



Valide aqui
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

MINAS GERAIS

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - Comarca de Itanhandu - MG

CNPJ/MF nº 21.391487/0001-50

Titular: Zélia Monteiro de Oliveira

Substituta: Silvana Pinto Monteiro de Oliveira

Substituto: Fernando Caetano Souza

Escrevente Substituto: Daniel Pinto Monteiro de Oliveira

Escrevente Autorizado: José Felipe Ribeiro

Rua Pedro Augusto Guedes, nº 15, Centro. Itanhandu - MG. CEP 37.464-000. Telefone: (35) 98810-1061.

Email: cri.itanhandu@yahoo.com.br

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

ZÉLIA MONTEIRO DE OLIVEIRA, Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de Itanhandu, Estado de Minas Gerais, no uso de suas atribuições, CERTIFICA, a pedido de pessoa interessada, que, revendo em seu poder e em Cartório os livros de registros, encontrou no Livro 2- Registro Geral, sob nº 12.502, a matrícula aberta em 08 de setembro de 2.010, de um lote de terreno, de nº 09, situado nesta cidade, no prolongamento da Rua João Batista Scarpa, Bairro Centro, com a área de 2.515,00m², com as seguintes medidas e confrontações: frente com a Rua João Batista Scarpa por 20,00 metros; fundos com o Rio Passa Quatro por 20,00 metros; lado direito com o lote 10 por 124,50 metros; lado esquerdo com o lote 08 por 127,00 metros, sem benfeitorias; contendo uma faixa não edificante com a largura de 30,00 metros a contar da margem do Rio Passa Quatro; a infra-estrutura tais como: rede de água e esgoto, rede pluvial, iluminação pública, meio-fio, caneleira e calçamento são de responsabilidade do proprietário. PROPRIETÁRIO: Paulo da Silva Costa, brasileiro, industrial, portador do CPF nº 028.213.386-00, casado pelo regime de comunhão universal de bens com Grace Hoyer da Silva Costa, residente e domiciliado nesta cidade. Título aquisitivo anterior registrado sob nº 12.491, fls.62 do livro 2-AAB, neste cartório. Protocolo nº 29.667. Itanhandu, 08 de setembro de 2010. Dou fé (a) Zélia Monteiro de Oliveira. Emol.:11,30; FC:0,68; TFJ:3,76; Total:R\$15,74. Código:4401-6.

R.1-12.502. Protocolo nº 30.984. Itanhandu, 31 de outubro de 2011. TRANSMITENTES: Paulo da Silva Costa, brasileiro, casado, empresário, CPF/MF sob o nº 028.213.386-00 e sua esposa, Grace Hoyer da Silva Costa, brasileira, do lar, RG M-689.950-SSP/MG, CPF/MF sob nº 786.510.006-00, casados pelo regime da comunhão de bens anterior a Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Cidade de Itanhandu, MG, na Avenida Tereza Guedes, nº 1.065, Bairro das Mansões. ADQUIRENTES: **Alessandro Romano**, brasileiro, empresário, portador do RG 27.568.508-1-SSP/SP, CPF/MF sob o nº 928.897.436-91, residente e domiciliado na Cidade de Passa Quatro, MG, na Praça Dr. Castro, nº 41, Centro; casado pelo regime da comunhão parcial de bens com **Mércia Aparecida Torres Romano**, brasileira, empresária, portadora da OAB/MG-97.079, RG



Validar aqui
este documento

Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/53EBS-AJFHT-QWFXX-EKFUR>

M-7.697.541-SSP/MG, CPF/MF sob o nº 034.637.976-82. Título: **Venda e Compra**. Forma do Título: Escritura pública de 26 de setembro de 2011, lavrada no Serviço Notarial do 1º Ofício desta Comarca, pelo Tabelião Substituto Luiz Fernando de Almeida Pinto, no livro 048, fls. 099/099v, no valor de R\$50.000,00. Consta da escritura o lote de nº 09 com a área de 2.515,00m², constante desta matrícula; e que a infra-estrutura tais como: rede de água e esgoto, rede pluvial, iluminação pública, meio-fio, canaleta e calçamento serão totalmente de responsabilidade dos vendedores. Dou fé (a) Zélia Monteiro de Oliveira. Emol.:493,96; FC:29,64; TFJ:201,75; Total:725,35. Código:4515-3.

R.2-12.502. Protocolo nº 31.465. Itanhandu, 05 de abril de 2012. TRANSMITENTES: Alessandro Romano, brasileiro, casado no regime de comunhão parcial de bens, nascido em 10/12/1973, proprietário de estabelecimento comercial, portador da Carteira de Identidade IDENT 275685081, expedida por SSP/SP em 22/05/1991 e do CPF 928.897.436-91, sua esposa Mércia Aparecida Torres Romano, brasileira, nascida em 25/03/1.977, advogada, portadora da Carteira de Identidade RG 7697541, expedida por SSP/MG em 27/03/1992 e do CPF nº 034.637.976-82, residentes e domiciliados na Rua Dr. Castro, nº 41, Casa, Centro, em Passa Quatro/MG. ADQUIRENTE: **Luigi Scianni Romano**, brasileiro, solteiro, nascido em 04/06/1967, odontólogo, portador da Carteira de Identidade RG 372692837, expedida por SSP/MG em 10/09/1980 e do CPF nº 057.886.198-40, residente e domiciliado na Rua Rodolfo Hess, 348, Centro, em Passa Quatro/MG. Título: **Compra e Venda**. Forma do Título: Contrato por Instrumento particular de Compra e Venda de imóvel residencial, mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia, Carta de Crédito com recursos do SBPE - Fora do SFH - no âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI, com caráter de escritura pública, nos moldes da Lei nº 9.514, de 20-11-1997, nº 155552119614, lavrado na Cidade de Passa Quatro, em 03 de abril de 2012, perantes as testemunhas: Gilson Cleber Pelegrini, CPF nº 973.721.706-30 e Nelson Meireles Lamin, CPF nº 035.228.206-14, constituído de trinta e sete (37) cláusulas, no valor de R \$120.000,00, sendo da seguinte forma: Recursos próprios - R \$12.000,00, Financiamento concedido pela Caixa - R\$108.000,00. Consta do Contrato a totalidade do imóvel desta matrícula, sem benfeitorias; contendo uma faixa não edificante com a largura de 30,00 metros a contar da margem do Rio Passa Quatro. Foi recolhido o ITBI incluídas taxas no valor R\$790,61, conforme Guia datada de 27/03/2012, cópia arquivada neste Cartório. Dou fé (a) Zélia Monteiro de Oliveira. Emol.:1.022,12; TFJ:474,94; Total:R \$1.497,06. Código:4518-7.

R.3-12.502. Protocolo nº 31.465. Itanhandu, 05 de abril de 2012. DEVEDOR/FIDUCIANTE: **Luigi Scianni Romano**, já qualificado acima. CREDORA/FIDUCIÁRIA: **Caixa Econômica Federal**, Instituição Financeira sob a forma de Empresa Pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12.08.1969, alterado pelo Decreto-Lei nº 1259, de 19.02.1973, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4, em Brasília-DF, com CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por **Vicente de Paulo do N. Mourão**, economista, portadora da Carteira de Identidade RG 1.222.166, expedida por SSP/MG em 22/11/1.989 e do CPF nº 329.112.546-00, procuração lavrada às fls.155 do Livro 2878, em 02/06/2011 no 2º Tabelião de



Valida aqui
este documento

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/53EB5-QWFXX-EKFUR>

Notas e Protestos de Brasília/DF, Ofício de Brasília/DF e substabelecimento lavrado às fls.145 do Livro P 10, em 15/07/2011 no Serviço Registral Civil e Notarial Ofício de Notas de Caldas/MG, doravante denominada simplesmente Caixa. Título: **Alienação Fiduciária**. Forma do Título: Contrato por Instrumento particular de Compra e Venda de imóvel residencial, mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia, Carta de Crédito com recursos do SBPE - Fora do SFH - no âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI, com caráter de escritura pública, nos moldes da Lei nº 9.514, de 20-11-1.997, nº 155552119614, lavrado na Cidade de Passa Quatro, em 03 de abril de 2012, perantes as testemunhas: Gilson Cleber Pelegrini, CPF nº 973.721.706-30 e Nelson Meireles Lamin, CPF nº 035.228.206-14, constituído de trinta e sete (37) cláusulas; Mútuo/ resgate/ prestações/ datas/ demais valores/ condições: origem dos recursos: SBPE; norma regulamentadora: HH.125.79 - em 13/02/2012 - SUHAM/GEMPF; valor da dívida/ financiamento: R\$108.000,00; Valor da Garantia Fiduciária: R\$120.000,00; Sistema de Amortização - SAC; Prazo de Amortização em meses: 240; Taxa de juros ao ano: nominal - 10,4816% e efetiva - 11,0001; encargo inicial: prestação (a+j): R \$1.393,34; Prêmios de Seguros - R\$34,34, Total: R\$1.427,68; vencimento do primeiro encargo mensal: 03/05/2012; a quantia mutuada será restituída pelo devedor fiduciante à Caixa, por meio de pagamento de encargos mensais e sucessivos, devidos a partir do mês subsequente ao da contratação; em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como o fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais o devedor fiduciante aliena à Caixa em caráter fiduciário o imóvel objeto deste financiamento; mediante o registro deste contrato no Registro de Imóveis estará constituída a propriedade fiduciária em nome da Caixa, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando-se o devedor fiduciante possuidor direto e a Caixa possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária; Valor do imóvel para fins de venda em público Leilão - R\$120.000,00. Com as demais condições constantes do Contrato arquivado neste Cartório. Dou fé, (a) Zélia Monteiro de Oliveira. Emol.:1.022,12; TFJ:474,94; Total:R\$1.497,06. Código:4518-7.

AV.4-12.502. Protocolo nº 42.985. Itanhandu, 12 de setembro de 2022. **CANCELAMENTO.** De acordo com o **Termo de Quitação - Instrumento Particular de Autorização de Cancelamento de Garantia Imobiliária**, de 19 de julho de 2022, e por autorização expressa da credora Caixa Econômica Federal, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, **fica CANCELADA A PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA LANÇADA NO R-3.** Dou fé (a) Fernando Caetano Souza. Emol: R\$86,10. Rec: R\$5,17. TFJ: R\$28,40. ISSQN: R\$2,58. Total: R\$122,25. Qtd/Cód.: 1/4140-0. Selo Digital: FPQ33999 Cód Segurança: 9746.2218.0387.6532 Data: 12/09/2022.

AV.5-12.502. Protocolo nº 42.985. Itanhandu, 12 de setembro de 2022. Em face da apresentação da Certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Itanhandu, MG, **procede-se** à esta averbação para fazer constar que o imóvel desta matrícula **está cadastrado na Prefeitura Municipal de Itanhandu, MG, sob nº 4967.** Dou fé (a) Fernando Caetano Souza. Emol: R\$21,45. Rec: R\$1,29. TFJ: R\$7,15. ISSQN: R\$0,64. Total: R\$30,53. Qtd/Cód.: 1/4135-0. Selo Digital: FPQ33998 Cód Segurança: 0720.2837.9297.3631 Data: 12/09/2022.

R.6-12.502. Protocolo nº 43.039. Itanhandu, 06 de outubro de 2022. **TRANSMITENTE:** LUIGI SCIANNI ROMANO, brasileiro, dentista,



Valida aqui
este documento

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/53EB5-AJFHT-QWFXX-EKFUR>

portador do RG M-2.591.772-SSP/MG, CPF/MF sob o nº 057.886.198-40, solteiro, maior, nascido aos 04.06.1967 na cidade de Passa Quatro, MG, filho de Feliciano Romano e de Regina Scianni Romano, conforme consta na Certidão de Nascimento expedida aos 15.08.2022 sob a Matrícula 045294 01 55 1967 1 00032 192 0016488 16 do RCPN da cidade e Comarca de Passa Quatro, MG, domiciliado na cidade de Passa Quatro, MG, onde reside na Rua Fidélis Scianni, nº 70, Casa 08, Centro, CEP 37.460-000.

ADQUIRENTE: WL INCORPORADORA LTDA, sociedade empresária limitada, com sua sede estabelecida na cidade de Passa Quatro, MG., na Rua Fidélis Scianni, nº 80, Centro, CEP 37.460-000, CNPJ/MF sob o nº 46.799.936/0001-25, neste ato representada pelo seu Sócio Administrador: LEANDRO DE MORAES AYROSA DE LUCCAS, brasileiro, casado, empresário, portador do RG 27.114.459-2-SSP/SP, CPF/MF sob o nº 316.811.388-32, domiciliado na cidade de Passa Quatro, MG., na Rua Fidélis Scianni, s/nº, Centro, CEP 37.460-000.

Título: VENDA E COMPRA. Forma do título: Escritura Pública de Venda e Compra de 23 de setembro de 2022, lavrada nas notas da Tabeliã do Serviço Notarial do 1º Ofício desta Comarca, Isaura de Almeida Pinto, pelo Tabelião Substituto, Luiz Fernando de Almeida Pinto, no Livro 065-E, fls. 191v/192, no valor de R\$240.000,00. Consta da escritura a venda da totalidade ou 100% do imóvel desta matrícula, um lote de terreno urbano, de nº 09, com a área de 2.515,00m², situado na Rua João Batista Scarpa, Bairro Centro, nesta cidade de Itanhandu - MG, sem benfeitorias; contendo uma faixa não edificante com a largura de 30,00 metros a contar da margem do Rio Passa Quatro. A infraestrutura tais como: rede de água e esgoto, rede pluvial, iluminação pública, meio-fio, canaleta e calçamento são totalmente de responsabilidade do vendedor. Dou fé (a) Fernando Caetano Souza. Emol: R\$2.386,77. Rec: R\$143,20. TFJ: R\$1.401,75. ISSQN: R\$71,60. Total: R \$4.003,32. Qtd/Cód.: 1/4543-5. Selo Digital: FPQ35187 Cód Segurança: 6665.0117.1866.4693 Data: 06/10/2022.

R. 7-12.502. Protocolo nº 43.707. Itanhandu, 30 de maio de 2023.

TRANSMITENTE: WL INCORPORADORA LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.799.936/0001-25, com sede na Rua Fidelis Sciani, nº 80, Bairro Centro, na Cidade de Passa Quatro/MG, neste ato representada por seu sócio administrador Leandro de Moraes de Luccas, brasileiro, maior, capaz, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade nº 271144592 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 316.811.388-32, com endereço comercial Rua Fidelis Sciani, nº 80, Bairro Centro na Cidade de Passa Quatro/MG, autorizado a representar a empresa conforme Contrato de Constituição registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob o nº 31213188363 arquivada em 15 de junho de 2022. **ADQUIRENTE: ALPHAZ**

CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.980.480/0001-37, com sede na Rua Fidélis Scianni, nº 80, Bairro Centro na Cidade de Passa Quatro/MG, neste ato representada por seus sócios LUIGI SCIANNI ROMANO, brasileiro, maior, capaz, solteiro, dentista, portador da Cédula de Identidade nº 2591772, SSP/MG, e da Carteira Nacional de Habilitação nº 01433719745 DETRAN/MG, expedida em 18/11/2021, filho de Feliciano Romano e Regina Scanni Romano, nascido em 04/06/1967, inscrito no CPF/MF sob o nº 057.886.198-40; e, EDUARDO FERNANDES DA SILVA, brasileiro, maior, capaz, solteiro, fisioterapeuta, portador da Cédula de Identidade nº 900664 SSP/DF, e da Carteira Nacional de Habilitação nº 00136642958 DETRAN/DF, expedida em 26/04/2022, filho de Énio Dutra Fernandes



Valida aqui
este documento

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/53EB5-AJFHT-QWFXX-EKFUR>

da Silva e Neuza Inês Fernandes da Silva, nascido em 23/10/1973, inscrito no CPF/MF sob o nº 619.512.691-87 ambos com endereço comercial na Rua Fidélis Scianni, nº 80, Bairro Centro na Cidade de Passa Quatro/MG, autorizados a representar a empresa conforme Alteração Contrato Social registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob o nº. 7501177 arquivada em 03 de outubro de 2019. **Título: VENDA E COMPRA.** Forma do título: Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno urbano com alienação fiduciária do próprio terreno adquirido em garantia à CNP Consórcio S.A Administradora de Consórcios, emitido em Brasília, DF e assinado nesta cidade de Itanhandu-MG, em 23 de maio de 2023, constituído de trinta e cinco (35) cláusulas, com força de escritura pública, nos termos do artigo 45, parágrafo único da Lei 11.795, de 8 de outubro de 2008, no valor de R\$554.345,44. Consta do contrato a venda da totalidade ou 100% do imóvel desta matrícula - um lote de terreno urbano, de nº 09, com a área de 2.515,00m², situado na Rua João Batista Scarpa, Bairro Centro, nesta cidade de Itanhandu - MG, sem benfeitorias. Foi recolhido o ITBI, incluídas taxas, no valor de R\$2.778,16, conforme Guia nº 57/2023, quitada em 29/05/2023. Dou fé (a) Fernando Caetano Souza. Emol: R\$2.729,44. Rec: R\$163,75. TFJ: R\$1.911,66. ISSQN: R \$81,88. Total: R\$4.886,73. Qtd/Cód.: 1/4546-8. Selo Digital: GFR21738 Cód Segurança: 7167.2614.3008.5812 Data: 30/05/2023.

R.8-12.502. Protocolo nº 43.707. Itanhandu, 30 de maio de 2023.

DEVEDORA FIDUCIANTE: ALPHAZ CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, já qualificada acima. **CREDORA FIDUCIÁRIA:** CNP CONSÓRCIO S/A - ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS, CREDORA FIDUCIÁRIA, sociedade por ações devidamente constituída e validamente existente de acordo com a lei da República Federativa do Brasil, com sede no Setor Hoteleiro Norte, Quadra 1, Conjunto A, Bloco E. Sala 1.101, em Brasília-DF. CNPJ/MF nº 05.349.595/0001-09, neste ato representada por seu Diretor Presidente: MAXIMILIANO ALEJANDRO VILLANUEVA, argentino, filho de Alicia Susana Conard e Alejandro Horacio Villanueva, casado, securitário, portador, da Cédula de Identidade RNE nº. V720511-0 CGPI/DIREX/DPF, inscrito no CPF/MF sob o nº 234.482.558-40 e por seu Diretor Operacional: MOZART DE OLIVEIRA FARIA, brasileiro, filho de Darcy de Rangel Farias e Maria do Amparo de Oliveira Farias, casado, administrador, portador da Cédula de Identidade nº 402122 COMAER/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 783.813.557-53, residentes e domiciliados na Capital de Brasília/DF, nomeiam e constituem seus bastantes PROCURADORES: os (as), Senhores(as) GLAUCO SOUSA VALE, brasileiro, solteiro, securitário, portador da CI RG nº 1.503.322 SSP/DF e do CPF/MF nº 778.638.521-53; CLAYTON JORGE DE ARAUJO PEREIRA, brasileiro, casado, securitário, portador da CI RG nº 3915305 SSP/DF e do CPF/MF nº 828.624.601-25; EDILMA VIEIRA DA CUNHA, brasileira, solteira, securitária, portadora da CI RG nº 1.598.728 SSP/DF e do CPF/MF nº 791.109.671-68; LIÉZIO RODRIGUES DOS SANTOS, brasileiro, casado, securitário, portador da CI RG nº 1.667.381 SSP/DF e do CPF/MF nº 815.600.601-15; FABIANO ACHCAR, brasileiro, casado, contador, portador da CI RG nº 27979070 SSP/SP e do CPF/MF nº 255.500.458-00; LUCIANA COSTA ARAUJO, brasileira, casada, securitária, portadora da CI nº 3482845 SSP/GO e do CPF/MF nº 868.868.941-53; LINCOLN PEIXOTO DA SILVA, brasileiro, casado, securitário, portador da CI nº 18018 OAB/SC e do CPF/MF nº 867.207.919-15; todos com endereço comercial no Setor Hoteleiro Norte, Quadra 1, Conjunto A, Bloco E, Sala 1101, em Brasília-DF, aos quais confere poderes para assinarem, isoladamente, independente da ordem de nomeação, conforme procuração lavrada no Cartório do 4º Ofício de Notas do Distrito



Validar aqui
este documento

Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/53EB5-AJFHT-QWFXX-EKFUR>

Federal, sob Protocolo nº 01535591, Livro nº 6126, Folha 161/162 em 24 de agosto 2022, ao final assinados, a importância de R\$ 531.392,30 (Quinhentos e trinta e um mil trezentos e noventa e dois reais e trinta centavos), reajustável, conforme previsto no Contrato de Adesão, pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC). **Título: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Forma do título: Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno urbano com alienação fiduciária do próprio terreno adquirido em garantia à CNP Consórcio S.A Administradora de Consórcios, emitido em Brasília, DF e assinado nesta cidade de Itanhandu-MG, em 23 de maio de 2023, constituído de trinta e cinco (35) cláusulas, com força de escritura pública, nos termos do artigo 45, parágrafo único da Lei 11.795, de 8 de outubro de 2008. Consolidação dos Valores na data do instrumento: Total do Crédito a ser utilizado (consolidado): R\$554.345,44; parcela mensal (consolidada): R \$14.857,69; total do saldo devedor (consolidado) R\$546.463,28; sobra de crédito: 15.070,98; total do saldo devedor (a pagar): R \$531.392,30. O imóvel desta matrícula foi avaliado em R \$944.000,00. Mediante o registro do instrumento, ora celebrado, estará constituída a propriedade fiduciária em nome da credora fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando a devedora fiduciante possuidora direta e a credora fiduciária possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária em caráter irrevogável e irretratável. Fica assegurado a devedora fiduciante, enquanto adimplente a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária, para os efeitos o inciso V, do artigo 24, da Lei nº 9.514/97. A devedora fiduciante obriga-se a manter o imóvel no mesmo estado de conservação em que se encontra na data da assinatura do referido instrumento, conforme respectivo laudo de avaliação/vistoria, além de se obriga a pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos, inclusive tributários, que incidam ou venha a incidir sobre o referido imóvel ou que sejam inerentes à garantia, tais como IPTU e Contribuições devidas ao condomínio, à associação de moradores, dentre outras do § 8º do Art. 27 da Lei nº 9.514/97. Fica a devedora fiduciante obrigada a fornecer à CNP Consórcios S.A Administradora de Consorciros, sempre que requerido por esta última, os comprovantes de pagamentos dos referidos encargos fiscais e/ou tributários ou quaisquer outras contribuições relativas ao imóvel dado em garantia, sob as penas da lei. **A garantia fiduciária ora contratada, abrange o imóvel desta matrícula, e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas**, e vigorará pelo prazo necessário a reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário, permanecendo íntegra até que todas as obrigações contratuais e legais vinculadas ao referido negócio, assumidas pela devedora fiduciante, seja cumpridas integralmente, conforme previsto no art. 18 e incisos da Lei 9.514/97. **DAS BENFEITORIAS:** Qualquer ação ou benfeitorias (úteis, voluptuárias ou necessárias) que a devedora fiduciante deseja efetuar a suas expensas, deverão ser notificada a credora fiduciária, com antecedência mínima de 15 dias úteis antes do início das obras, obrigando-se a devedora fiduciante a obter as licenças administrativas necessárias, a certidão negativa de débito do Instituto Nacional da Seguridade Social-CND/INSS e a promover as necessárias averbações junto ao Cartório Imobiliário respectivo, sendo que, em qualquer hipótese, integrarão o imóvel dado em garantia e seu valor para fins de



Valida aqui
este documento

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/53EB5-AJFHT-QWFXX-EKFUR>

realização de leilão extrajudicial. Nos termos do disposto nos parágrafos quarto e quinto do artigo 27, da Lei nº 9.514/97, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias pela devedora fiduciante, mesmo que estas sejam autorizadas pela CNP Consórcio S.A Administradora de Consórcios. Foro: As partes elegem o foro da Sede da Seção Judiciária da Justiça Cível, com Jurisdição da localidade onde estiver situado o imóvel, que será o único competente para dirimir as dúvidas e as questões de correntes deste instrumento, renunciando desde já, a qualquer outro, por mais privilegiado que seja. Com as demais cláusulas e condições constantes do referido contrato arquivado neste Cartório. Dou fé (a) Fernando Caetano Souza. Emol: R\$2.729,44. Rec: R\$163,75. TFJ: R\$1.911,66. ISSQN: R\$81,88. Total: R\$4.886,73. Qtd/Cód.: 1/4546-8. Selo Digital: GFR21739 Cód Segurança: 2279.0245.9804.3665 Data: 30/05/2023.

AV.9-12.502. Protocolo nº 46.028. Itanhandu, 24 de junho de 2025. Conforme o requerimento datado de 06/06/2025; as certidões expedidas por esta Serventia em 30/05/2025, certificando que Luigi Scianni Romano, CPF/MF sob o nº 057.886.198-40, representante da devedora fiduciante Alphaz Construtora e Incorporadora Ltda, CNPJ/MF sob o nº 22.980.480/0001-37 foi intimado pelo Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Passa Quatro, MG, nos termos do parágrafo 7º, art. 26 da Lei 9.514/97, para efetuar o pagamento do débito relativo à alienação fiduciária a que se refere o R.8, e que o pagamento da dívida não foi realizado, **fica CONSOLIDADA A PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA do imóvel objeto desta matrícula em nome da CNP CONSÓRCIO S/A - ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS**, já qualificada acima, nos termos do art. 26, § 7º da Lei nº 9.514/1997. ITBI recolhido sob o valor de R\$944.000,00. Valor da consolidação - R\$944.000,00. Dou fé (a) Fernando Caetano Souza. Emol: R\$3.442,88. Rec: R\$259,14. TFJ: R \$2.857,47. ISSQN: R\$103,29. Total: R\$6.662,78. Qtd/Cód.: 1/4249-9. Selo Digital: IZB50716 Cód Segurança: 3922.1929.6455.9544 Data: 24/06/2025.

AV.10-12.502. Protocolo nº 46.028. Itanhandu, 24 de junho de 2025. Considerando a consolidação da propriedade fiduciária conforme AV.9, **fica cancelada a alienação fiduciária a que se refere o R.8**. Dou fé (a) Fernando Caetano Souza. Emol: R\$98,41. Rec: R\$7,41. TFJ: R\$32,93. ISSQN: R\$2,95. Total: R\$141,70. Qtd/Cód.: 1/4140-0. Selo Digital: IZB50717 Cód Segurança: 7961.8709.0010.6023 Data: 24/06/2025.

AV.11-12.502. Protocolo nº 46.339. Itanhandu, 16 de setembro de 2025. **LEILÕES NEGATIVOS**: Procede-se a esta averbação para constar que resultaram negativos os leilões realizados em 27/08/2025 e 03/09/2025, conforme requerimento de 08/09/2025, firmado pela credora fiduciária. Fica encerrado o regime da Alienação Fiduciária, podendo a proprietária, **CNP CONSÓRCIO S/A - ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS**, já qualificada acima, dispor livremente do bem. Data da averbação: 09 de outubro de 2025. Dou fé (a) Fernando Caetano Souza. Emol: R\$24,52. Rec: R\$1,85. TFJ: R \$8,28. ISSQN: R\$0,74. Total: R\$35,39. Qtd/Cód.: 1/4135-0. Selo Digital: IZB55508 Cód Segurança: 8158.5884.6267.4481 Data: 09/10/2025.

AV.12-12.502. Protocolo nº 46.339. Itanhandu, 16 de setembro de 2025. **TERMO DE QUITAÇÃO DE DÍVIDA**: Procede-se a esta averbação para constar que a credora deu à **Luigi Scianni Romano**, já



Valide aqui
este documento

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/53EB5-AJFHT-QWFXX-EKFUR>

qualificado acima, a mais ampla, geral e irrevogável **quitação**, com extinção da dívida e de demais obrigações contratuais e legais entre as partes apurados até a data da expedição do Instrumento Particular de Compra e Venda de imóvel residencial, mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia, Carta de Crédito com recursos do SBPE - Fora do SFH - no âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI, com caráter de escritura pública, nos moldes da Lei nº 9.514, de 20-11-1997, nº 155552119614, lavrado na Cidade de Passa Quatro, em 03 de abril de 2012, onde constou como garantia fiduciária o imóvel da presente matrícula, conforme R.8-12.502, tendo em vista a consolidação da propriedade fiduciária do imóvel da presente matrícula em nome da credora fiduciária, na AV.9-12.502, conforme requerimento e apresentação de Termo de Quitação, expedido conforme § 6º, do art. 27, da Lei 9.514/97, firmado por Rodolfo de Almeida Sales. Foi apresentada a Procuração/Substabelecimentos com poderes especiais para quitação. Data da averbação: 09 de outubro de 2025. Dou fé (a) Fernando Caetano Souza. Emol: R \$24,52. Rec: R\$1,85. TFJ: R\$8,28. ISSQN: R\$0,74. Total: R\$35,39. Qtd/Cód.: 1/4136-8. Selo Digital: IZB55507 Cód Segurança: 4892.0055.7993.3104 Data: 09/10/2025.

CERTIFICA, 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 12.502 do livro 2 a que se refere.

É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Itanhandu, 09 de outubro de 2025.

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2200/01 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 no rodapé desta

<p>Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITANHANDU</p> <p>SELO DE CONSULTA: IZB55531 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 3312.5030.1562.8447</p> <p>Quantidade de atos praticados: 01 Ato(s) praticado(s) por: Zélia Monteiro de Oliveira - Oficial</p> <p>Emol: R\$ 29,00 - TFJ: R\$ 10,25 - Valor final: R\$ 39,25 - ISS: R\$ 0,81</p> <p>Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br</p>	
---	--