



SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

Rua Paraíba, 245 – Sala 03 – Centro
Poços de Caldas/ MG – CEP 37701-726
Contato: 35 3114-1700 / 35 3114-5888
cripcaldas@hotmail.com
Oficial Interino Carlos Oliver Barbosa Garcia



CNM: 059865.2.0078862-19^A

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL SERVIÇO ÚNICO REGISTRAL DE IMÓVEIS

Rua Paraíba, 245, sala 03, Centro
Fone: (35) 3722-2236 - Poços de Caldas-MG


O OFICIAL Benedito Pomarico

MATRÍCULA: 78862

FICHA: 1 

78862 - 09/08/2017 - Protocolo: 300480 - 26/06/2017

IMÓVEL - UNIDADE "01" - APARTAMENTO N° "01", sito à Rua Antonio Fernandes de Souza Filho, placa numérica 15, do Condomínio "Residencial João Tonelli", do Residencial Monte Verde II, com a seguinte descrição: Esta unidade está localizada no pavimento térreo e confronta-se pelo lado direito com o apartamento 03, pelo lado esquerdo com a Rua João Tonelli e nos fundos com o lote 51, e possui as seguintes repartições: Sala de estar, sala de jantar, cozinha, área de serviço, banheiro social, 02 dormitórios, varanda coberta, uma vaga de garagem coberta, com área de 12,00m², que é identificada como a 1ª vaga do lado esquerdo na garagem do lote para quem olha da Rua João Tonelli, no subsolo, denominada de n° 01.- A unidade totaliza uma área privativa construída de 71,24m². A área em comum coberta totaliza 23,85m² e refere-se ao hall de circulação, à escada de acesso ao subsolo, pavimento térreo e ao 1° pavimento. A fração ideal atribuída à unidade é de 27,85%, que equivale a 107,09m². A fração ideal do terreno é de 27,24% que equivale a 28,47m² que refere-se à área comum descoberta e de 38,09m² que refere-se à área de projeção coberta. Localização: É o apto que fica do lado esquerdo do lote para quem olha da Rua Antônio Fernandes de Souza Filho, no pavimento térreo.- Inscrição cadastral n° 00.17.104.0001.0001.- Ato: 4401, quantidade de atos: 1. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 18,39. Valor do Recome: R\$ 1,10. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 6,13. Valor Final ao Usuário: R\$ 25,62.-

Proprietário - ALOÍZIO LEAL DE CARVALHO, brasileiro, servidor público aposentado, RG/SSP/SP-11.131.857-9, CPF n° 836.598.898-49, casado sob o regime da "Separação Total de Bens", na data de 19/11/2002, conforme Pacto Antenupcial devidamente registrado no 12° Registro de Imóveis da Comarca da Capital de São Paulo, no L°3, Registro Axiliar sob o n° 9.649, bem como averbado sob o n° 3 da matrícula 70.175 desta

Continua no verso

O registro efetuado na forma dos artigos 622 e 623 do Provimento nº 266/CGJ/2013 não dispensa o registro das garantias de bens móveis, que deverão ser efetuados no Ofício de Registro de Títulos e Documentos competente, salvo no caso de penhor rural, industrial, mercantil ou à exportação, conforme § único do Art. 871 do referido Provimento.

serventia, com **AUDICÉIA CAPRONI CARVALHO**, brasileira, empresária, RG/SSP/SP-52.849.169-6, CPF nº 054.326.146-85, residentes e domiciliados à Alameda do Manacá nº 606, no Condomínio Residencial Pintangueiras, nesta cidade.-

Reg. Ant. matrícula nº 70.175.-

AV-1-78862 - 09/08/2017 - Protocolo: 300480 - 26/06/2017

ABERTURA DE MATRÍCULA.- Pelo instrumento particular de 22 de junho de 2017, desta cidade, procedo esta averbação para constar a abertura da presente matrícula em virtude de especificação de condomínio, conforme R.8/ da matrícula nº 70.175.- A Of. Substituta: Sandra Francisca Pomarico Luciano.- Ato: 4135, quantidade de atos: 1. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 14,62. Valor do Recome: R\$ 0,88. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 4,87. Valor Final ao Usuário: R\$ 20,37.- Dou fé.- 

AV-2-78862 - 09/08/2017 - Protocolo: 300480 - 26/06/2017

REFERÊNCIA.- Pelo instrumento particular de 22 de junho de 2017, desta cidade, procedo esta averbação para constar que a convenção de condomínio do apartamento acima encontra-se registrada neste Serviço, no Livro 03, sob o nº 8.999.- A Of. Substituta: Sandra Francisca Pomarico Luciano.- Ato: 4135, quantidade de atos: 1. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 14,62. Valor do Recome: R\$ 0,88. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 4,87. Valor Final ao Usuário: R\$ 20,37.- Dou fé.- 

R-3-78862 - 07/03/2019 - Protocolo: 313034 - 07/02/2019

COMPRA E VENDA.- Pelo instrumento particular com eficácia de escritura pública nº 073248230010406, celebrado em São Paulo aos 16 de janeiro de 2019, os proprietários **ALOTZIO LEAL DE CARVALHO**, aposentado, casado com **AUDICEIA CAPRONI CARVALHO**, do lar, devidamente qualificados na presente matrícula, **VENDERAM** o imóvel aqui matriculado, pelo preço de R\$200.000,00, à **EDILSON JOSE PAULINO**, brasileiro, maior, solteiro e que declara não conviver em união estável, eletricitista, CI RG nº MG-15.486.079-SSP/MG, CPF/MF nº 080.482.776-11, residente e domiciliado na Rua Carlos Gomes, nº 1.020, nesta cidade; e, à

Continua na ficha 2

O registro efetuado na forma dos artigos 622 e 623 do Provimento nº 269/CGJ/2013 não dispensa o registro das garantias de bens móveis, que deverão ser efetuados no ofício de Registro de Títulos e Documentos competente, salvo no caso de penhor rural, industrial, mercantil ou à exportação, conforme § único do Art. 871 do referido provimento.

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
SERVIÇO ÚNICO REGISTRAL DE IMÓVEIS

Rua Paraíba, 245, sala 03, Centro
 Fone: (35) 3722-2236 - Poços de Caldas-MG

O OFICIAL: Benedito Pomarico

MATRÍCULA: 78862

FICHA: 2

CLAUDINEIA DA SILVA, brasileira, maior, divorciada e que declara não conviver em união estável, auxiliar de serviços gerais, CI RG nº MG-13.446.160-SSP/MG, CPF/MF nº 063.206.816-75, residente e domiciliada na Rua Carlos Gomes, nº 1.020, nesta cidade.- Do preço: Forma de Pagamento: a quantia de R\$32.000,00 foi utilizada com recursos próprios; R\$18.000,00 com recursos do FGTS; e, R\$150.000,00 com recursos do financiamento (valores em reais).- P.A.- O Oficial Benedito Pomarico.- (DOC.89.678 P.1136).-Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000518040119, atribuição: Imóveis, localidade: Poços de Caldas. Nº selo de consulta: CQU51813, código de segurança : 4768539513025008. Ato: 4301, quantidade Ato: 2. Emolumentos: R\$ 5,00. Recome: R\$ 0,30. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1,64. Total: R\$ 6,94. Ato: 4542, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 847,08. Recome: R\$ 50,82. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 417,25. Total: R\$ 1.315,15. Ato: 8101, quantidade Ato: 18. Emolumentos: R\$ 53,82. Recome: R\$ 3,24. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 18,00. Total: R\$ 75,06. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>".- Dou fé.-

R-4-78862 - 07/03/2019 - Protocolo: 313034 - 07/02/2019

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.- Pelo instrumento particular com eficácia de escritura pública referido no R.3, os Srs. **EDILSON JOSE PAULINO** e **CLAUDINEIA DA SILVA**, ambos anteriormente qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** o imóvel desta matrícula, a favor do **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2235 e 2041, São Paulo/SP, CNPJ nº 90.400.888/0001-42, para garantia da dívida de R\$150.000,00, com fundamento no art. 22, da Lei Federal 9.514/97 e em decorrência do disposto no art. 23, parágrafo único, da citada lei, o (a, os, as) fiduciante(s) tornou (aram)-se possuidor (a, as, es) direto (a, s) e o fiduciário possuidor indireto do imóvel, não podendo em razão daquele pacto, sem o consentimento do fiduciário, alienar ou onerar o imóvel enquanto não liquidada toda a dívida, que a(o, os)

Continua no verso

O registro efetuado na forma dos artigos 622 e 623 do Provimento nº 268/CGJ/2013 não dispensa o registro das garantias de bens móveis, que deverão ser efetuados no ofício de Registro de Títulos e Documentos competente, salvo no caso de penhor rural, industrial, mercantil ou à exportação, conforme § único do Art. 871 do referido provimento.

fiduciante (s), enquanto adimplente(s), foi assegurada a livre utilização do imóvel, por sua conta e risco. A dívida acima deverá ser paga no prazo de 420 meses, com Taxa de juros Sem Bonificação: Taxa efetiva de juros anual: 11,0000% - Taxa nominal de juros anual: 10,4815%; Taxa efetiva de juros mensal: 0,87% - Taxa nominal de juros mensal: 0,87%; Taxa de juros bonificada: Taxa efetiva de juros anual: 8,8000%; Taxa nominal de juros anual: 8,4638%; Taxa efetiva de juros mensal: 0,71% - Taxa nominal de juros mensal: 0,71%; Custo efetivo total (CET) anual: 9,70%; tendo o imóvel sido avaliado em R\$200.000,00 (valores em reais), para efeitos do artigo 24 VI da supracitada lei, e com as demais cláusulas e condições constantes do título.-

P.A.- O Oficial Benedito Pomarico.- (DOC.89.678 P.1136).- Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000518040119, atribuição: Imóveis, localidade: Poços de Caldas. Nº selo de consulta: CQU51813, código de segurança : 4768539513025008. Ato: 4541, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 795,39. Recome: R\$ 47,72. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 391,79. Total: R\$ 1.234,90. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>".- Dou fé.- *[Assinatura]*

AV-5-78862 - 21/10/2025 - Protocolo: 373674 - 08/10/2025

Reapresentado em 20/10/2025 - Procedo esta averbação para constar que a propriedade do imóvel desta matrícula, foi CONSOLIDADA em favor do fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, anteriormente qualificado, considerando que os fiduciários **EDILSON JOSE PAULINO** e **CLAUDINEIA DA SILVA**, anteriormente qualificados, após terem sido regularmente intimados, nos termos do art. 26, da Lei 9.514/1997, para cumprimento das obrigações contratuais assumidas no instrumento particular registrado sob o nº 4, "**não purgou a mora**" no prazo legal, tudo de conformidade com o procedimento de Intimação que tramitou perante esta serventia.-

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA COM RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE.- Particular: Requerimento de 01 de outubro de 2025, de Ribeirão Preto/SP.- Foi pago o ITBI sobre a avaliação de R\$200.000,00 (em reais), conforme guia apresentada e que fica arquivada. Foi apresentada a certidão negativa municipal do imóvel. **OBS.: Sobre a propriedade ora consolidada incide a restrição de**

Continua na ficha 3

O registro efetuado na forma dos artigos 622 e 623 do Provimento nº 268/CGJ/2013 não dispensa o registro das garantias de bens móveis, que deverão ser efetuados no ofício de Registro de Títulos e Documentos competente, salvo no caso de penhor rural, industrial, mercantil ou à exportação, conforme § único do Art. 871 do referido provimento.

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
SERVIÇO ÚNICO REGISTRAL DE IMÓVEIS

Rua Paraíba, 245, sala 03, Centro

Fone: (35) 3114-5888 / (35) 3114-1700 | Poços de Caldas-MG

OFICIAL INTERINO: Carlos Oliver Barbosa Garcia

MATRÍCULA: 78862

FICHA: 3

disponibilidade decorrente do art. 27 do mesmo diploma legal, ou seja, o(a/s) proprietário(a/s) somente poderá(ão) alienar o imóvel levando-o a públicos leilões.-

Eu, Leticia de Sousa Aleixo, Auxiliar II, digitei. Eu, Taiana Bernardes Passos Muniz, Escrevente Autorizada I, assinei.- (DOC.126.506 P.1933).-Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000518040119, atribuição: Imóveis, localidade: Poços de Caldas. Nº selo de consulta: JKU72685, código de segurança : 6114203739134139. Ato: 4242, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 2.570,76. Recome: R\$ 193,50. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1.284,53. Total: R\$ 4.048,79. Ato: 8101, quantidade Ato: 13. Emolumentos: R\$ 118,04. Recome: R\$ 8,84. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 39,78. Total: R\$ 166,66. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>".- Dou fé.



SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

Rua Paraíba, 245 – Sala 03 – Centro
Poços de Caldas/ MG – CEP 37701-726
Contato: 35 3114-1700 / 35 3114-5888
cripcaldas@hotmail.com
Oficial Interino Carlos Oliver Barbosa Garcia



SERVIÇO ÚNICO REGISTRAL DE IMÓVEIS DE POÇOS DE CALDAS-MG

CERTIFICO E DOU FÉ, nos termos do art. 19, § 1º da Lei n.º 6.015/73, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula n.º 059865.2.0078862-19 a que se refere.

Nos termos dos artigos 11 e 16 da Lei 14.382/2022:

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.

E nos termos do artigo 2 da Lei 25.125/ 2024 e artigo 5-A da Lei 15.424/ 2004:

1) Constitui condição necessária para realização dos atos de registro ou averbação nas serventias de registro de imóveis, quando instrumentalizados por escritura pública, o recolhimento integral das parcelas destinadas ao Tribunal de Justiça do Estado 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.

Poços de Caldas, 21 de outubro de 2025. -

Emitida às: 09:43:50

Assinada digitalmente por: CARLOS OLIVER BARBOSA GARCIA.

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº 11.977/2009. Sua emissão e conferência podem ser confirmadas pelo site <https://registradores.onr.org.br/>, em consulta do código de validação, que está impresso nas margens desta.

Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000518040119, atribuição: Imóveis, localidade: Poços de Caldas. Nº selo de consulta: JKU72685, código de segurança : 6114203739134139. Ato: 8401, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 26,97. Recome: R\$ 2,03. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 10,25. Total: R\$ 39,25. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 26,97. Valor Total do Recome: R\$ 2,03. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 10,25. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 39,25. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>"

