CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE ITUIUTABA - MG

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 058016.2.0057604-67

matrícula	ficha	
57.604	01	Ituiutaba, 17 de janeiro de 2018

IMÓVEL:- SALA PARA CONSULTÓRIO NÚMERO 21, localizada no quarto pavimento do CONDOMÍNIO "EDIFÍCIO SÃO JOAQUIM", situado **NESTA CIDADE, na AVENIDA 09, N°. 641, esquina com a RUA 20, CENTRO**, cadastrada na Prefeitura Municipal local, sob o número **SE-11.01.13.01A.25**, com as seguintes confrontações: levando-se em conta quem está dentro da unidade de frente para a área de circulação: pela frente com a área de circulação; aos fundos com a área externa do prédio; do lado direito com a sala para consultório número 22 e, do lado esquerdo com a área externa do prédio, com área privativa de **27,62m2**, área de uso comum de **21,30m2**, área total construída de **48,92m2**, coeficiente de proporcionalidade **0,0106** e, fração ideal de **7,25m2**, no lote de terreno urbano, definitivo, onde se acha erigido dito edifício, situado na esquina da Rua 20 com a Avenida 9, na quadra de número 27 do centro, formada pelas ruas 18 e 20 e Avenidas 9 e 11, com a área de **684,1450m2**, cadastrado sob número **SE-11-01-13-01A**, com as seguintes medidas e confrontações: 38,50 metros de frente para a Rua 20; 38,50 metros na face oposta a esta rua, confrontando com o lote número 01; 17,77 metros de frente para a Avenida 9; e 17,77 metros na face oposta a esta avenida, confrontando com o lote número 02. **PROPRIETÁRIO: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SÃO JOAQUIM**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob número 19.141.224/0001-41, com sede nesta cidade, na Avenida 9, número 641, Centro, CEP 38300-150. **REGISTRO ANTERIOR:** R-06 da matrícula de número 49.743 de hoje (17/01/2018), deste livro e SRI. Aberta a presente matrícula a requerimento do proprietário, firmado aos 13/12/2017, nesta cidade de Ituiutaba-MG, instruído com documentos hábeis. Emol.: R$.18,39 - Recompe: R$.1,10 - Tx. Fisc. Jud.: R$.6,13 - Total: R$.25,62. Protocolo n°. 217.665, de 27/12/2017.

A OFICIAL, Denise Garcia de Paula

AV-01-57.604 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - Data: 17/janeiro/2018. Procedo a presente averbação a requerimento do proprietário, firmado nesta cidade, aos 13/12/2017, constante da matrícula retro, para ficar constando que a **CONVENÇÃO DO "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SÃO JOAQUIM"**, foi devidamente registrada neste SRI, no livro 3-Auxiliar, sob o número 17.587, hoje, e obriga a todos os titulares de direitos sobre as unidades. Emol. R$.14,62 - Recompe: R$.0,88 - Tx. fisc. Jud.: R$.4,87 - Total: R$.20,37. Protocolo n°. 217.665, de 27/12/2017.

A OFICIAL, Denise Garcia de Paula

AV-02-57.604 - RETIFICAÇÃO - Data: 02/outubro/2019. Conforme Instrumento Particular de rerratificação de Instituição, Especificação, Discriminação e Convenção do Condomínio "Edifício São Joaquim", firmado nesta cidade aos 09/03/2019, entre os interessados, apresentado juntamente com requerimento firmado nesta cidade aos 03/09/2019, pelo Condomínio Edifício São Joaquim, procedo a presente averbação para retificação dos termos da matrícula retro, no que se refere à numeração da **SALA PARA CONSULTÓRIO aqui matriculada, e consequentemente parte de suas confrontações**, uma vez que, quando da elaboração do instrumento objeto do R-06-49.743, de 17/01/2018, retro citado, levou-se em

(Segue no verso)

M - 57.604 Ficha nº 01

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/CMEGW-7ZZ6J-8FAVE-7E2ND.

consideração quem se posiciona pela Avenida 09, de frente para o prédio no sentido anti-horário, ou seja, da direita para a esquerda, quando o correto seria no sentido horário, ou seja, da esquerda para a direita, conforme croqui apresentado quando da negociação das referidas unidades autônomas, em virtude do que, a Sala para Consultório anteriormente identificada como número 21 **passou a ser identificada como número 22 e, sua confrontação pelo lado direito, passou a ser com a sala para consultório de número 21**, permanecendo inalterados os demais característicos da mesma, bem como os demais termos da matrícula. Quant.: 1, Cód. Tabela: 4135-0, Emolumentos: R$16,16, Recompe: R$0,97; TJF: R$5,38; Total: R$22,51 - Selo Eletrônico: CZM21447 Código de Segurança: 6222.8266.5540.9834 - Protocolo número 226.232 de 04/09/2019.
O OFICIAL SUBSTITUTO,

R-03-57.604 - COMPRA E VENDA - 07/Junho/2023. Conforme escritura pública de compra e venda do dia 30/05/2023, lavrada às fls. 054/055, do livro 330, pelo 2° Tabelionato de Notas local, o proprietário retro nomeado e qualificado, pelo preço de R$.215.000,00, **vendeu o imóvel da presente a ANDRÉIA FRANCISCA DE MEDEIROS**, brasileira, viúva, pensionista, nascida aos 09/05/1974, nesta cidade, filha de Francisco Joaquim de Medeiros e de Vera Lúcia de Medeiros, portadora da CI.RG. n°. MG-8.123.648-PC/MG, inscrita no CPF/MF sob n° 035.500.536-06, residente e domiciliada na Rua 14, n°. 713, Centro, CEP 38.300-066, nesta cidade, não declarou endereço eletrônico. (Quant.: 1, Cód. Tabela: 4543-5, Emolumentos: R$2.520,17, Recompe: R$151,20; TJF: R$1.480,09, ISSQN: R$100,81; Total: R$4.252,27 - Selo Eletrônico: GTA46338 Código de Segurança: 3022.1025.7281.5656 - Protocolo n°. 245.003, de 02/06/2023).
O OFICIAL SUBSTITUTO,

R-04-57.604 - COMPRA E VENDA - 13/Julho/2023. Pelo instrumento particular de venda e compra de bem imóvel, financiamento com garantia de alienação fiduciária e outras avenças de n° 10183685701, com caráter de escritura pública, firmado na cidade de São Paulo-SP, aos 30/06/2023, ANDREIA FRANCISCA DE MEDEIROS, retro qualificada, vendeu o imóvel da presente, pelo preço de R$.260.000,00 a **PRISCILA MEDEIROS PIZARRO CARVALHO**, brasileira, solteira, médica, nascida aos 21/04/1992, filha de Atila Jose Pizarro Carvalho e Andreia Francisca de Medeiros, portadora da CNH n°. 05140323300-DETRAN/MG, CI.RG. MG-14.629.273-PC/MG, inscrita no CPF sob n°. 016.082.786-89, endereço eletrônico não declarado, residente e domiciliada nesta cidade de Ituiutaba-MG, na Rua 14, n°. 713, centro; sendo o preço acima composto mediante integralização das seguintes parcelas: R$.78.000,00 recursos próprios e os R$.182.000,00 restantes, financiamento concedido pelo Itau Unibanco S.A. a frente qualificado. Foi apresentado comprovante de recolhimento do ITBI o qual fica arquivado nesta serventia. Quant.: 1, Cód. Tabela: 4543-5, Emolumentos: R$2.520,17, Recompe: R$151,20; TJF: R$1.480,09, ISSQN: R$100,81; Total: R$4.252,27 - Selo Eletrônico: GWS94316 Código de Segurança: 5903.5841.8187.0827 - Protocolo 245.476, de 07/07/2023.
O OFICIAL SUBSTITUTO,

(Segue na ficha 02)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/CMEGW-7ZZ6J-8FAVE-7E2ND.

matrícula	ficha	
57.604	02	Ituiutaba, 17 de janeiro de 2018

R-05-57.604 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - 13/Julho/2023. Pelo instrumento particular caracterizado no R-04 retro, PRISCILA MEDEIROS PIZARRO CARVALHO, qualificada no referido R-04, constituiu propriedade fiduciária, sobre o imóvel da presente, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, e transferiu sua propriedade resolúvel, ao credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, com sede em São Paulo-SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, inscrito no CNPJ sob o nº. 60.701.190/0001-04, com o escopo de garantia da dívida no valor de R$.182.000,00 (Saldo devedor), que será restituído ao credor fiduciário no prazo de 240 meses, por meio de encargos mensais e sucessivos, no Sistema de Amortização: SAC - Sistema de Amortização Constante; IOF (Imposto sobre Operações Financeiras) - Imóvel Comercial - R$.6.014,36; taxa efetiva anual de juros de 11,7% - taxa nominal anual de juros de 11,1158%; taxa efetiva anual de juros com beneficio de 11,7000%; taxa nominal anual de juros com beneficio de 11,1158%; taxa efetiva mensal de juros de 0,9263% - taxa nominal mensal de juros de 0,9263%; taxa efetiva mensal de juros com beneficio de 0,9263%; taxa nominal mensal de juros com beneficio de 0,9263%; encargo mensal inicial no valor total de R$.2.488,39 (nele incluído valor da amortização do saldo devedor: R$.758,33, Valor dos juros: R$.1.685,89, Valor do premio de seguro (morte e invalidez permanente): R$.28,77, Valor do premio de seguro (danos fisicos ao imóvel): R$.15,40 e tarifa de administração do contrato: R$.0,00; vencimento da primeira prestação: 30/07/2023; Vencimento da ultima prestação 30/06/2043; Modo de pagamento das prestações mensais: débito na conta corrente; Custo efetivo total (CET) anual - taxa de juros: 14,7100%; Custo efetivo total (CET) anual - taxa de juros com beneficio: 12,8500%; Custo efetivo total (CET) mensal - taxa de juros: 1,1500%; Custo efetivo total (CET) mensal - taxa de juros com beneficio: 1,0100%; Tarifa de avaliação do bem recebido em garantia: R$.1.950,00; Seguro habitacional - A) Seguradora Itau Seguros S.A. B) PRISCILA MEDEIROS PIZARRO CARVALHO - 100,00%, C) Custo efetivo do seguro habitacional - CESH 2.3576%; Valor da avaliação realizada e atribuída para fins de venda em leilão publico: R$.278.000,00. Ficando o imóvel da presente em virtude da constituição em propriedade fiduciária, por força da Lei 9.514/97, com a posse desdobrada, tornando-se a devedora fiduciante possuidora direta, e o credor fiduciário possuidor indireto; e com todos os demais termos, cláusulas, condições e obrigações constantes do título de início citado. Quant.: 1, Cód. Tabela: 4542-7, Emolumentos: R$2.374,85, Recompe: R$142,48; TJF: R$1.169,79, ISSQN: R$94,99; Total: R$3.782,11 - Quant.: 2, Cód. Tabela: 4301-8, Emolumentos: R$14,04, Recompe: R$0,84; TJF: R$4,62, ISSQN: R$0,56; Total: R$20,06 - Quant.: 19, Cód. Tabela: 8101-8, Emolumentos: R$159,41, Recompe: R$9,50; TJF: R$53,01, ISSQN: R$6,46; Total: R$228,38 - Selo Eletrônico: GWS94316 Código de Segurança: 5903.5841.8187.0827 - Protocolo 245.476, de 07/07/2023.
O OFICIAL SUBSTITUTO, _____

AV.06-57.604 - **CEP** - 02/Abril/2026. Nos termos do art. 440-AQ, §1º, alínea "a", e do art. 440-AV, parágrafo único, do Provimento CNJ nº 195/2025, averbo para constar, que o imóvel

(Segue no verso)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/CMEGW-7ZZ6J-8FAVE-7E2ND.

objeto desta matrícula está abrangido pelo Código de Endereçamento Postal (CEP) **38.300-150**. Ato praticado com isenção de emolumentos e Taxa de Fiscalização Judiciária, nos termos do art. 440-AV, parágrafo único, do Provimento CNJ nº 149/2023. Quant.: 1, Cód. Tabela: 4159. Quant.: 1, Cód. Tabela: 8101. Selo Eletrônico: JYA76061. Código de Segurança: 0753.9087.0239.3034. Protocolo nº. 263.011, de 16/03/2026.
O OFICIAL SUBSTITUTO,

AV.07-57.604 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - 02/Abril/2026. Nos termos do requerimento do interessado, firmado em Curitiba-PR, aos 16/03/2026, instruído com os documentos hábeis, visto que a fiduciante PRISCILA MEDEIROS PIZARRO CARVALHO, retro qualificada, no prazo legal, intimada, não purgou a mora e que o ITBI sobre a avaliação de R$.278.000,00 foi pago, obedecidas todas as formalidades previstas no parágrafo 7º do artigo 26, da Lei nº. 9.514, de 20-11-1997, fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE DO IMÓVEL OBJETO DESTA MATRÍCULA**, na pessoa do fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, qualificado anteriormente, no valor de R$. 278.000,00. O credor fiduciário adquirente deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal 9.514/97. Quant.: 1, Cód. Tabela: 4243, Emolumentos: R$2.855,77, Recompe: R$214,95, TJF: R$1.701,35, ISSQN: R$114,23. T: R$4.886,30. Quant.: 13, Cód. Tabela: 8101, Emolumentos: R$123,50, Recompe: R$9,36, TJF: R$41,73, ISSQN: R$4,94. T: R$179,53. Selo Eletrônico: JYA76061. Código de Segurança: 0753.9087.0239.3034. Protocolo nº. 263.011, de 16/03/2026.
O OFICIAL SUBSTITUTO,

AV.08-57.604 - **QUITAÇÃO DE DÍVIDA** - 28/Outubro/2026. A requerimento do interessado, firmado em Curitiba-PR, aos 14/10/2026, instruído com documentos hábeis, é averbado que, em face da consolidação da propriedade pela AV.07 retro e de resultarem NEGATIVOS OS PÚBLICOS LEILÕES do imóvel, realizados em 28/09/2026 e 13/10/2026 e, de considerar-se extinta a dívida, a credora fiduciária forneceu ao devedor, a quitação da mesma, concluindo, assim, os procedimentos previstos nos artigos 26 e 27 da Lei nº. 9.514/77, e **voltando o imóvel ao regime normal da propriedade, em nome do credor ITAÚ UNIBANCO S/A.**, qualificado anteriormente. Quant.: 1, Cód. Tabela: 4136, Emolumentos: R$25,67, Recompe: R$1,93, TJF: R$8,67, ISSQN: R$1,03. T: R$37,30. Quant.: 28, Cód. Tabela: 8101, Emolumentos: R$266,00, Recompe: R$20,16, TJF: R$89,88, ISSQN: R$10,64. T: R$386,68. Selo Eletrônico: KNY22443. Código de Segurança: 8092.5487.9206.4566. Protocolo nº. 266.613, de 14/10/2026.
O OFICIAL SUBSTITUTO,

Segue na próxima página para fins de certidão

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/CMEGW-7ZZ6J-8FAVE-7E2ND.

CERTIFICO, na forma do art. 19, § 1°, da Lei 6.015, de 31/12/73, que a presente é reprodução autêntica do inteiro teor do registro a que se refere.
Dou fé.
Assinado digitalmente por Dimar Franco Macedo.
Ato(s) praticado(s) por Gustavo Gomes Silva.

Cartório Registro de Imóveis

2° Registro de Imóveis de Ituiutaba-MG
CNPJ 21.293.378/0001-09
Rua 20, 880 - Ed. Executivo-Térreo-Centro-(34) 3261-2742 - CEP 38300-074

Of. Subst. Dimar Franco Macedo
Of. Subst. Fábio Zacarias Menezes
Of. Subst. Francimar Silvestre da Rocha
Of. Subst. Igor Augusto Azambuja

Certidão Emitida em 28 de outubro de 2026

As escrituras lavradas a partir de 31/3/2025 referentes ao imóvel desta matrícula, devem constar, além do recolhimento das parcelas destinadas ao Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais e Recompe, as parcelas destinadas aos fundos do Ministério Público, Defensoria Pública e Advocacia Geral do Estado de Minas Gerais, quando devidas, inclusive aquelas lavradas em outras Unidades da Federação. (Art. 5º-A da Lei nº 15.424/2004).

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA

Oficial: DENISE GARCIA DE PAULA

SELO CONSULTA Nº: **KQX95573** CÓDIGO DE SEG.: **2249.4983.6043.2553**

Quantidade de atos praticados: 1

Emolumentos:	**R$28,23**	Total:	**R$41,08**
Recompe:	**R$2,13**	ISSQN:	**R$1,13**
Taxa de Fiscalização:	**R$10,72**	Total com ISSQN:	**R$42,21**

VERIFIQUE AUTENTICIDADE DO SELO NO SITE TJMG.JUS.BR

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/CMEGW-7ZZ6J-8FAVE-7E2ND.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: CMEGW-7ZZ6J-8FAVE-7E2ND

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

Dimar Franco Macedo (CPF 196.666.676-49)

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

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/CMEGW-7ZZ6J-8FAVE-7E2ND

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

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/CMEGW-7ZZ6J-8FAVE-7E2ND.