



Avenida Faria Pereira, 2.944, Bairro São Cristovão, CEP: 38.742-218

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR



361.446 CNM

058644.2.0078168-44

"CARTÓRIO ORLANDO BARBOSA" - Circunscrição Única

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PATROCÍNIO, MINAS GERAIS
REGISTRO GERAL

CNM: 058644.2.0078168-44

FICHA
01F

MATRÍCULA: 78.168

DATA: 09 de abril de 2024

LIVRO 2

IMÓVEL URBANO: constituído pelo APARTAMENTO 101 do Condomínio Residencial Manoel Carlos, localizado no pavimento térreo, ocorrendo seu acesso ao logradouro público através do Nº 2.666 da Avenida João Furtado de Oliveira; com Área Real Total de 216,330m², com 201,330m² de Área Privativa Total, sendo 89,985m² em Área Privativa Principal, 111,345m² em Outras Áreas Privativas (Acessórias), e 15,000m² de Área de Uso Comum, representada pela parte da Área Não Edificável de Recuo localizada na frente da unidade destinada a acesso ao logradouro; com 111,61m² de área total construída, contendo 01 vaga de garagem para veículo de pequeno ou médio porte; foi atribuída a Fração Ideal de 0,507 correspondente no respectivo terreno denominado LOTE 231, QUADRA 27, SETOR 03, com área total de 300,00m², localizado na Avenida João Furtado de Oliveira, situado no Bairro Santa Terezinha, em Patrocínio, MG. Emolumentos: R\$44,60; Recomepe: R\$2,68; TFI: R\$14,87; ISSQN: R\$2,23; Total: R\$64,38. Código: 4401-6; Quantidade: 1; Tributação: 1. Protocolo: 312.786.

PROPRIETÁRIO: RONI ANTONIO FERREIRA, vendedor, inscrito no CPF 474.620.606-63, RG M-4.891.944 SSP/MG, casado com NILDA MARIA DE JESUS FERREIRA, professora, inscrita no CPF 690.292.106-72, RG MG-3.455.287 SSP/MG, sob o regime de comunhão parcial de bens, em 03/09/1983, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Avenida João Furtado de Oliveira, nº 2.666, Bairro Santa Terezinha, em Patrocínio, MG.

REFERÊNCIA: R-6 e AV-7 da Matrícula nº 34.984, folha 119, Livro 2-BAO desta Circunscrição, objeto de Instituição de Condomínio. "Matrícula atualizada com base nos atos da matrícula n. 78.168, originariamente aberta em 11 de outubro de 2021."

A Oficiala, Janette Jaber Barbosa.

R-1/78.168. Prot. 315.968. 16/12/2021. COMPRA E VENDA. Escritura Pública de Compra e Venda lavrada à folha 109, do Livro 91, em 15/12/2021, no Registro Civil com Atribuições em Notas do Distrito de Silvano, desta Comarca. TRANSMITENTES: Roni Antonio Ferreira e sua mulher Nilda Maria de Jesus Ferreira, acima qualificados. ADQUIRENTE: CLEBER ARAUJO FERREIRA, brasileiro, solteiro, produtor rural, inscrito no CPF 730.753.536-04, RG M-5.273.190 SSP/MG, residente e domiciliado na Avenida João Furtado de Oliveira, nº 2.666, Apto 101, Bairro Santa Terezinha, em Patrocínio, MG. OBJETO: A totalidade do presente imóvel. VALOR: R\$132.284,00. FORMA DE PAGAMENTO: Mediante transferência bancária, quitados. LANÇAMENTO TRIBUTÁRIO: ITBI Sobre R\$132.284,90, conforme Guia, mencionada em referida escritura. BASE DE CÁLCULO DOS EMOLUMENTOS e TFI: R\$363.028,00, conforme Declaração de Valor Real do Imóvel, arquivada nesta Serventia. - Emolumentos: R\$2.518,52, Recomepe: R\$151,10; TFI: R\$1.479,23; ISSQN: R\$125,93; Total: R\$4.274,78. Código: 4545-0; Quantidade: 1; Tributação: 1. Arquivos deste Protocolo: Emolumentos: R\$7,94; Recomepe: R\$0,48; TFI: R\$2,64; ISSQN: R\$0,40; Total: R\$11,46. Código: 8101-8; Quantidade: 1; Tributação: 1. Data do Ato: 18/01/2022. - Eu, Fabiana Ribeiro de Castro, Auxiliar de Escrevente que o digitei. A Oficiala, Janette Jaber Barbosa.

R-2/78.168. Prot. 320.795. 06/06/2022. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO - LIMITE GUARDA CHUVA ABERTURA DE LIMITE DE CRÉDITO Nº 725248. - EMISSÃO: 26/05/2022 - Guimarães, MG. - EMITENTE/DEVEDOR/GARANTIDOR FIDUCIANTE: CLEBER ARAUJO FERREIRA, CPF 730.753.536-04, RG M-5.295.190-SSP/MG. - CREDORA: Cooperativa de Crédito Coopacredi Ltda - SICOOB COOPACREDI, CNPJ 65.229.254/0001-21, Patrocínio, MG. - AVALISTAS: Jovelina Araújo da Cunha, CPF 043.862.276-60, RG MG-10.992.476-PC/MG; Alvim Ferreira da Cunha, CPF 144.642.846-04, RG MG-732.476-SSP/MG. - DATA VENCIMENTO: 24/03/2042. - CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO DE CRÉDITO: Natureza: Limite de Crédito com Garantia Guarda-Chuva; Valor do Limite Concedido: R\$250.000,00; Forma de Disponibilização do Crédito/Forma de Pagamento do Crédito: Descritos no Instrumento da Operação Derivada; Periodicidade de Pagamento: Descrita no Instrumento da Operação Derivada ou no Vencimento do Limite, o que Ocorrer Primeiro; Prazo de Vigência/Vencimento do Limite: 24/03/2042; Praça e Local de Pagamento: Guimarães, MG. - ENCARGOS FINANCEIROS: Descritos no Instrumento da Operação Derivada, Observado: Taxa de Juros Remuneratórios: Mínima 0,20% e Máxima 20,00%; - Taxa de Juros Moratórios: Mínima 1,00% e Máxima 24,00%; - Multa Por Inadimplemento: Mínima 2,00% e Máxima 2,00%; - Índice e Percentual de Correção/ Sistema de Amortização/ Custo Efetivo Total - CET: Descritos no Instrumento da Operação Derivada; - Capitalização: Mensal. - GARANTIA: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: o imóvel desta Matrícula, no valor de R\$331.385,00. - VALOR para fins de leilão, em conformidade com a avaliação acima. - PRAZO DE CARÊNCIA: Após 60 dias do vencimento da parcela. - ANEXO: Certidão Negativa de Débitos Municipais, emitida em 06/06/2022 válida por 60 dias. - Emolumentos: R\$2.386,77. Recomepe: R\$143,20. TFI: R\$1.401,75. ISSQN: R\$119,34. Total: R\$4.051,06. Código: 4543-5. Quantidade: 1. Tributação: 1. Arquivos deste Protocolo: Emolumentos: R\$71,46. Recomepe: R\$4,32. TFI: R\$23,76. ISSQN: R\$3,60. Total: R\$103,14. Código: 8101-8. Quantidade: 9. Tributação: 1. Data do Ato: 09/06/2022. - Eu, Sara Cristina Pereira Braz, Auxiliar de Escrevente que o digitei. A Escrevente, Kátia Jaber Barbosa.

AV-3/78.168. Prot. 340.200. 01/04/2024. TERMO ADITIVO À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO - LIMITE GUARDA CHUVA ABERTURA DE LIMITE DE CRÉDITO Nº 725248, arquivada nesta Serventia. - EMISSÃO: 14/03/2024 - Guimarães, MG; vai aqui averbado que a cédula registrada no R-2 supra, fica modificada: As partes resolvem, de comum acordo, retificar e ratificar a cédula ora aditada. DA ALTERAÇÃO DE GARANTIA: Para a segurança da dívida e demais obrigações contraídas por intermédio da referida Cédula, as Partes concordam em alterar a Cláusula "Das Garantias", com a retirada da garantia fidejussória - avalista de Alvim Ferreira da Cunha, acima qualificado. GARANTIA: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: o imóvel desta Matrícula, no valor de R\$375.340,00. RATIFICAÇÃO: O presente aditivo, não implica em alteração ou novação de quaisquer das demais cláusulas e condições da Cédula ora aditada, inclusive de seu preâmbulo, que ficam mantidas tal como nelas se contém, para todos os fins de direito. - Emolumentos: R\$23,75. Recomepe: R\$1,42. TFI: R\$7,90. ISSQN: R\$1,19. Total: R\$34,26. Código: 4134-3. Quantidade: 1. Tributação: 1. Arquivos deste Protocolo: Emolumentos: R\$35,16. Recomepe: R\$2,12. TFI: R\$11,68. ISSQN: R\$1,76. Total: R\$50,72. Código: 8101-8. Quantidade: 4. Tributação: 1. Data do Ato: 09/04/2024. - Eu, Vanessa Rosa de Souza, Atendente que o digitei. A Escrevente, Kátia Jaber Barbosa.

AV-4/78.168. Prot. 361.446. 13/02/2026. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. Em atendimento ao requerimento da Credora Cooperativa de Crédito Coopacredi LTDA - SICOOB Coopacredi, datado de 13/02/2026, subscrito por Leonardo José dos Santos, OAB/MG 196.672, instruído

Continua no verso.

05/03/2026 10:41:18

pag. 1

Continua na página 02



350.322

"CARTÓRIO ORLANDO BARBOSA" - Circunscrição Única



SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PATROCÍNIO, MINAS GERAIS

REGISTRO GERAL

CNM: 058644.2.0078168-44

MATRÍCULA: 78.168

FICHA
01V

com cópia da Procuração, guia de informação de ITBI, bem como certidão de não purgação da mora, arquivados nesta Serventia, vai aqui averbada a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** do presente imóvel à **CREDORA FIDUCIÁRIA** Cooperativa de Crédito Coopacredi Ltda - SICOOB COOPACREDI, CNPJ 65.229.254/0001-21, Patrocínio, MG, representada por Leonardo José dos Santos, OAB/MG 196.672, conforme documentos constitutivos, considerando que o Devedor Fiduciante **Cleber Araujo Ferreira**, acima qualificado, intimado a cumprir as obrigações contratuais assumidas na Cédula de Crédito Bancário - Limite Guarda Chuva Abertura de Limite de Crédito N° 725248, objeto do R-2 supra, não purgou a mora no prazo legal. **VALOR: R\$363.028,00. LANÇAMENTO TRIBUTÁRIO: ITBI Sobre R\$363.028,00**, conforme Guia da qual consta a quitação e DAM nº 7023887, arquivadas nesta serventia. **BASE DE CÁLCULO DOS EMOLUMENTOS e TFI: R\$363.028,00.** - Emolumentos: R\$3.013,39; Recomepe: R\$226,81; TFI: R\$1.795,39; ISSQN: R\$150,67; FDMP, FEGAJ e FEAGE: R\$0,00; Total: R\$5.186,26; Código-Tributação: 4245-7-1 Qtd: 1. Nº Selo: JVV60882 / Cod. Seg.: 1275-3935-2658-9170. Arquivos deste Protocolo: Emolumentos: R\$76,00; Recomepe: R\$5,76; TFI: R\$25,68; ISSQN: R\$3,84; FDMP, FEGAJ e FEAGE: R\$0,00; Total: R\$111,28. Código-Tributação: 8101-8-1 Qtd: 8. Data do Ato: 04/03/2026. - Eu, Fabiana Ribeiro de Castro, Auxiliar de Escrevente que o digitei.

A Oficiala, Janette Jaber Barbosa,

Janette Jaber Barbosa

Certifico a realização de registros ou averbações em serventias de registro de imóveis, com base em escritura pública, exige o recolhimento das parcelas destinadas aos órgãos indicados na lei, com sua referência na escritura, incluindo aquelas lavradas em outras unidades da Federação, nos termos do art. 5º-A da Lei nº 15.424/2004. Também, certifico nos termos do art. 19 § 1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº 78.168 a que se refere.

É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Patrocínio, 05 de março de 2026.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

Cartório de Registro de Imóveis de Patrocínio - MG

SELO DE CONSULTA: JVV61676
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 7136.2204.7494.3333

Quantidade de Atos Praticados: 1
Ato(s) praticado(s) por: Vania Terezinha de Castro - Auxiliar de Escrevente

Emol.: R\$ 30,36 - TFI: R\$10,72 - ISSQN: R\$1,41 - FDMP, FEGAJ e FEAGE: R\$0,00 - Valor Final: R\$42,49

Consulte a validade deste selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>
05 de março de 2026



350.322

05/03/2026 10:41:21

pag. 2