SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO - JABOTICATUBAS - MG

RUA MELO VIANA, Nº 56 A - CENTRO - TEL.: (31)3683-1771
Atendimento: de 2ª à 6ª feira, de 9:00 às 12:00 e de 13:00 às 17:00hs.
CNPJ: 07.624.681/0001-08 - E-mail: srijaboticatubas@gmail.com
OFICIAL DE REGISTRO - CÉSAR ROMERO DO CARMO

1ª Via

RECIBO ENTRADA DE TÍ TALÃO Nº 15799
PROTOCOLO Nº 40501

Requerente: LUIZ AUGUSTO DE OLIVEIRA

Telefones de contato: E-mail:

Apresentante: OPEA SECURITIZADORA S.A

Telefones de contato: E-mail:

Observação: PROCESSO DE CONSOLIDAÇÃO - ANTIGO PROTOCOLO 39441 - PEDIDO 56.44.44

Apresentado em: 07/10/2025 Entrega em: 06/11/2025

NOTA: A entrega do documento só será feita com a apresentação deste talão no original.

Quant.	Código	Título/Ato	Emolumento	Recompe	T.F.J.	ISS	Fundos	Total
1	4141-8	Canc. de reg/averb	24,52	1,85	8,28	0,49	0,00	35,14
1	4522-9	Dação em Pagamento	4.303,49	323,92	3.571,76	86,07	0,00	8.285,24
48	8101-8	Arquivo	435,84	32,64	146,88	8,64	0,00	624,00
1	8401-2	Certidão de Inteiro teor	26,97	2,03	10,25	0,54	0,00	39,79
1	4701-9	Prenotação	47,18	3,55	10,25	0,94	0,00	61,92
52			4.838,00	363,99	3.747,42	96,68	0.00	9.046,09

Declaro ter lido o pedido e estar de acordo com o mesmo:
Lei nº 15.424/04 - Cobrança de emolumentos e taxa de fiscalização Judiciária.
Atendente: ALCI FERNANDES BATISTA SIQUEIRA
Data de Entrega: ___/___/____ - Assinatura do Cartório: _____

Selo Eletrônico Nº: JIV46498 Cod. Segurança: 4551.6538.5523.3539 Quantidade: 1
Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br/

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/2YQWJ-6FKRG-QMDMD-RR3GQ.

SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE JABOTICATUBAS

CERTIDÃO

CÉSAR ROMERO DO CARMO, Oficial do Registro Imobiliário da comarca de Jaboticatubas/MG, no exercício de suas atribuições legais

Certifica

que revendo neste cartório o Livro nº 2 de Registro Geral, dele, verificou constar:

CNM: 000240.2.0021869-69

MATRÍCULA Nº: 21.869 DATA: 07 de dezembro de 2020

IMÓVEL: urbano constituído pelos lotes nºs **04** (quatro) e **06** (seis) da quadra nº **15** (quinze), do loteamento denominado **"Condomínio Expansão Estâncias da Mata"**, situado neste município de Jaboticatubas, MG, com a área de **2.000,00m²** (dois mil metros quadrados), dentro dos seguintes limites e confrontações: Tem início no ponto 01, ponto este localizado no alinhamento da Rua das Tuias, junto a divisa frontal, à esquerda o Lote 02, da mesma quadra, de propriedade do Sr. Luiz Augusto de Oliveira, da mesma quadra de quem da Rua das Tuias olha para o imóvel. Deste ponto em linha reta, desenvolvida a esquerda no alinhamento da Rua das Tuias pela distância de 50,00m (cinquenta metros) até atingir o ponto 02. Deste ponto deflete a direita e segue em linha reta pela distância de 40,00m (quarenta metros), confrontando com os Lotes 03 e 05, da mesma quadra, ambos de propriedade do Sr. Luiz Augusto de Oliveira até atingir o ponto 03. Deste ponto deflete a direita e seguem em linha reta desenvolvida a esquerda, confrontando com o Lote 08, de propriedade da Sra. Marlene Maria Tavares Ferreira, da mesma quadra, pela distância de 50,00m (cinquenta metros), até atingir o ponto 04. Deste ponto deflete a direita e segue em linha reta, confrontando com a Rua das Tuias, pela distância de 40,00m (quarenta metros) até atingir o ponto 01, ponto este onde teve início a presente descrição. Proprietário: **Luiz Augusto de Oliveira**, brasileiro, representante comercial, casado com **Gislaine Reis Oliveira**, CPF-432.598.206-04, RG-MG-2.384.160-SSP/MG, residente e domiciliado à Rua das Tuias, nº 213, Condomínio Expansão Estâncias da Mata, neste município de Jaboticatubas, MG. Matrículas originárias nºs 9.245 e 9.246 do livro nº 2-AI. Matrícula aberta a requerimento do proprietário para unificação dos imóveis constantes das matrículas acima mencionadas, nos termos do art. 234(235), nº II da Lei 6.015, de 31/12/1973, memorial descritivo apresentado e Decreto nº 3.763, de 05 de outubro de 2020, expedido pela Prefeitura Municipal desta Cidade de Jaboticatubas, MG, que autoriza a unificação dos mesmos, assinado pelo Prefeito Municipal, Eneimar Adriano Marques, cuja documentação encontra-se arquivada nesta serventia. **Código 4401-6** = Emol R$41,98 = Recompe R$2,52 = TFJ R$14,00 = Total R$58,50. Dou fé. Jaboticatubas, 07 de dezembro de 2020. A Oficial Interina:(a) Diuliane Moreira de Aguiar.

AV.1/21.869 - **Protocolo 32.258, em 10 de novembro de 2020** - Procede-se a esta averbação a requerimento firmado por **Luiz Augusto de Oliveira**, brasileiro,

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/2YQWJ-6FKRG-QMDMD-RR3GQ.

representante comercial, casado com **Gislaine Reis Oliveira**, CPF-432.598.206-04, RG-MG-2.384.160-SSP/MG, residente e domiciliado à Rua das Tuias, n° 213, Condomínio Expansão Estâncias da Mata, neste município de Jaboticatubas, MG, datado de 26 de outubro de 2020, para constar nos termos dos Alvarás de Licença para Construção n° 091/2020 - Processo n° 2304 03/06/2020 datado de 29 de setembro de 2020 e de Habite-se n° 056/2020 datado de 29 de setembro de 2020, expedidos pela Prefeitura Municipal desta cidade de Jaboticatubas, MG e da certidão negativa n° 002122016-88888719, emitida pela Secretaria da Receita Federal em 29/08/2016 e respectiva planta aqui arquivados, no imóvel constante da presente matrícula foi edificado uma casa com a área de **892,55m²** para fins de uso residencial e lançado na Prefeitura Municipal pelo valor de **R$764.022,80** (setecentos e sessenta e quatro mil, vinte e dois reais e oitenta centavos), nos termos da Certidão de Avaliação apresentada, datada de 26 de outubro de 2020, e referido imóvel encontra-se situado na **"Rua das Tuias (E2), n° 213, Bairro Expansão Estâncias da Mata, CEP-35.830-000, neste município de Jaboticatubas, MG"**, conforme Certidão de Numeração n° 0000339/2020, datada de 13 de agosto de 2020. **Código 4218-4** - Emol R$1.116,25 - Recompe R$66,97 - TFJ R$781,88 - Total R$1.965,10. Dou fé. Jaboticatubas, 07 de dezembro de 2020. A Oficial Interina:(a) Diuliane Moreira de Aguiar.

R.2/21.869 - **Protocolo 32.690, em 25 de fevereiro de 2021** - Nos termos do Contrato de Empréstimo (Mútuo) e Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia com Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário - CCI, Contrato n° 61500055-0 - REFIN - SFI - celebrado nos termos do artigo 38 da Lei 9.514/97, de acordo redação que lhe deu o artigo 57 da Lei 10.931/2004, datado de 22 de fevereiro de 2021; os Devedores e Garantidores: **Luiz Augusto de Oliveira**, brasileiro, sócio de empresa, RG-MG-2.384.160-SSP/MG, CPF-432.598.206-04, endereço eletrônico: lao.lero@yahoo.com, e **Gislaine Reis Oliveira**, brasileira, do lar, RG-MG-1636649-SSP/MG, CPF-477.721.666-72, endereço eletrônico: lao.lero@yahoo.com, casados em 12/06/1985 sob o regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Rua das Tuias, n° 213, casa, Bairro Campo Alegre, nesta cidade de Jaboticatubas, MG, CEP-35.830-000, **alienaram** o imóvel constante da presente matrícula em caráter fiduciário a Credora: **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP**, CNPJ/ME-18.282.093/0001-50, com sede na Avenida Cristóvão Colombo, n° 2.955, Conjunto 501, Bairro Floresta, na cidade de Porto Alegre, RS, em garantia do pagamento da dívida decorrente do empréstimo discriminado abaixo, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações, contratuais ou legais. Composição de Valores e Principais Condições do Empréstimo - Valor do Empréstimo: R$974.725,15 - Prazo de Amortização: 240 meses - N° de Prestações: 240 - Data do Término do Prazo Contratual: 22/02/2041 - Periodicidade de Vencimento: mensal - Vencimento da Primeira Prestação: 22/03/2021 - Taxa de Juros - Nominal: 13,2000% a.a. - Efetiva: 14,0286% a.a. - Sistema de Amortização: PRICE - Estruturação da Operação / Abertura de Crédito: R$9.152,50 - IOF: R$32.017,65 - Despesas de Registro: R $18.305,00 - Prêmio de Seguro à Vista R$318,44 - valor Líquido a Liberar aos Devedores, na data do contrato: R$914.931,56 - Valor da Parcela Mensal (Amortização e Juros), na data do contrato: R$11.558,80 - Demais valores que compõem o encargo mensal - Valor dos prêmios de seguro - De morte e invalidez permanente: R$204,52 - De danos Físicos ao Imóvel: R$113,75 - Tarifa de Gestão: R$25,00 - Valor Total do Primeiro Encargo, na data do contrato: R $11.902,07 - Custo Efetivo Total (CET): 15,78% a.a. - Índice do Contrato: Índice: Mensal do IPCA, tomando-se por base a variação do índice do segundo mês anterior ao da assinatura do referido contrato, inclusive, e o índice relativo ao segundo mês anterior ao do efetivo pagamento de cada encargo. Valor da Avaliação para fins de Leilão Público: Imóvel Casa: R$1.625.000,00 - Composição da renda para fins de indenização: Nome: Luiz Augusto de Oliveira - Participação: 100% - Demais condições são as constantes do referido contrato, cuja cópia arquivada nesta serventia. **Código 4549-2** - Emol R$2.490,40 - Recompe R$149,41 - TFJ R$2.037,59 - Total R$4.677,40. Dou fé. Jaboticatubas, 11 de março de 2021. A Oficial Interina:(a) Diuliane Moreira de Aguiar.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/2YQWJ-6FKRG-QMDMD-RR3GQ.

AV.3/21.869 = **Protocolo 32.690, em 25 de fevereiro de 2021** = Cédula de Crédito Imobiliário - CCI, datada de 22 de fevereiro de 2021 - Nos termos dos artigos 18 a 25 da Lei 10.931/2004, procedo a presente averbação para constar que credora **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP**, CNPJ/ME-18.282.093/0001-50, já qualificada, emitiu a cédula de crédito imobiliário nº 5356 - Série: 2021, tendo como Agente Custodiante: COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP - Crédito: o que decorre, do referido instrumento, para a Credora. Integral = Percentual: 100% - Valor da Emissão: R$974.725,15 - Prazo: 240 meses - foi dado em alienação fiduciária, como garantia o imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade dos devedores/garantidores **Luiz Augusto de Oliveira** e sua cônjuge **Gislaine Reis Oliveira**, qualificados no R.2, supra. **Código 4135-0** - Emol R $17,74 - Recompe R$1,06 - TFJ R$5,91 - Total R$24,71. Dou fé. Jaboticatubas, 11 de março de 2021. A Oficial Interina:(a) Diuliane Moreira de Aguiar.

R.4/21.869 - **Protocolo nº 40.689 em 12 de novembro de 2025** - Cessão de Crédito Fiduciário - Por instrumento particular, passado em Porto Alegre-RS em 18 de março de 2024, a credora **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP**, CNPJ/ME-18.282.093/0001-50, declara que reconhece que a CCI em referência foi registrada para negociação na B3 S.A. = Brasil, Bolsa, Balcão sob o nº 21B00718050 e que seu credor em 07/03/2024 é **OPEA SECURITIZADORA S.A**, CNPJ-02.773.542/0001-22, conforme documentos de confirmação de credor emitido pela B3 S.A - Brasil, Bolsa, Balcão, arquivados, nessa serventia, cedendo à mesma seus direitos e obrigações objeto do ato referente ao R.3 da presente matrícula, com as demais cláusulas e condições constantes no título. **Código 4542-7** = Emol. R$2.570,76 = Recompe R$193,50 = TFJ R$1.284,53 = ISS R$51,42 = Total R$4.100,21. Dou fé. Jaboticatubas, 14 de novembro de 2025. O Oficial: (a)César Romero do Carmo.

AV.5/21.869 - **Protocolo nº 40.501 em 07 de outubro de 2025** - Procede-se a esta averbação para nos termos do Requerimento para Averbação da Consolidação da Propriedade = Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, datado de 24 de setembro de 2025, firmado pela **OPEA SECURITIZADORA S.A**, CNPJ-02.773.542/0001-22, por seus representantes legais André de Jesus Maximiano e Fábio dos Santos Maximiano, constar o **cancelamento** da alienação fiduciária recainte sobre o imóvel constante da presente matrícula, registrada no R.2, supra, bem como a baixa da Cédula Crédito Imobiliário, averbada sob o AV.3. **Código 4141-8** - Emol R $24,52 = Recompe R$1,85 = TFJ R$8,28 = ISS R$0,49 = Total R$35,14. Dou fé. Jaboticatubas, 14 de novembro de 2025. O Oficial: (a)César Romero do Carmo.

R.6/21.869 - **Protocolo nº 40.501 em 07 de outubro de 2025** - Conforme o requerimento firmado pela **OPEA SECURITIZADORA S.A**, CNPJ-02.773.542/0001-22, com sede em São Paulo-SP, as Certidões expedidas por esta serventia em 25 de

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/2YQWJ-6FKRG-QMDMD-RR3GQ.

agosto de 2025, certificando que os devedores Luiz Augusto de Oliveira, CPF-432.598.206-04 e Gislaine Reis de Oliveira, CPF-477.727.666-72, foram intimados conforme publicação cadastrada no portal de editais: 712102, 712103, 712104, data da última publicação 25/07/2025, para efetuarem, no prazo de 15 dias, o pagamento do débito relativo à alienação fiduciária a que se refere o R.2, supra, e que o pagamento da dívida não foi efetuado, fica consolidada a propriedade fiduciária do imóvel constante da presente matrícula em nome da requerente, nos termos do art. 26, § 7° da Lei n° 9.514/1997. O ITBI no valor de R$35.850,76, foi recolhido pela Guia n° 00000070538, em 29 de setembro de 2025, sobre e avaliação de R$1.792.538,02. **Código 4522-9** - Emol R$4.303,49 - Recompe R$323,92 - TFJ R$3.571,76 - ISS R$86,07 - Total R$8.285,24. Dou fé. Jaboticatubas, 14 de novembro de 2025. O Oficial: (a)César Romero do Carmo.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
Serviço Registral Imobiliário - Jaboticatubas - MG

SELO DE CONSULTA: JIV50767
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 8007.8949.6493.9160

Quantidade de atos praticados: 01
Ato(s) praticado(s) por: JULIE ANNE DIAS DUARTE - Escrevente

Emol.: R$ 29,00 - TFJ: R$ 10,25 - Valor final: R$ 39,25 - ISS: R$ 0,54

Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br

REGISTRO DE IMÓVEIS
JABOTICATUBAS/MG
CÉSAR ROMERO DO CARMO
Oficial de Registro

Nos termos do disposto no art. 5°-A da Lei Estadual 15.424/04, 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 Recompe, 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.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/2YQWJ-6FKRG-QMDMD-RR3GQ.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: 2YQWJ-6FKRG-QMDMD-RR3GQ

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

CÉSAR ROMERO DO CARMO (CPF ***.761.646-**)

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

https://assinador.onr.org.br/validate/2YQWJ-6FKRG-QMDMD-RR3GQ

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

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/2YQWJ-6FKRG-QMDMD-RR3GQ.