Ato: 8101, Quant. Ato: 28. Emol.: R\$ 246,12. Recompe: R\$ 14,84. TFJ: R\$ 81,76. ISS: R\$ 12,32. Total: R\$ 355,04. N.º Selo: HZU54666. Cód. Segurança: 8764129168938931. Dou fé: Ana Flávia Oliveira Andrade - Escrevente Autorizada.

---

**R-5-109741 - 20/12/2024 - Protocolo: 217852 - 10/12/2024**

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Pelo mesmo Instrumento Particular mencionado no R-4, os adquirentes e devedores fiduciantes: HIANE BARBOSA SIMOES e seu cônjuge VITOR SOARES SILVA, já qualificados, alienaram este imóvel na forma do art. 23 da Lei n.º 9.514/97: alienação fiduciária e transferência da propriedade resolúvel ao credor fiduciário BANCO BRADESCO S.A, CNPJ/MF n.º 60.746.948/0001-12, com sede no Núcleo Administrativo Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, Osasco/SP, com escopo de garantia do pagamento da dívida decorrente de financiamento por este concedido à devedora fiduciante, para compra do imóvel adquirido no R-4. **CONDIÇÕES:** valor da dívida de R\$584.000,00; valor do encargo mensal na data de assinatura R\$6.414,17; Sistema de Amortização SAC; prazo de reembolso de 420 meses; taxa anual de juros nominal de 10,0171% e efetiva de 10,4900%; vencimento da 1ª prestação em 02/01/2025; reajuste do encargo mensal de acordo com a cláusula quinta; prazo de carência para fins de intimação de 30 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo vencido e não pago; valor do imóvel para fins de venda em público leilão de R\$742.000,00. Sujeitam-se as partes às demais cláusulas e condições existentes no Contrato ora registrado. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de n.º 217.852. Ato: 4547, Quant. Ato: 1. Emol.: R\$ 3.018,13.

Recome: R\$ 181,08. TFJ: R\$ 2.114,05. ISS: R\$ 150,91. Total: R\$ 5.464,17. N° Selo: HZU54666. Cód. Segurança: 8764129168938931. Dou fê: Ana Flávia Oliveira Andrade - Escrevente Autorizada.

**AV-6-109741 - 26/05/2026 - Protocolo: 234136 - 20/05/2026**

**LOGRADOURO DE OFÍCIO** - Pelo Requerimento datado de 20/05/2026; Lei Municipal n.º 5.767 de 19 de dezembro de 2024; e, em conformidade com o artigo 167 da Lei Federal n.º 6.015/73, inciso II, alínea 13 c/c com o art. 930 do Provimento n.º 93/CGJMG/2020; e, artigo 440-AV, Parágrafo único, do Provimento n.º 149/CNJ/2023, averbo a alteração da denominação da Rua “E”, que passa a ser Rua Embaúba Real; e, o Código de Endereçamento Postal - CEP do imóvel desta matrícula que é 39.403-856. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivado no protocolo de n.º. 234.136. Esta averbação está isenta de emolumentos de acordo com o artigo 20, XV, da Lei Estadual n.º 15.424/2004. Ato: 4159, Quant. Ato: 1. Emol.: R\$ 0,00. Recome: R\$ 0,00. TFJ: R\$ 0,00. ISS: R\$ 0,00. Total: R\$ 0,00. N° Selo: JWJ17505. Cód. Segurança: 7230891874092517. Dou fê: Ana Flávia Oliveira Andrade - Escrevente Autorizada.

**AV-7-109741 - 26/05/2026 - Protocolo: 234136 - 20/05/2026**

**CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - Pelo mesmo Requerimento mencionado na AV-6, nos termos do artigo 26, §7º da Lei 9.514/97, **a propriedade deste imóvel fica consolidada em nome da Credora Fiduciária BANCO BRADESCO S.A, CNPJ/MF n° 60.746.948/0001-12**, tendo em vista a não purgação da mora, no prazo legal, pelos devedores fiduciários, após devidamente intimados. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de n.º. 234.136. Ato: 4248, Quant. Ato: 1. Emol.: R\$ 3.433,10. Recome: R\$ 258,41. TFJ: R\$ 2.439,36. ISS: R\$ 171,66. Total: R\$ 6.302,53. Ato: 8101, Quant. Ato: 20. Emol.: R\$ 190,00. Recome: R\$ 14,40. TFJ: R\$ 64,20. ISS: R\$ 9,60. Total: R\$ 278,20. N° Selo: JWJ17505. Cód. Segurança: 7230891874092517. Dou fê: Ana Flávia Oliveira Andrade - Escrevente Autorizada.

**AV-8-109741 - 26/05/2026 - Protocolo: 234136 - 20/05/2026**

**CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Fica cancelada a alienação fiduciária constante do R-5, em virtude da consolidação de propriedade averbada sob a AV-7. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de n.º. 234.136. Ato: 4140, Quant. Ato: 1. Emol.: R\$ 103,03. Recome: R\$ 7,75. TFJ: R\$ 34,47. ISS: R\$ 5,15. Total: R\$ 150,40. N° Selo: JWJ17505. Cód. Segurança: 7230891874092517. Dou fê: Ana Flávia Oliveira Andrade - Escrevente Autorizada.


Foi o que pude verificar com relação ao que me foi pedido pela parte interessada, do que tudo dou fê. Montes Claros/MG, **26 de maio de 2026**.-----

**OBSERVAÇÕES: I)** 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 Recome, 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 §1º da Lei 15.424/2004. **II)** Nos termos dos art. 16 §2º Inc. I; e art. 19 §11º da Lei 14.382/2022; e Nota Técnica n° 01/2023 do CORI/MG: a) 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; b) Não serão exigidos, para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos ou para a

caracterização da boa-fé do terceiro adquirente de imóvel, beneficiário de direito real, a obtenção previa 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 e no disposto no inciso IV do Art. 1º do Decreto Federal nº 93.240/86. -----

A presente certidão foi emitida eletronicamente nos termos do artigo 19, §5º da Lei nº. 6.015/73. Sua emissão e conferência podem ser confirmadas pelo site <https://registradores.onr.org.br>, em consulta do número de protocolo com as letras ou o Hash para validar a Certidão.-----

**A presente certidão é válida por 30 (trinta) dias a partir da data de sua emissão, conforme disposto no inciso IV do artigo 1º do Decreto nº 93.240, de 09 de setembro de 1986, que regulamenta a Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985.**-----

<b>PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA</b>	
<b>Registro de Imóveis de Montes Claros - MG</b>	
<b>SELO DE CONSULTA: JWJ17505</b>	
<b>CÓDIGO DE SEGURANÇA: 7230891874092517</b>	
Quantidade de atos praticados: 1	
Ato(s) praticado(s) por: Ana Flávia Oliveira Andrade - Escrevente autorizada	
<b>Emol.: R\$ 28,23 - TFJ: R\$ 10,72 -</b>	
<b>Valor final: R\$ 42,49 - ISS: R\$ 1,41</b>	
Consulte a validade deste selo no site: <a href="https://selos.tjmg.jus.br">https://selos.tjmg.jus.br</a>	



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: KNDYC-DJATP-9TYJY-LXL5N

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Ana Flavia Oliveira Andrade (CPF \*\*\*.180.676-\*\*)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/KNDYC-DJATP-9TYJY-LXL5N>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>