

**SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
COMARCA TRÊS CORAÇÕES**

Denise Maria Soares - Oficiala de Registro

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico que revendo, neste cartório, no Livro 2 de Registro Geral, sob a matrícula **047324.2.0002260-46** de **16/05/1978**, constatou:

2260 - 16/05/1978

LIVRO: 02-G - FOLHA: 168

IMÓVEL: Lote n° 6 (sete), da quadra 24 (vinte e quatro), do **loteamento Jardim América**, desta cidade, com a **área de 360,00m²**, sendo 12,00m x 30,00m, fazendo frente, para a **Rua Paraguai**, de acordo com a planta.

Proprietária: Eduardo E. Palkow - Empreendimentos Imobiliários Ltda. S/C, com sede nesta cidade, CGC n° 19.699.099/0001-90.

Registro anterior: R.1-1.867, fh. 67/75, L° 2-F, deste Ofício.

R-1-2260 - 16/05/1978

Transmitente: Eduardo E. Palkow - Empreendimentos Imobiliários Ltda. S/C, com sede nesta cidade, CGC 19.699.099/0001-90.

Adquirente: **Clube dos Subtenentes e Sargentos do Exército**, com sede à Rua Henrique Dias, n° 25, no Rio de Janeiro-RJ, CGC n° 33.651.622/0001-80. **Compra e Venda.** Escritura pública de 10 de março de 1.978, do 3° Ofício desta cidade - Tabelião Rômulo Resende, L° 47, fh. 44/47. Valor: Cr\$ 16.660,00, sendo a metade quitada no ato e o saldo restante, em título, com vencimento para 30/04/78, sujeito a juros de mora e multa moratória no valor de 10%. Fica vedada a construção de barracos ou prédios para fins comerciais no lote acima, inclusive subdivisão do mesmo, que se destina à construção de casa residencial. Obriga-se a transmitente a concluir no prazo previsto a urbanização do loteamento, de acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura local, tudo nos termos da escritura. Dou fé. Solange de Magalhães Cruz. Esc. Aut.

AV-2-2260 - 23/07/1979

Procede-se a esta averbação para constar a **retificação do R.1**, acima, e respectiva matrícula, quanto à quadra de localização do lote registrado, **para quadra 20**, de acordo com a escritura de 25-5-79, do 2° Ofício - L° 49, fh. 300, retificação feita tendo em vista a alteração da planta e plano de loteamento, e novo registro sob n° 1 na matrícula n° 3.169, L° 2-J, fh. 188. Dou fé. Solange de Magalhães Cruz - Oficial substituta.

AV-3-2260 - 07/12/1979

Procede-se a esta averbação de **quitação total da dívida** de Cr\$ 8.330,00, constante do R.1 acima, nos termos da escritura de 13/11/79, do 2° Ofício desta cidade - L° 49, fls. 130v°. Dou fé.

Ressalvo a rasura "2.260". Dou fé. Nize Helena de Avellar Fonseca e Lemos. Oficial.

R-4-2260 - 11/12/1979

Em garantia de uma dívida no valor de Cr\$ 56.370.048,00, correspondente a 131.460,00 UPC, o **Clube dos Subtenentes e Sargentos do Exército deu 150 lotes** de terreno, inclusive o desta matrícula, situados no Jardim América, bem como as benfeitorias que lhes serão acrescentadas, em **1ª hipoteca**, a favor da **Caixa Econômica Federal**- CEF, com sede em Brasília-DF, Filial de M. Gerais, CGC 00.360.305/00156, destinado o mútuo ao financiamento de 150 unidades habitacionais, avaliada a garantia em Cr\$ 72.959.003,47, equivalente a 170.146,92973 UPC, taxa nominal de juros de 10% ao ano, prazo de 15 meses para conclusão das obras e de 06 meses para venda das unidades, conforme contrato de 13/11/79 (Lei 4.380), arquivado, assinado pela referida Entidade, como devedora e interveniente incorporadora, pela CEF e pela interveniente construtora - Eduardo E. Palkow - Empreendimentos Imobiliários Ltda S/C, CGC 19. 699.099/0001-90, sendo responsável técnico - Dr. Newton Elmor Padão, obrigando-se todos pelas condições do contrato. Dou fé. Nize Helena de Avellar Fonseca e Lemos-Oficial.

AV-5-2260 - 01/10/1980

Nos termos da certidão nº 1495/80, de 17/10/80, da Prefeitura Municipal, e alvará de "Habite-se", arquivados, fica averbada a **construção**, pelo clube, no lote acima, nº 6 da quadra 20, de uma **casa residencial, com 89,40m2, nº 144 da Rua Paraguai**, iniciada a obra em 17/8/79 e concluída em 06/10/80, no valor de Cr\$ 752.684,64

AV-6-2260 - 12/01/1981

Certifico que nos termos da autorização da credora-CEF, este **imóvel fica desligado da hipoteca** antes referida, e, assim, de nenhum efeito o R.4, acima. Dou fé

R-7-2260 - 12/01/1981

Transmitente: Clube dos Subtenentes e Sargentos do Exército, já qualificado. Adquirente: **Antônio Roberto Pereira**, bombeiro hidráulico, casado em comunhão de bens com Eloísa Elena Silva Pereira, residente nesta cidade, CPF 171.569.986-68, e IDT nº 1726154-SSP-MG. **Compra e Venda.** Contrato particular (Lei 4.380/64), celebrado nesta cidade a 07-11-1980, arquivado. Valor da compra e venda: Cr\$ 715.317,68. Valor fiscal: Cr\$ 752.684,64

R-8-2260 - 12/01/1981

Devedores: Antônio Roberto Pereira e s/mr. Eloísa Elena Silva Pereira. Credora: **Caixa Econômica Federal**-CEF, já acima qualificada, Filial de Minas Gerais. **Primeira Hipoteca.** Contrato particular (Lei 4.380/64), celebrado a 07-11-80, nesta cidade, arquivado. Valor da dívida: Cr\$ 643.653,20, correspondente a 970.000,00 UPC. Prazo: 300 meses. Taxa de juros: 8,1% a.a. Resgate por meio de 300 prestações mensais e sucessivas, do valor total a prestação inicial de Cr\$ 6.209,18, correspondente a 9.357,38, vencida em 07-12-80. Avaliação da garantia: Cr\$ 752.684,64, correspondente a 113431285 UPC. Plano de Equivalência Salarial. Sistema Price. Reajuste - 60 dias após aumento do SM. Os valores são estimativos, sujeitos a correção monetária. Obrigam-se os

devedores às demais condições do contrato

AV-9-2260 - 18/04/2001

Cancelada a hipoteca referida no **R.8**, acima, conforme autorização passada pela credora Caixa Econômica Federal-CEF, datada de 04 de abril de 2001. Marco Antônio Fonseca e Lemos.

AV-10-2260 - 17/06/2009

À vista de Certidão datada de 16 de junho de 2009, expedida pela Prefeitura Municipal local, procede-se a esta averbação para constar que o imóvel referido nesta matrícula, possui o **nº 444**. Dou fé. Nize Helena de Avellar Fonseca e Lemos.

R-11-2260 - 08/09/2010

Conforme **Formal de Partilha** datado de 17 de maio de 2008, expedido pela Secretaria do Juízo da 2ª Vara Cível desta Comarca, extraído dos autos de Arrolamento/Inventário dos bens que ficaram por falecimento de Antônio Roberto Pereira (Processo nº 693 09 086964-7), assinado pelo Escrivão César Alencar de Oliveira, por determinação judicial, o imóvel desta matrícula avaliado em R\$ 80.000,00, **foi partilhado**, sendo atribuída **1/2 (metade)** do mesmo à viúva **ELOISA ELENA SILVA PEREIRA**, aposentada, CI RG M-2.416.425-SSPMG, CPF 214.447.656/04; e, a outra **1/2 (metade)** do imóvel, ao herdeiro filho **LUIS FELIPE SILVA PEREIRA**, solteiro, maior, dentista, CI RG MG-12.088.992-SSPMG, CPF 052.656.606/07; ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, em condomínio na totalidade do imóvel. Ressalvo entrelinha. Dou fé. Nize Helena de Avellar Fonseca e Lemos. Ofla.

Trasladada e colocada entre as Matrículas 40.043 e 40.044. 14/12/2020. Heitor Naves de Rezende - Escrevente Autorizado.

AV-12-2260 - 14/12/2020 - Protocolo: 107213 - 20/11/2020

AMPLIAÇÃO/CONSTRUÇÃO - Procede-se a esta averbação para constar a **ampliação** em **64,91m2** da casa residencial referida na abertura desta matrícula, sendo varanda com **26,59m2**, garagem com **22,50m2** e circulação com **15,82m2**, passando a totalizar a área edificada de **154,31m2**, bem como a **construção** de uma **edícula** com a área total edificada de **67,31m2**, com o que passa o prédio a totalizar a área edificada de **221,62m2**, cujo valor total cadastrado da ampliação e da construção é de R\$ 420.000,00. Foi apresentado o Alvará de Habite-se nº 071 de 04 de novembro de 2.020. Dou fé. **Ato: 4210, quantidade Ato: 2. Emolumentos: R\$ 1.536,64. Recompe: R\$ 92,20. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 756,84. ISS: R\$ 0,00. Total: R\$ 2.385,68. Ato: 8101, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 6,18. Recompe: R\$ 0,37. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 2,05. ISS: R\$ 0,00. Total: R\$ 8,60. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000693040122, atribuição: Imóveis, localidade: Três Corações. Nº selo de consulta: EFI17696, código de segurança : 6402599995812621. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 1.625,40. Valor Total do Recompe: R\$ 97,53. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 779,50. Valor Total do ISS: R\$ 0,00. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 2.502,43.**

"Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". Dig. por Nayla Gabrielle Neves Amado.

AV-13-2260 - 14/12/2020 - Protocolo: 107214 - 20/11/2020

CND/SRF - Procede-se a esta averbação para constar que foi apresentada a CND/SRF nº 002222020-88888825, datada de 17 de novembro de 2.020, referente à obra mencionada na AV.12, acima. Dou fé. **Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 16,69. Recompe: R\$ 1,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 5,56. ISS: R\$ 0,00. Total: R\$ 23,25. Ato: 8101, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 6,18. Recompe: R\$ 0,37. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 2,05. ISS: R\$ 0,00. Total: R\$ 8,60. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000693040122, atribuição: Imóveis, localidade: Três Corações. Nº selo de consulta: EFI17693, código de segurança : 7324890297091410. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 22,87. Valor Total do Recompe: R\$ 1,37. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 7,61. Valor Total Total do ISS: R\$ 0,00. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 31,85. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". Dig. por Nayla Gabrielle Neves Amado.**

AV-14-2260 - 25/01/2021 - Protocolo: 108020 - 15/01/2021

CASAMENTO - À vista de Certidão de Casamento datada de 14 de janeiro de 2.021, expedida pelo Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais de Espírito Santo do Dourado-MG, Matrícula 0422670155 2016 2 00012 102 0001059 11, para constar que o proprietário Luis Felipe Silva Pereira casou-se com Daiana Silva, brasileira, dentista, CI RG MG-13.376.425-PC/MG, CPF 089.513.716-03, residente e domiciliada em Pouso Alegre-MG, em 28 de abril de 2.016, tendo sido adotado o regime da **comunhão parcial de bens**, passando o cônjuge virago a assinar-se **DAIANA SILVA PEREIRA**. Dou fé. **Ato: 4160, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 17,74. Recompe: R\$ 1,06. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 5,91. ISS: R\$ 0,00. Total: R\$ 24,71. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000693040122, atribuição: Imóveis, localidade: Três Corações. Nº selo de consulta: EFI22688, código de segurança : 8407361622557569. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 17,74. Valor Total do Recompe: R\$ 1,06. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 5,91. Valor Total Total do ISS: R\$ 0,00. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 24,71. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". Dig. por Nayla Gabrielle Neves Amado.**

R-15-2260 - 25/01/2021 - Protocolo: 107999 - 14/01/2021

CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO - Conforme Cédula de Crédito Bancário, datada de 14 de janeiro de 2.021 e respectivo Aditivo datado de 25 de janeiro de 2.021; ambos nºs 0010187959, celebrados em São Paulo-SP, os proprietários ELOISA ELENA SILVA PEREIRA; e, LUIS FELIPE SILVA PEREIRA e sua mulher DAIANA SILVA PEREIRA, já qualificados, **deram** o imóvel desta matrícula, avaliado em R\$ 529.000,00, em

Página 4 de 7

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA a favor do **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, inscrito no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42, por sua agência de São Paulo-SP, para garantia da dívida no valor de R\$ 220.093,90, contraída por **LUIS FELIPE SILVA PEREIRA**, CPF 052.656.606-07, à saber: **pagamento:** pagáveis por meio de 240 parcelas mensais; **valor estimado da parcela:** R\$ 2.519,20; **vencimento:** vencível a primeira parcela em 14/02/2021 e a última em 14/01/2041; **juros remuneratórios efetivos:** 1,0000% a.m. e 12,6825% a.a. Demais Condições nos termos da Cédula e do Aditivo. Dou fé. **Ato: 4543, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 1.973,35. Recomepe: R\$ 118,39. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1.158,94.ISS: R\$ 0,00. Total: R\$ 3.250,68. Ato: 8101, quantidade Ato: 13. Emolumentos: R\$ 85,41. Recomepe: R\$ 5,07. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 28,34.ISS: R\$ 0,00. Total: R\$ 118,82. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000693040122, atribuição: Imóveis, localidade: Três Corações. Nº selo de consulta: EFI22689, código de segurança : 4303388213782163. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 2.078,27. Valor Total do Recomepe: R\$ 124,63. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1.194,58. Valor Total Total do ISS: R\$ 0,00. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 3.397,48. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". Dig. por Nayla Gabrielle Neves Amado.**

AV-16-2260 - 26/09/2025 - Protocolo: 127593 - 16/09/2025

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA MUNICIPAL - Conforme requerimento datado de 15 de setembro de 2025, instruído com Boletim de Cadastro Imobiliário emitido em 03 de setembro de 2025, para constar que o imóvel desta matrícula é inscrito sob o nº **01.01.227.0432.001**. Dou fé. **Ato: 4135, quantidade de Atos: 1. Emolumentos: R\$ 24,52. Recomepe: R\$ 1,85. TFJ: R\$ 8,28. ISS: R\$ 1,23. FIC: R\$ 0,00. Total: R\$ 35,88. Ato: 8101, quantidade de Atos: 4. Emolumentos: R\$ 36,32. Recomepe: R\$ 2,72. TFJ: R\$ 12,24. ISS: R\$ 1,80. FIC: R\$ 0,00. Total: R\$ 53,08. . Nº selo de consulta: JGP31706, Código de segurança: 0662777084903682. Dig. por Nayla Gabrielle Neves Amado Pompeu.**

AV-17-2260 - 07/10/2025 - Protocolo: 127675 - 24/09/2025

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Nos termos do Ofício nº. 590265/2025 - SANCHEZ E SANCHEZ SOCIEDADE DE ADVOGADOS, datado de 22 de setembro de 2025, firmado pelo BANCO SANTANDER BRASIL S/A, neste ato representado por RAFAEL BARIONI, CPF nº 225.389.398-60, instruído com a prova da intimação por inadimplemento dos devedores/fiduciários ELOISA ELENA SILVA PEREIRA; e, LUIS FELIPE SILVA PEREIRA e sua mulher DAIANA SILVA PEREIRA, já qualificados, e com as certidões do decurso do prazo sem purgação da mora datadas de 09/07/2025 e 10/09/2025, respectivamente (protocolo nº. 126.231), bem como do comprovante do pagamento do imposto de transmissão inter vivos, no qual o imóvel foi avaliado para

efeitos fiscais em R\$529.000,00 (quinhentos e vinte e nove mil reais), procede-se a esta averbação nos termos do artigo 26, §7º. da Lei nº. 9.514/97, para constar a **consolidação da propriedade plena do imóvel** objeto desta matrícula em favor do credor/fiduciário **BANCO SANTANDER BRASIL S/A**, com sede estabelecida à Avenida Juscelino Kubitschek, nºs 2041 e 2235, Bloco A - bairro Brooklin Novo - São Paulo-SP, inscrita no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42, em virtude do não cumprimento da obrigação. Em conformidade com o disposto no artigo 27 e seus parágrafos da Lei nº 9.514/97, a adquirente deverá promover os leilões públicos para alienação do imóvel. O Referido é Verdade e Dou Fé. Ato: 4246, quantidade de Atos: 1. Emolumentos: R\$ 2.954,59. Recomepe: R\$ 222,39. TFJ: R\$ 2.099,17. ISS: R\$ 147,73. FIC: R\$ 0,00. Total: R\$ 5.423,88. Ato: 8101, quantidade de Atos: 5. Emolumentos: R\$ 45,40. Recomepe: R\$ 3,40. TFJ: R\$ 15,30. ISS: R\$ 2,25. FIC: R\$ 0,00. Total: R\$ 66,35. . Nº selo de consulta: JGP33312, Código de segurança: 2930296802613642. Dig. por Nayla Gabrielle Neves Amado Pompeu.

AV-18-2260 - 07/10/2025 - Protocolo: 127675 - 24/09/2025

CANCELAMENTO - Considerando a consolidação da propriedade fiduciária em favor da credora, conforme AV.17, supra, procede-se a esta averbação para constar o **cancelamento da ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** contrato nº 0010187959, registrada sob o R.15, retro. O Referido é Verdade e Dou Fé. Ato: 4140, quantidade de Atos: 1. Emolumentos: R\$ 98,41. Recomepe: R\$ 7,41. TFJ: R\$ 32,93. ISS: R\$ 4,92. FIC: R\$ 0,00. Total: R\$ 143,67. . Nº selo de consulta: JGP33312, Código de segurança: 2930296802613642. Dig. por Nayla Gabrielle Neves Amado Pompeu.

O referido é verdade. Dou fé. Três Corações-MG, 07 de outubro de 2025.

Certifico 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 Recomepe, 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 15.424/04.

Ato: 8401, quantidade de Atos: 1. Emolumentos: R\$ 26,97. Recomepe: R\$ 2,03. TFJ: R\$ 10,25. ISS: R\$ 1,35. FIC: R\$ 0,00. Total: R\$ 40,60. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000693040122, atribuição: Imóveis, localidade: Três Corações. Nº selo de consulta: JGP33312, código de segurança : 2930296802613642. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 26,97. Valor Total do Recomepe: R\$ 2,03. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 10,25. Valor Total do ISS: R\$ 1,35. Valor Total FIC: R\$ 0,00. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 40,60. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>"



Denise Maria Soares - Oficiala de Registro
Cópia expedida por: Rute dos Santos Freitas.