Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Itajubá – Estado de Minas Gerais

CNM: 045088.2.0012667-13

Livro n.º dois (2) — REGISTRO GERAL — Fls. 001.

MATRÍCULA N.º 12.667-PROTOCOLO Nº 23.460.-.-.-.-.-.-.-.

Denominação do Imóvel: Rua João Gomes Braga,25-.-.-.-.-.-.-.-

IMÓVEL: UMA CASA DE MORADA e respectivo terreno com a área de 200,00m2, sito a Rua João Gomes Braga nº 25, lote 24, quadra "E", do Bairro Santa Rosa, no Loteamento Consten, nesta cidade de Itajubá-MG, medindo 10,00 metros de frente e fundos, por 20,00 metros de cada lado, confrontando na frente com aludida Rua João Gomes Braga, do lado direito com o lote nº 25, do lado esquerdo com o lote nº 23, e nos fundos com o lote nº 2. PROPRIETÁRIA:- MAUAD INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, com sede em São José, em São José dos Campos -SP, inscrita no CGC/MF sob nº 48.286.678/0001/09, neste ato representada por seu sócio Rubens Mauad, brasileiro, solteiro, engenheiro, residente nesta cidade.R - 1:- Registrado no livro "3", fls.001, sob nº M-1/mat. 12.667, protocolo nº 23.460, fls. 215, livro 1-"A", datado de 15 de fevereiro de 1984.ADQUIRENTE:- CLAUDIO GALO [illegible], brasileiro, casado, engenheiro, civil, residente nesta cidade, inscritos no CPF Nº 238.507.876/7[illegible] e Identidade nº M-1225211-MG.TRANSMITENTES:- FIRMA CONSTRUTORA MAUAD INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, acima qualificados.VALOR:-Cr$3.360.000,00(treis milhões novecentos e sessenta mil cruzeiros).FORMA:-ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA, lavrada em Itajubá, aos 18 de Janeiro de 1984, pela tabelia substituta Francisca Mercedes Ferreira, no Cartório do 1º Ofício, livro nº 203, fls.42, 1º traslado.Dou fé, Itajubá, 15 de Fevereiro de 1984.p/F [illegible] Rosa de Souza Hess Sava

MRRS.-.-.-.

MATRÍCULA Nº 12.667- PROT. 25.038, FLS. 222vº, Lº 1-A.- IMÓVEL:- Casa residencial, com 01 pavimento, sito à Rua João Gomes Braga, 25, B. Santa Rosa em Itajubá-MG, com todas as suas instalações, benfeitorias e pertenças com área total construída de 124,80m2 e respectivo terreno com 200,00m2, com as seguintes medidas e confrontações: frente e fundos, 10,00m com a citada Rua e com o lote nº 2 de João Batista Brito, respectivamente; lados direito e esquerdo 20,00m, com a casa nº 1145 de Sebastião Rosa da Silva e casa nº 35 da Construtora Mauad Ind. e Com. Ltda, respectivamente. OBJETO:- Movido por força do Registro R-1/M-12.667, fls. 001, Livro "2" do Cartó-

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO VALOR: R$ 9,37

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

SOLICITADO POR: BASTON EIRELI - CPF/CNPJ: ***.313.160-** DATA: 21/05/2025 14:36:07 - VALOR: R$ 9,37

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Cartório de RI da Comarca de Itajubá-MG. O imóvel possui a seguinte divisão interna: 1 sala, 2 quartos, 1 banheiro, e 1 cosinha. PROPRIETÁRIOS:- CLÁUCIO GALO DE CARVALHO, engenheiro, RG. M-1.225.211 SSP-MG e s/m CIBELE MARIA BRAGA DE CARVALHO, professora, RG. nº M-1.693.445-SSP-MG, brasileiros, casados, de CIC 238.507.876-72, residentes e domiciliados em Itajubá-MG. R - 2:- REGISTRADO no Livro "2", ás fls. 001eve, sob nº R-2/M-12.667, datado de 04 de Setembro de 1984. ADQUIRENTES:- JOSÉ ADERBAL BRAGA, cirurgião dentista, RG. 670.683 SSP-MG e sua mulher CILZA APARECIDA MARTINS BRAGA, do lar, RG. M-1.698.565 SSP-MG, brasileiros casados, DE CIC 044.300.346-72, residentes e domiciliados em Itajubá-MG. TRANSMITENTES:- CLÁUCIO GALO DE CARVALHO, e sua mulher CIBELE MARIA BRAGA DE CARVALHO, já qualificados acima. VALOR DA COMPRA E VENDA E FORMA DE PAGAMENTO:- O valor da compra e venda é de CR$6.800.000,00 sendo CR$..... CR$1.360.000,00 recebidos diretamente dos compradores como sinal e princípio de pagamento e a quantia de CR$..... CR$5.440.000,00 referente ao financiamento. A quantia de CR$10.880,00 referente ao FCVS foi paga à vista. R - 3:- REGISTRADO no Livro "2", ás fls. 001ve, sob nº R-3/M-12.667 Protocolo nº 25.039, datado de 04 de Setembro de 1984.// .* CREDORA:- CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, instituição Financeira sob a forma de empresa pública, já qualificada na referida Escritura Padrão Declaratória, por sua filial de Minas Gerais, regresentada na forma mencionada no final deste Instrumento, doravante designada CEF. DEVEDORES:- JOSÉ ADERBAL BRAGA, cirurgião dentista e sua mulher CILZA APARECIDA BRAGA, profesora, já qualificados acima, que neste ato se // constituem mutuamente procuradores com poderes especiais para receber citação de procedimento judicial, decorrente do presente contrato. MÚTUO/RESGATE/PRESTAÇÃO/DEMAIS VALORES/CONDIÇÕES:- Valor da dívida- CR$5.440.000,00- UPC 410,42138- Avaliação da garantia- CR$6.824.000,00- UPC 514,8374 1- Plano reajuste/Sist. Amortiz.- PES/PRICE- Época reajuste prestação- JULHO- Vencto 1ª Prestação- 30.09.84- Nº // Prest. 240- Taxa anual de juros- Nominal 3,6%- Efetiva- 3,65999%. Inportualidade- Será cobrada mora, à taxa fixada pelo BNH que vigorar na data do pagamento do encargo em // atraso. Prestação inicial total- CR$44.784,83. Em garantia do financiamento que ora lhes é concedido e das demais // obrigações, neste instrumento por eles assumidas. Os devedores dão à CEF, em primeira e especial Hipoteca, o imóvel ora adquirido e descrito ás fls. 001. Concordam as partes em que o valor do imóvel hipotecado, para fins do art. 818 do código civil, é o expresso em UPC do BNH com a correspondência nesta data em moeda nacional, assinalado na letra "C" deste contrato, reservando-se a CEF o direito de pedir nova avaliação. IMPOSTOS:- Foi pago em nome de José Aderbal Braga, os seguintes impostos:- ITBI, CR$54.800,00; Taxa de Exp. p/lav. e registro, CR$4.226,00; Prefeitura M. Itajubá, CR$7.000,00 e em nome de Gláucio Galo de Carvalho e s/m. a importância de CR$7.923,00, ref. à Taxa p/avaliação e Certidão.

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 9,37

SOLICITADO POR: BASTON EIRELI - CPF/CNPJ: ***.313.160-** DATA: 21/05/2025 14:36:07 - VALOR: R$ 9,37

MATRÍCULA N.º 12.667- PROT. 25.039- (CONTINUAÇÃO);//.*

Denominação do Imóvel: RUA JOÃO GOMES BRAGA, nº 25.//.*.*.*

IMÓVEL: TÍTULO:- Contrato Por Instrumento Particular de Compra e Venda e Mútuo com Obrigações e Hipoteca, lavrado em Itajubá, aos 30 de Agosto de 198-. O referido é verdade, dou fé. Itajubá, 04 de Setembro de 198-. p/t Oficial do Reg. Imóveis:- Paulo de Souza Reis Sara.

AV-4/Mat-12.667- CANCELAMENTO:- À requerimento de Maria Helena Martins, brasileira, solteira, bibliotecária, portadora do CIC nº 929.439.778-53 e do RG. nº 9.964.269-SSP/SP, res. e dom. à Rua Fiorelo Cascardo, nº 106, Aptº 201, no Bairro da Varginha, datado de 09/03/1994, à qual juntou ofício de quitação expedido pela Caixa Econômica Federal-CEF, datado de 08/08/1991, prenotado sob nº 57.309, fls. 193, Livro 1-"B", em 09/03/94, procede-se a averbação de cancelamento da inscrição hipotecaria feita sob nº R-3/M-12.667, datada de 04/09/84, em nome de JOSÉ ADERBAL BRAGA e sua mulher CILZA APARECIDA MARTINS BRAGA, dando quitação aos devedores para todos os fins de direito. Dou fé. Itajubá, 14 de Março de 1994. O Oficial:- .//.-.-.-.-.-.-.-.-

R-5/M-12.667-PROTOCOLO 64.706, 18/06/97-COMPRA E VENDA- Por escritura de 21/07/1994, Livro 243, fls. 189, do Cartório do 1º Ofício de Notas desta Comarca, JOSÉ ADERBAL BRAGA e sua mulher CILZA APARECIDA MARTINS BRAGA, já qualificados anteriormente, VENDERAM o imóvel objeto desta matrícula a MARIA LUIZA MARTINS, do lar, portadora do Título de Eleitor nº 268.664.302-99-134ª Zona e do CPF nº 694.202.036-20, casada no regime da comunhão parcial de bens com Manoel Tavares Martins, funcionário público municipal, portador do CPF nº 694.202.036-20 e da Carteira de Identidade RG 15.856.760-SSP/SP, residentes à rua João Gomes Braga, nº 25, Bairro Santa Rosa, nesta cidade, pelo preço de Cr$1.480.000,00. Dou fé.// Itajubá, 25/06/1997. A Oficial:

R-6/M-12.667-PROT. 65.340 - 25/08/1997- **COMPRA E VENDA**: - Nos termos do Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda e Mútuo Obrigações e Hipoteca, datado de 25/08/1997, lavrada pela Caixa Econômica Federal - C.E.F., Agencia desta Cidade, MANOEL TAVARES MARTINS e sua

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 9,37
www.registradores.org.br
SOLICITADO POR: BASTON EIRELI - CPF/CNPJ: ***.313.160-** DATA: 21/05/2025 14:36:07 - VALOR: R$ 9,37

mulher MARIA LUIZA MARTINS, já qualificados no R-5; VENDERAM o imóvel objeto desta matrícula à **DELPHINO PORFIRIO DOS REIS,** brasileiro, policia militar, portador da Carteira de Identidade n° 0411774912-Min.Ex./MG, e do CPF n° 044.056.686-04, e sua mulher **SONIA MARIA APARECIDA DOS REIS,** brasileira, do lar, portadora da carteira de Identidade n° 0421369034-Min.Ex./MG, e do CPF n° 033.587.456-86, casados sob o regime de comunhão de bens, residentes e domiciliados à Rua Tertuliano P. Ribeiro, n° 238, Bairro Varginha, nesta Cidade; pelo valor de **R$23.000,00**, sendo R$17.900,00 referente ao valor do financiamento ora concedido, e o restante pago diretamente aos vendedores, a titulo de sinal e principio de pagamento. Dou fé. Itajubá, 25/08/1997. A Oficial: _____

R-7/M-12.667-PROT. 65.340 - 25/08/1997- **HIPOTECA** - Nos termos do Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda e Mútuo com Obrigações e Hipoteca, datado de 25/08/1997, lavrado pela Caixa Econômica Federal - C.E.F., Agencia desta Cidade, **DELPHINO PORFIRIO DOS REIS,** brasileiro, policia militar, portador da Carteira de Identidade n° 0411774912-Min.Ex./MG, e do CPF n° 044.056.686-04, e sua mulher **SONIA MARIA APARECIDA DOS REIS,** brasileira, do lar, portadora da carteira de Identidade n° 0421369034-Min.Ex./MG, e do CPF n° 033.587.456-86, casados sob o regime de comunhão de bens, residentes e domiciliados à Rua Tertuliano P. Ribeiro, n° 238, Bairro Varginha, nesta Cidade; ofereceram e deram em primeira e especial hipoteca o imóvel objeto desta Matrícula à **CREDORA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, C.E.F.,** agencia desta Cidade, pelo valor de **R$17.900,00**, nas seguintes condições: - Origem dos Recursos - **F.G.T.S.**; Norma Regulamentadora do Programa - **MN HH 11.12.00**; Valor da Divida Inicial -**R$17.900,00**; Valor da Garantia - **R$20.680,00;** Plano de Reajuste - **Plano Equiv. Salarial - PES**; Sist. de Amortização - **Sist. Frances Amort.;** Prazos, em Meses - **Amortiz. 240 meses**; de Renegociação - **060 meses**; Taxa Anual de Juros - Nominal - **5,9000 %**; Efetiva - **6,0621 %**; Coeficiente de Equiparação Salarial - CES - **1,05**; Vencimento do 1° Encargo Mensal - **25/09/97**; Comprometimento Máximo da Renda Familiar - **24,10 %**; Encargo Inicial Total - **R$182,28**; Composição de Renda Inicial Para Pagamento do Encargo Mensal - **R$1.168,60;** Categoria Profissional - **Serv. Publ. Estadual - Força Auxiliar.** Composição de Renda Para Fins de Indenização Securitária - **100,00 %.** Valor da Garantia - concordam as partes em que o valor do imóvel ora hipotecado, para fins do Artigo 818 do Código Civil é de **R$20.680,00**, sujeito a atualização monetária, reservando-se à C.E.F. o direito de pedir nova avaliação; Época de Reajuste dos Encargos - **De acordo com a Cláusula Décima Primeira e Décima Segunda**; Mês de Recalculo do Encargo - **06.** E as demais cláusulas e condições contidas no referido instrumento, ficam fazendo parte integrante do presente registro para todos os fins de direito. Dou fé. Itajubá, 25/08/1997. A Of. _____

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO VALOR: R$ 9,37

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.registradores.org.br em ambiente web

SOLICITADO POR: BASTON EIRELI - CPF/CNPJ: ***.313.160-** DATA: 21/05/2025 14:36:07 - VALOR: R$ 9,37

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA Nº (continuação da matrícula 12.667).//

Denominação do Imóvel: - RUA JOÃO GOMES BRAGA, nº 25.//

AV-8/MAT. 12.667- PROT. 74.037- 28/08/2001- CANCELAMENTO DE HIPOTECA:- Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento de parte interessada, a qual juntou um Instrumento Particular de Autorização de Cancelamento de Hipoteca e Outras Avenças, datado de 21/08/2001 expedido pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF., apresentado a este Cartório pelo devedor DELPHINO PORFIRIO DOS REIS, para que o R-7 desta matrícula fique cancelado e considerado inexistente, visto ter o aludido devedor solvido a totalidade de seu débito. Dou fé. Itajubá, 28/08/2001. A Oficiala.

AV.9/12.667 - PROT. 78.171 - 07/10/2003 - AVERBAÇÃO PARA CONSTAR - DATA E REGIME DE CASAMENTO. Procede-se a esta averbação nos termos de requerimento de parte interessada, para constar que os proprietários do imóvel de que trata esta matrícula DELPHINO PORFIRIO DOS REIS e s/m. SONIA MARIA APARECIDA DOS REIS, são casados pelo regime da comunhão de bens, desde 25/07/1970, conforme comprova a xerocópia da certidão de casamento expedida em 25/07/1970, pelo Cartório do Registro Civil do distrito, Município e Comarca de Três Corações-MG, extraída do Livro 27, fls. 62 e vº, Termo 6.738, apresentada e arquivada neste Cartório. Dou fé. Itajubá, 07/10/2003. O OFICIAL:

R.10/12.667 - PROT. 78.171 - 07/10/2003. PARTILHA. Conforme Formal de Partilha datado de 18/02/2002, assinado pelo MM. Juiz de Direito,Dr. Jose Sérgio Palmieri, contendo sentença de 19/12/2001, transitada em julgado em 30/01/2001, expedido pela Secretaria da 1ª Vara Cível desta Comarca de Itajubá-MG:, extraído dos autos de número 324010041600, de inventário/arrolamento dos bens deixados por - falecimento de DELPHINO PORFIRIO DOS REIS, que era brasileiro, militar reformado, CI. 0411774912 Min.Ex.MG e CPF 044.056.686-04, foi casado sob o regime da comunhão universal de bens,anterior à vigência da Lei 6.515/77 com Sonia Maria Aparecida dos Reis, era residente e domiciliados à Rua João Gomes Braga, nº 25, bairro Santa - Rosa, nesta cidade, falecido no dia 05/04/2001, na cidade de Juiz-de Fora-MG, sem deixar testamento, em que foi nomeada inventariante Sonia Maria Aparecida dos Reis, o imóvel objeto desta matrícula avaliado por R$20.680,00 foi PARTILHADO, cabendo à viúva-meeira, - SONIA MARIA APARECIDA DOS REIS, brasileira, do lar, CI. 0421369034 Min.Ex.MG e CPF 033.587.456-86, residente e domiciliada à Rua João Gomes Braga,nº 25, nesta cidade, somente uma parte ideal correspondente ao valor de R$10.305,00; e aos herdeiros-filhos, em número-

(continua no verso)

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 9,37

SOLICITADO POR: BASTON EIRELI - CPF/CNPJ: ***.313.160-** DATA: 21/05/2025 14:36:07 - VALOR: R$ 9,37

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

(continuação)

de quatro (4) a saber: 1º) MIRIAN OLIMPIA DOS REIS COIMBRA, brasileira, do lar, CPF 962.433.686-53, casada pelo regime da comunhão universal de bens com ALDAIR NUNES COIMBRA, brasileiro, industriário, CPF.- 906.809.106-97, residentes à Rua José do Patrocínio, nº 86, bairro - Varginha, nesta cidade; 2º) CARLOS EDUARDO DOS REIS, brasileiro, industriário, CI.RG.M.5.949.796-SSP-MG e CPF 008.563.256-27, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com ELAINE APARECIDA GONÇALVES-DOS REIS, CPF 000.294.096-50, residentes à Rua Pompilio Ferrini, nº - 326, bairro Vila Rubens, nesta cidade; 3º) DELSON DELFINO DOS REIS,- brasileiro, solteiro, maior, industriário, CI..RG.M.9.302.049-SSP-MG. e CPF 044.831.756-70, residente à Rua João Gomes Braga, nº 25, bairro Santa Rosa, nesta cidade; e 4º) SANDRA MARINA DOS REIS, brasileira, solteira, estudante, menor púbere, CI.RG.M.11.681.983-SSP-MG e CPF.- 013.010.216-44, residente e domiciliada à Rua João Gomes Braga, nº 25 bairro Santa Rosa, nesta cidade, somente uma parte ideal correspondente ao valor de R$2.593,75 para cada um. Dou fé. Itajubá, 07/10/2003. O OFICIAL: _____.-

---

AV.11/12.667 - PROT. 78.171 - 07/10/2003. AVERBAÇÃO PARA CONSTAR DATA DE CASAMENTO E NÚMEROS DE DOCUMENTOS. Procede-se à esta averbação nos termos de requerimento de parte interessada, para constar que a co--- proprietária do imóvel de que trata esta matrícula MIRIAN OLIMPIA DOS REIS COIMBRA, CI nº 0419681242-Min.Ex.MG é casada sob o regime da comunhão universal de bens, desde 24 de junho de 1995, com ALDAIR NUNES COIMBRA, CI.RG.M.7.406.230-SSP-MG, conforme comprovam as xerocópias - autenticadas dos documentos e da certidão de casamento expedida em - 04 de julho de 1995, pelo Cartório do Registro Civil do 1º Subdistrito deste Município e Comarca de Itajubá-MG., extraída do Livro 14-B,- fls. 096, Termo 4.096, apresentadas e arquivadas neste Cartório. Dou-fé. Itajubá, 07/10/2003. O OFICIAL: _____.-

---

AV.12/12.667 - PROT. 78.171 - 07/10/2003. AVERBAÇÃO DE PACTO ANTENUPCIAL. Procede-se à esta averbação para constar que a Escritura Pública de Convenção com Pacto Antenupcial, lavrada em 04/05/1995, no Li--vro 186-N, fls. 183, no Cartório do 2º Ofício de Notas desta cidade e Comarca de Itajubá-MG., celebrada entre ALDAIR NUNES COIMBRA e MIRIAN OLIMPIA DOS REIS COIMBRA, foi registrada neste Cartório, no Livro 3 - de Registro Auxiliar, em 07/10/2003, sob o nº de ordem 3.463, onde - consta que o regime de bens adotado pelo casal, na vigência de seu casamento, foi o da COMUNHÃO UNIVERSAL DE BENS. Dou fé. Itajubá, 07/10/2003. O OFICIAL: _____.-

---

R.13 - PROT – 93.202 – 07/05/2009. PARTILHA - Conforme Formal de Partilha oriundo da 2ª Vara Cível de Itajubá/MG, extraído dos autos de nº 324.07054616-7 de inventário/arrolamento dos bens deixados por **SONIA MARIA APARECIDA DOS**

(continua em fls. 004)

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO VALOR: R$ 9,37

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

SOLICITADO POR: BASTON EIRELI - CPF/CNPJ: ***.313.160-** DATA: 21/05/2025 14:36:07 - VALOR: R$ 9,37

MATRÍCULA Nº 12.667 - continuação - **CNM: 045088.2.0012667-13**

Denominação do Imóvel: Rua João Gomes Braga, nº 25 – lote nº 24, quadra H , loteamento Consten, Bairro Santa Rosa - Nesta cidade.

IMÓVEL: **REIS,** datado de 31/03/2009, da fração ideal correspondente a 50% (cinquenta por cento) do imóvel (origem R.10) avaliada em R$11.000,00 (onze mil reais), coube em pagamento a: **1) MIRIAN OLIMPIA DOS REIS COIMBRA**, casada com **Aldair Nunes Coimbra; 2) DELSON DELFINO DOS REIS**; **3) SANDRA MARINA DOS REIS**, já qualificados e **4) CARLOS EDUARDO DOS REIS**, separado judicialmente, já qualificado, com valor de R$2.750,00 (dois mil e setecentos e cinquenta reais), para cada um. (AS) Itajubá, 08/05/2009. O REGISTRADOR:

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 9,37

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br
Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

SOLICITADO POR: BASTON EIRELI - CPF/CNPJ: ***.313.160-** DATA: 21/05/2025 14:36:07 - VALOR: R$ 9,37