



Valide aqui
este documento

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE MINAS GERAIS



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

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CNM
058644.2.0080425-63

"CARTÓRIO ORLANDO BARBOSA" - Circunscrição Única

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

CNM: 058644.2.0080425-63

FICHA
01F

MATRÍCULA: 80.425

DATA: 03 de agosto de 2023

LIVRO 2

IMÓVEL URBANO: constituído pela CASA 01 do Condomínio Residencial Mendes, do tipo sobrado composta por dois pavimentos, ocorrendo seu acesso ao logradouro público através do Nº 436 da Rua Edson Brasiel; **com Área Real Total de 210,945m²**, sendo 98,32m² em Área Privativa Principal, e 112,625m² em Outras Áreas Privativas Acessórias, 210,945m² em Área Privativa Total, com 151,875m² em Área de Terreno de Uso Exclusivo, contendo 1 vaga de garagem parcialmente coberta para veículos de pequeno ou médio porte, **com 121,67m² de área total a ser construída**; confrontando, pela direita com o Lote 215 objeto de Condomínio - matrícula 54.112, pelo fundo com o Lote 93 de propriedade de Vanilson da Mota Machado - matrícula 54.106, e pela esquerda com a casa 02 deste Condomínio; foi atribuída a **Fração Ideal de 0,500** correspondente no respectivo terreno denominado **LOTE 202, QUADRA 70, SETOR 26**, com área total de **303,75m²**, localizado a 25,50m + 1,50m da esquina da Rua Edson Brasiel com a Rua Brasília, situado no **Bairro Morada do Sol, em Patrocínio, MG**. Emolumentos: R\$56,97; Recome: R\$3,42; TFJ: R\$18,99; ISSQN: R\$2,85; Total: R\$82,23. Código: 4401-6; Quantidade: 1; Tributação: 1. **Protocolo: 331.354**. **PROPRIETÁRIO:** OSVANI CARLOS MENDES, motorista, inscrito no CPF 041.827.288-31, RG 16102788 SSP/SP, casado com NEUSA PERPÉTUO RAMOS MENDES, do lar, inscrita no CPF 109.345.288-96, RG MG-22.635.292 PC/MG, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, em 24/12/1987, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Itália, nº 2.919, Bairro Nações, em Patrocínio, MG. **REFERÊNCIA:** R-8 e AV-11 da Matrícula nº 54.111, folha 280, Livro 2-CAX desta Circunscrição, objeto de Instituição de Condomínio. "Matrícula atualizada com base nos atos da matrícula n. 80.425, originariamente aberta em 19 de maio de 2023."

AV-1/80.425. Prot. 331.354. 16/05/2023. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** - A convenção de condomínio do **Condomínio Residencial Mendes** está registrada sob o nº **66.626**, f. 52, Lº 3-CI, e obriga a todos os titulares de direitos sobre as unidades. - Emolumentos: R\$22,65; Recome: R\$1,36; TFJ: R\$7,54; ISSQN: R\$1,13; Total: R\$32,68. Código: 4135-0; Quantidade: 1; Tributação: 1. Data do Ato: 19/05/2023. - Eu, João Paulo Fernandes, Digitador que o digitei. A Oficiala, **Janette Jaber Barbosa**.

AV-2/80.425. Prot. 331.354. 16/05/2023. **IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO** - Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. **Alvará de licença para construção Nº 1064/2021, expedido em 21/12/2021, válido até 21/12/2023**, após o vencimento não se efetuará nesta matrícula nenhum ato de transmissão voluntária, nem mesmo os de garantia, até que sejam apresentadas a certidão de "habite-se" e a certidão negativa de débitos relativos a contribuições previdenciárias e de terceiros referente à obra, para averbação. Incorporação registrada sob o **R-10**, da matrícula 54.111, f. 280, Lº 2-CAX, desta Serventia em 19/05/2023. Esta matrícula poderá ser encerrada caso a construção não seja concluída ou nas demais hipóteses previstas em lei. - Emolumentos: R\$22,65; Recome: R\$1,36; TFJ: R\$7,54; ISSQN: R\$1,13; Total: R\$32,68. Código: 4135-0; Quantidade: 1; Tributação: 1. Arquivos deste Protocolo: Emolumentos: R\$503,40; Recome: R\$30,00; TFJ: R\$167,40; ISSQN: R\$25,20; Total: R\$726,00. Código: 8101-8; Quantidade: 60; Tributação: 1. Data do Ato: 19/05/2023. - Eu, João Paulo Fernandes, Digitador que o digitei. A Oficiala, **Janette Jaber Barbosa**.

AV-3/80.425. Prot. 335.852. 24/10/2023. **CONSTRUÇÃO**. Em conformidade com o requerimento de Osvani Carlos Mendes, datado de 24/10/2023, instruído com CND Municipal; Certidão de Construção e Alvará de Habite-se, todas expedidas pelo Município de Patrocínio, MG, arquivados nesta Serventia, vai aqui averbada a **Construção da Casa 01, no ano de 2023; pelo valor de R\$121.670,00, com área total construída de 121,67 m²**, e a mesma tem o Nº 436 da Rua Edson Brasiel. - Emolumentos: R\$1.042,66; Recome: R\$62,56; TFJ: R\$513,55; ISSQN: R\$52,13; Total: R\$1.670,90. Código: 4210-1; Quantidade: 1; Tributação: 1. Data do Ato: 03/11/2023. - Eu, Karoline Pinheiro Oliveira, Digitadora que o digitei.

O Escrevente, **Marcelo de Queiroz Nunes**, _____

AV-4/80.425. Prot. 335.852. 24/10/2023. **CND RELATIVA À CONSTRUÇÃO (AV-3)**. Vai aqui averbada que, foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, **Aferição: Nº 90.015.79230/60-001** emitida em 25/09/2023 com validade até 23/03/2024, pelo site da RFB, referente à construção com área de **121,67 m²**, constante da AV-3 supra, confirmada eletronicamente. Emolumentos: R\$22,65; Recome: R\$1,36; TFJ: R\$7,54; ISSQN: R\$1,13; Total: R\$32,68. Código: 4135-0; Quantidade: 1; Tributação: 1. Arquivos deste Protocolo: Emolumentos: R\$41,95; Recome: R\$2,50; TFJ: R\$13,95; ISSQN: R\$2,10; Total: R\$60,50. Código: 8101-8; Quantidade: 5; Tributação: 1. Data do Ato: 03/11/2023. - Eu, Karoline Pinheiro Oliveira, Digitadora que o digitei.

O Escrevente, **Marcelo de Queiroz Nunes**, _____

R-5/80.425. Prot. 338.364. 18/01/2024. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**. Instrumento Particular de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário e Outras Avenças - Nº 505309-9, datado de 17/01/2024, encaminhado pela ONR, nº protocolo: AC003225674. **DEVEDORES:** JAQUELINE TORRES RAMOS MENDES INACIO, empresária, inscrita no CPF 016.579.026-17, RG MG-16.461.904 PC/MG e **SILAS FERREIRA INACIO MENDES**, vigilante, inscrito no CPF 070.562.456-09, RG MG-13.871.655 PC/MG, casados entre si sob o regime de comunhão parcial de bens, em 16/12/2006, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Edson Brasiel, nº 436, Casa A, Bairro Morada do Sol, em Patrocínio, MG; **DEVEDORES ALIENANTES FIDUCIANTES:** NEUSA PERPÉTUO RAMOS MENDES, do lar, inscrita no CPF 109.345.288-96, RG MG-22.635.292 PC/MG e **OSVANI CARLOS MENDES**, motorista, inscrito no CPF 041.827.288-31, RG 16102788 SSP/SP, casados entre si sob o regime de comunhão parcial de bens, em 24/12/1987, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Itália, nº 2.919, Bairro Nações, em Patrocínio, MG. **CREDOR FIDUCIÁRIO:** BANCO BARI DE INVESTIMENTOS E FINANCIAMENTOS S/A inscrito no CNPJ 00.556.603/0001-74, com sede na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, Sobreloja 2, Bairro Agua Verde, em Curitiba, PR, neste ato representado por Samuel Luiz Galpão, inscrito no CPF 100.384.079-57, conforme procuração, arquivada nesta serventia. **FINALIDADE:** Empréstimo Imobiliário; **VALOR TOTAL DO EMPRÉSTIMO:** R\$323.980,43. **VALOR DO EMPRÉSTIMO DESTINADO AO PAGAMENTO DAS DESPESAS ACESSÓRIAS:** R\$23.980,43; **VALOR LÍQUIDO A LIBERAR AOS DEVEDORES E/OU DEVEDORES ALIENANTES FIDUCIANTES:** R\$300.000,00; **Prazo de Amortização:** 235 meses; **Data do primeiro e último vencimento:**

Continua no verso.

27/01/2026 10:37:10

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente
nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº 11.977/2009.

página 1
Continua na página 02



347.004

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/G976Q-2ZHNG-N3EB3-Q5JJW>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

"CARTÓRIO ORLANDO BARBOSA" - Circunscrição Única
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PATROCÍNIO, MINAS GERAIS
REGISTRO GERAL CNM: 058644.2.0080425-63

MATRÍCULA: 80.425

FICHA
01V

20/03/2024 à 20/09/2043; Modalidade Operacional: Pós-fixado; Índice de Reajuste: IPCA Positivo; Sistema de Amortização: PRICE; TAXA DE JUROS: 1,35% mensal; 1,5645% CET Mensal; 20,4774% Mensal; Valor total da primeira prestação somado os encargos mensais, com vencimento na data indicada no item 5.8 do quadro de resumo: R\$4.907,71; PERCENTUAL PARA FINS DE INDENIZAÇÃO SECURITÁRIA: JAQUELINE TORRES RAMOS MENDES INACIO=81,35% e SILAS FERREIRA INACIO MENDES=18,65%. GARANTIA: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA do imóvel objeto desta matrícula, abrangendo acessões, melhoramentos, construções e instalações. PRAZO DE CARÊNCIA: 30 dias; LEILÃO EXTRAJUDICIAL: na forma da Lei 9.514/1997; VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL PARA FINS DE LEILÃO: R\$727.000,00; FORO: Comarca de Patrocínio/MG. - Obrigam-se as partes pelas demais cláusulas e condições de referido contrato. BASE DE CÁLCULO DOS EMOLUMENTOS e TFI: R\$323.980,43. - Emolumentos: R\$2.714,34. Recome: R\$162,85. TFI: R\$1.594,25. ISSQN: R\$135,72. Total: R\$4.607,16. Código: 4544-3. Quantidade: 1. Tributação: 1. Data do Ato: 25/01/2024. - Eu, Fabiana Ribeiro de Castro, Auxiliar de Escrevente que o digitei. A Escrevente, Kátia Jaber Barbosa,

AV-6/80.425. Prot. 338.364. 18/01/2024. CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO. Nos termos do artigo 18, §5º da Lei 10.931/2004, vai aqui averbada a Cédula de Crédito Imobiliário - CCI, assim identificada: Número: 505309-9, Série: 2024. - Instituição Custodiante: BANCO BARI DE INVESTIMENTOS E FINANCIAMENTOS S/A, acima qualificado. Referida Cédula está vinculada ao Contrato registrado sob o R-5 supra. - Emolumentos: R\$0,00, Recome: R\$0,00; TFI: R\$0,00; ISSQN: R\$0,00; Total: R\$0,00. Código: 4135-0; Quantidade: 1; Tributação: 34. Arquivos deste Protocolo: Emolumentos: R\$219,75. Recome: R\$13,25. TFI: R\$73,00. ISSQN: R\$11,00. Total: R\$317,00. Código: 8101-8; Quantidade: 25. Tributação: 1. Data do Ato: 25/01/2024. - Eu, Fabiana Ribeiro de Castro, Auxiliar de Escrevente que o digitei. A Escrevente, Kátia Jaber Barbosa,

AV-7/80.425. Prot. 358.066. 05/11/2025. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. Em atendimento ao ofício nº 612230/2025, do Credor Banco Bari de Investimentos e Financiamentos S/A, datado de 04/11/2025, neste ato representado por Dyovana Pereira Santana Bório, inscrita no CPF 103.858.899-50, instruído com cópia de Procuração e Substabelecimento, requerimento, guia de informação de ITBI, bem como certidão de não purgação da mora, arquivados nesta Serventia, encaminhados pelo E-Intimação, vai aqui averbada a CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE do presente imóvel ao CREDOR FIDUCIÁRIO BANCO BARI DE INVESTIMENTOS E FINANCIAMENTOS S/A, inscrito no CNPJ 00.556.603/0001-74, com sede na Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, Sala 02, Água Verde, em Curitiba, PR, neste ato representado por Dyovana Pereira Santana Bório, inscrita no CPF 103.858.899-50, considerando que os Devedores Fiduciários Jaqueline Torres Ramos Mendes Inacio; Silas Ferreira Inacio Mendes, Neusa Perpétuo Ramos Mendes e Osvani Carlos Mendes, todos acima qualificados, intimados a cumprirem as obrigações contratuais assumidas no Instrumento Particular de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário e Outras Avenças - Nº 505309-9, datado de 17/01/2024, objeto do R-5 supra, não purgaram a mora no prazo legal. VALOR: R\$380.044,90. LANÇAMENTO TRIBUTÁRIO: ITBI Sobre R\$380.044,90, conforme Guia da qual consta a quitação e DAM nº 6975132, arquivadas nesta Serventia. BASE DE CÁLCULO DOS EMOLUMENTOS e TFI: R\$380.044,90. - Emolumentos: R\$2.878,64; Recome: R\$216,67; TFI: R\$1.715,10; ISSQN: R\$143,93; FDMP, FEGAJ e FEAGE: R\$0,00; Total: R\$4.954,34; Código-Tributação: 4245-7-1 Qtd: 1. Nº Selo: JOF69159 / Cod. Seg.: 0297-5741-6509-2699. Arquivos deste Protocolo: Emolumentos: R\$90,80; Recome: R\$6,80; TFI: R\$30,60; ISSQN: R\$4,50; FDMP, FEGAJ e FEAGE: R\$0,00; Total: R\$132,70. Código-Tributação: 8101-8-1 Qtd: 10. Data do Ato: 24/11/2025. - Eu, Mario Lucio dos Santos, Auxiliar de Escrevente que o digitei. A Oficiala, Janette Jaber Barbosa,

AV-8/80.425. Prot. 358.735. 26/11/2025. CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R-5). Em conformidade com a Autorização do Credor Banco Bari de Investimentos e Financiamentos S/A, datada de 05/12/2025, encaminhados pela ONR, nº protocolo: AC013960374, arquivada nesta Serventia, vai aqui averbado o cancelamento do registro da alienação fiduciária objeto do R-5 desta matrícula. - Emolumentos: R\$98,41; Recome: R\$7,41; TFI: R\$32,93; ISSQN: R\$4,92; FDMP, FEGAJ e FEAGE: R\$0,00; Total: R\$143,67; Código-Tributação: 4140-0-1 Qtd: 1. Nº Selo: JPM15350 / Cod. Seg.: 0115-1158-4857-8575. Data do Ato: 15/12/2025. - Eu, Mario Lucio dos Santos, Auxiliar de Escrevente que o digitei. O Escrevente, Marcelo de Queiroz Nunes,

AV-9/80.425. Prot. 358.735. 26/11/2025. CANCELAMENTO DA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO (AV-6). Em conformidade com a Autorização descrita na AV-8 supra, vai aqui averbado o cancelamento da averbação da Cédula de Crédito Imobiliário objeto da AV-6 desta matrícula. - Emolumentos: R\$24,52; Recome: R\$1,85; TFI: R\$8,28; ISSQN: R\$1,23; FDMP, FEGAJ e FEAGE: R\$0,00; Total: R\$35,88; Código-Tributação: 4141-8-1 Qtd: 1. Nº Selo: JPM15350 / Cod. Seg.: 0115-1158-4857-8575. Arquivos deste Protocolo: Emolumentos: R\$90,80; Recome: R\$6,80; TFI: R\$30,60; ISSQN: R\$4,50; FDMP, FEGAJ e FEAGE: R\$0,00; Total: R\$132,70. Código-Tributação: 8101-8-1 Qtd: 10. Data do Ato: 15/12/2025. - Eu, Mario Lucio dos Santos, Auxiliar de Escrevente que o digitei. O Escrevente, Marcelo de Queiroz Nunes,

AV-10/80.425. Prot. 360.445. 16/01/2026. LEILÃO NEGATIVO. Conforme Requerimento de Banco Bari de Investimentos e Financiamentos S.A, datado de 15/01/2026, neste ato representado por Samuel Luiz Galvão, inscrito no CPF 100.384.079-57, conforme cópia da procuração. Leiloeira Oficial: Dora Plat, inscrita na JUCESP sob o nº 744, devidamente autorizada pelo Credor Banco Bari de Investimentos e Financiamentos S.A; Auto Negativo de 1º Leilão (Lote 001): realizado em 05/01/2026 às 10:00 horas; Auto Negativo de 2º Leilão: realizado em 12/01/2026 às 10:00 horas, conforme Atas arquivadas nesta Serventia, vai aqui averbada a ausência de licitantes interessados na aquisição do presente imóvel, em ambos os leilões, conforme Lei nº 9.514/97, artigos 22 e seguintes. - Emolumentos: R\$25,67; Recome: R\$1,93; TFI: R\$8,67; ISSQN: R\$1,28; FDMP, FEGAJ e FEAGE: R\$0,00; Total: R\$37,55; Código-Tributação: 4135-0-1 Qtd: 1. Nº Selo: JPU53530 / Cod. Seg.: 0421-9689-6057-4394. Arquivos deste Protocolo: Emolumentos: R\$47,50; Recome: R\$3,60; TFI: R\$16,05; ISSQN: R\$2,40; FDMP, FEGAJ e FEAGE: R\$0,00;

Continua na ficha 02



347.004

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente
nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº 11.977/2009.

27/01/2026 10:37:10

página 2

Continua na página 03

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/G976Q-2ZHNG-N3EB3-Q5JJW>



Valide aqui
este documento

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE MINAS GERAIS



CNM
058644.2.0080425-63

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

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

"CARTÓRIO ORLANDO BARBOSA" - Circunscrição Única
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PATROCÍNIO, MINAS GERAIS
REGISTRO GERAL

CNM: 058644.2.0080425-63

FICHA
02F

MATRÍCULA: 80.425

DATA: 26 de janeiro de 2026

LIVRO 2

Total: R\$69,55. Código-Tributação: 8101-8-1 Qtd: 5. Data do Ato: 26/01/2026. - Eu, Frederico de Castro Siqueira, 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 80.425 a que se refere.

É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Patrocínio, 27 de janeiro de 2026.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE
JUSTIÇA

Cartório de Registro de Imóveis de Patrocínio - MG

SELO DE CONSULTA: JTU54890
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 5148.5056.4120.7314

Quantidade de Atos Praticados: 1
Ato(s) praticado(s) por: Janette Jaber Barbosa - A Oficiala

Emol.: R\$ 30,36 - TFJ: 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>
27 de janeiro de 2026



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/G976Q-2ZHHNG-N3EB3-Q5JJW>



347.004

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente
nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº 11.977/2009.

27/01/2026 10:37:14

página 3

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr