



Matricula 12.597	I M Ó V E L			Registro Anterior Reg. 5.258 Fls 61 Livro 3-E deste cartório
	Zona/Bairro	Jardim Canadá	Índice	
Data 30.05.1983	Lote 13	Quadra 110	Secção	
	Rua		N.º	
	Apto.	Loja	Sala	
	Área do Lote	360 m2 m/m	FR. Ideal	Livro 2

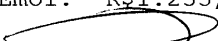
Proprietário Esnólio de Cornelina da Cunha Giffoni, representado por Marcos Augusto da Silva Guimarães, devidamente autorizado por alvará.

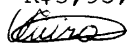
Característicos Imóvel constituído pela lote de terreno nº 13 (treze) da quadra 110 (cento e dez) do bairro Jardim Canadá, neste município com área de 360 m2, m/m, limites e confrontações de acordo com a planta & respectiva.

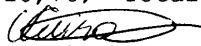
Cod. R-1	MT N.º 12.597	Registro de Averbações Protocolo nº 12.120, em 30.05.1983 - COMPRA E VENDA - Por escritura de 03.09.82, lavrada em notas do 9º ofício de B.Horizonte, às fls 33 e verso do livro 419-C, o proprietário acima qualificado vende o imóvel objeto desta matrícula a MASA EMPREENDIMENTOS LTDA , CGC 17.468.398/0001-98, com sede em B.Horizonte, representada por José Carlos Manetta, pelo preço de Cr\$500,00, incluindo outros imóveis matriculados sob nº 12.593, 12.594, 12.595 e 12.596. Foi pago o ITBI sobre Cr\$900.000,00, também incluindo os imóveis matriculados sob os nºs acima mencionados, Dou fé. <i>[Assinatura]</i>
		R-2-12.597 - Protocolo nº 97.503, em 03/02/2012 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - DEVEDORA FIDUCIANTE E EMITENTE : MASA EMPREENDIMENTOS LTDA, já qualificada, representada por Juliano Nascimento Manetta, CPF 077.586.246-00, e José Carlos Manetta, CPF 163.774.786-15; CO-EMITENTES E GARANTIDORES : Adriano Nascimento Manetta, CPF 059.805.616-50; Juliano Nascimento Manetta; Jose

Continua no verso.

REGISTRO DE AVERBAÇÕES

Carlos Manetta, já qualificados; e Maria Cristina Nascimento, CPF 221.910.706-04; **CREDORA FIDUCIÁRIA: ACREDITA SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR E À EMPRESA DE PEQUENO PORTE LTDA**, CNPJ 05.741.840/0001-29, com endereço na Av. Getúlio Vargas, 671, 9º andar, Funcionários, em Belo Horizonte-MG, representada por Leonardo Simões Zica, CPF 039.772.906-57; **OBJETO:** o imóvel objeto desta matrícula; **TÍTULO:** Cédula de Crédito Bancário nº 00015332, emitida em Belo Horizonte em 25/01/2012 por MASA Empreendimentos Ltda, já qualificada. VALOR DA DÍVIDA: R\$725.467,68; Taxa de juros: 34,48% aa e 2,50% am; Prazo de amortização: 48 meses; Praça de pagamento: Belo Horizonte-MG; Data de vencimento da 1ª parcela: 12/03/2012; Data da vencimento da última parcela: 10/02/2016. ENCARGOS MORATÓRIOS: além dos juros contratuais do período, juros moratórios de 2% ao mês, multa de 2% e honorários advocatícios de 20%. VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$193.500,00. Fazem parte do presente registro todas as demais cláusulas e condições constantes da referida cédula. Emol: R\$1.235,26; TFJ: R\$684,40. [mlo]. Dou Fé. O Oficial:  Escrevente Substituto(a)

Av-3-12.597 - Protocolo nº 116.445, em 02/06/2014 - Conforme requerimento datado de 27/05/2014 e 8ª Alteração do Contrato Social da Acredita Sociedade de Crédito ao Microempreendedor e à Empresa de Pequeno Porte Ltda, celebrada em Belo Horizonte-MG em 21/11/2013, e registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais em 08/05/2014 sob o nº 5267857, a credora constante no R-2 passou a se denominar **ACREDITA SERVIÇOS DE CONSULTORIA EMPRESARIAL E DE COBRANÇA LTDA**. Emol: R\$12,57; TFJ: R\$3,95; Total: R\$16,52. [mcmr]. Em 16/06/2014. Dou Fé. O Oficial:  Escrevente Autorizado

Av-4-12.597 - Protocolo nº 116.445, em 02/06/2014 - CANCELAMENTO DE ÔNUS - Conforme autorização expedida em 27/05/2014 pela Acredita Serviços de Consultoria Empresarial e de Cobrança Ltda, já qualificada, fica cancelada a alienação fiduciária a que se refere o R-2. Emol: R\$34,57; TFJ: R\$10,76; Total: R\$45,33. [mcmr]. Em 16/06/2014. Dou Fé. O Oficial:  Escrevente Autorizado

R-5-12.597 - Protocolo nº 120.957, em 18/11/2014, reapresentado em 27/11/2014 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - **GARANTIDORA FIDUCIANTE:** MASA EMPREENDEMENTOS LTDA, já qualificada, que também comparece como emitente; **CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF; **AVALISTAS:** Adriano Nascimento Manetta, CPF 059.805.616-50; Juliano Nascimento Manetta, CPF 077.586.246-00; e Jose Carlos Manetta, CPF 163.774.786-15; **OBJETO:** o imóvel objeto desta matrícula e todas as benfeitorias que a ele acrescerem; **TÍTULO:** Cédula de Crédito Bancário nº 734-2426.003.181-0, emitida em Belo Horizonte-MG em 13/11/2014 por Masa Empreendimentos Ltda, já qualificada, à qual foi anexado o Termo de Constituição de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia, emitido em Belo Horizonte-MG em 13/11/2014. VALOR DO CRÉDITO: R\$750.000,00, incluindo o imóvel da matrícula 12.596, a

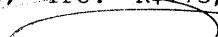
Continua na próxima ficha.




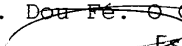
MATRÍCULA Nº 12.597

REGISTROS E AVERBAÇÕES

FOLHA Nº 02

serem pagos em prestações mensais fixas, calculadas pela Tabela Price; Vencimento da operação: 01/11/2015; Prazo de amortização: 48 meses; ENCARGOS FINANCEIROS: sobre o valor de cada operação incidirão juros de 1,24% ao mês, além de IOF e tarifa de contratação, devidos a partir da data de cada empréstimo. ENCARGOS MORATÓRIOS: comissão de permanência, cuja taxa mensal será obtida pela composição da taxa do CDI, acrescida da taxa de rentabilidade ao mês de 5% do 1º ao 59º dia de atraso, e de 2% a partir do 60º dia de atraso; juros de mora de 1º ao mês ou fração; e, em caso de cobrança judicial ou extrajudicial, pena convencional de 2% e honorários advocatícios judiciais de até 20%; Prazo de carência para intimação: 60 dias. VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE LEILÃO: R\$390.000,00. Fazem parte do presente registro todas as demais cláusulas e condições constantes na referida cédula. Emol: R\$1.399,18; TFC: R\$775,24; Total: R\$2.174,42. [lc]. Em 01/12/2014. Dou Fé. O Oficial:  Escrevente Substituto

Av-6-12.597 - Protocolo nº 132.816, em 24/06/2016 - Conforme Termo de Aditamento ao título que deu origem ao R-5, celebrado em Belo Horizonte-MG em 15/04/2016, e respectiva ressalva datada de 23/05/2016, procede-se a esta averbação para constar as seguintes alterações na cédula de crédito bancária registrada sob o R-5-12.597: a) o limite de crédito rotativo flutuante deixa de existir e a nova operação de crédito passa a ter as seguintes condições: Valor da dívida: R\$725.215,00 utilizados para saldar os contratos ns. 11.2426.734.0000535/71 e 11.2426.003.181-0, a serem pagos em 72 prestações mensais calculadas pela Tabela Price; Data da liberação: 15/04/2016; Data de vencimento da 1ª prestação: 15/05/2016; Data de vencimento da operação: 15/04/2022; Taxa de juros mensal: 1,97000%; Taxa de juros anual: 26,37700%; b) o saldo devedor foi repactuado com suplementação de R\$22.393,41; e c) os honorários advocatícios foram reduzidos a até 10% sobre o valor da dívida em caso de cobrança por intermédio de advogado. Emol: R\$180,65; TFC: R\$69,61; Total: R\$250,26. [gpo]. Em 07/07/2016. Dou Fé. O Oficial:  Escrevente Autorizado

Av-7-12.597 - Protocolo nº 142.868, em 09/11/2017 - Conforme Termo de Aditamento que serviu de base para a Av-6 arquivado nesta Serventia, procede-se a esta averbação para constar que a repactuação da dívida consolidada pelo mencionado termo de aditamento gerou o número de contrato 11.2426.704.0000337-65. Emol: R\$15,50; TFC: R\$4,87; Total: R\$20,37. [lc]. Em 23/11/2017. Dou Fé. O Oficial:  Escrevente Substituto

Av-8-12.597 - Protocolo nº 142.868, em 09/11/2017 - Conforme Contrato Particular de Consolidação, Confissão, Renegociação de Dívida e outras obrigações nº 11.2426.690.0000145-38, celebrado em 20/02/2017, ao qual foi anexado o Termo de Constituição de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel datado de 20/02/2017, procede-se a esta averbação para constar que a devedora e os avalistas confessam-se devedores em favor da credora da quantia de R\$834.810,84 apurada nos termos do contrato nº 11.2426.704.0000337-65 (que deu origem à Av-6 e Av-7), sob as seguintes condições: a) o prazo do contrato é de 92 meses, com prazo de carência de 04 meses, contados a partir da data da assinatura do contrato, totalizando o prazo de 96 meses; b) durante o período de carência serão devidos apenas os encargos de juros totais mensais, pela incidência da taxa de rentabilidade sobre o saldo devedor; c) incidirão juros remuneratórios pós-fixados, representados pela composição da TR, acrescida da taxa de rentabilidade de 1,97% ao mês; d) a amortização será em 96 prestações mensais e sucessivas, calculadas pela Tabela Price, vencendo a 1ª prestação no mês subsequente ao da contratação da renegociação, no dia de assinatura do contrato, e as demais em iguais dias dos meses subsequentes; e) em

Continua no verso.

REGISTROS E AVERBAÇÕES

caso de inadimplemento, além de atualização monetária e juros remuneratórios, serão devidos juros de mora de 1% ao mês ou fração, multa de 2%, tributos previstos em lei sobre a operação, custas e honorários advocatícios extrajudiciais à razão de 10% e judiciais como estipulado pelo juízo. Fica mantida a alienação fiduciária do imóvel objeto desta matrícula. Fazem parte da presente averbação todas as demais cláusulas e condições constantes no referido contrato de renegociação. Emol: R\$15,50; TFJ: R\$4,87; Total: R\$20,37. [lc]. Em 23/11/2017. Dou Fé. O Oficial:

[Assinatura]
Escrevente Substituto

Av-9-12.597 - Protocolo nº 205.460, em 18/07/2025, reapresentado em 12/08/2025 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Conforme o requerimento datado de 15/07/2025; a certidão expedida por esta Serventia em 11/03/2025, certificando que Masa Empreendimentos Ltda foi intimada pelo edital publicado no Diário Oficial do Registro de Imóveis Eletrônico - Editais Online, do Registro de Imóveis do Brasil nos dias 07/02/2025, 10/02/2025 e 11/02/2025, para efetuar o pagamento do débito relativo à alienação fiduciária a que se refere o R-5; e que o pagamento da dívida não foi realizado, fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, nos termos do art. 26, § 7º da Lei nº 9.514/1997. ITBI recolhido no valor de R\$18.073,71; avaliação fiscal em R\$600.000,00. Ato: 4247-3; Quantidade de Atos: 1. Emol: R\$3.351,48; TFJ: R\$2.214,67; Total: R\$5.566,15; Nº do selo eletrônico: JEY63238; código de segurança: 1450-0752-9075-8690. [mlo]. Em 13/08/2025. Dou Fé. O Oficial:

[Assinatura]
Escrevente Substituta

Av-10-12.597 - Protocolo nº 205.460, em 18/07/2025, reapresentado em 12/08/2025 - CANCELAMENTO DE ÔNUS - Considerando a consolidação da propriedade fiduciária do imóvel objeto desta matrícula conforme Av-9, fica cancelada a alienação fiduciária a que se refere o R-5. Ato: 4140-0; Quantidade de Atos: 1. Emol: R\$105,82; TFJ: R\$32,93; Total: R\$138,75; Nº do selo eletrônico: JEY63239; código de segurança: 4603-4674-6501-9869. [mlo]. Em 13/08/2025. Dou Fé. O Oficial:

[Assinatura]
Escrevente Substituta



PEDIDO Nº 403.275

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR EXPEDIDA POR MEIO ELETRÔNICO

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 12597 a que se refere. **Certifico** que constitui condição necessária para o registro de escritura pública, inclusive aquelas lavradas em outros Estados da Federação, o prévio recolhimento das taxas destinadas ao Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, ao Recomepe, 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 (artigo 5º-A da Lei 15.424/2004). É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Nova Lima, 13 de agosto de 2025.

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº11.977/2009.

Prazo de validade: 30 dias

Assinada digitalmente por: **Alice C. S. Melo de Assis - Esc. Substituta**

Emolumentos: R\$26,97 Recomepe: R\$2,03 Taxa fiscalização: R\$10,25 ISSQN: R\$1,35 Total: R\$40,60 (403.275 Imfs)

PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA 1º Ofício de Registro de Imóveis Nova Lima - MG - CNS: 05.945-1	
Selo Eletrônico NºJEY63273 Cód. Seg.: 1140.2408.7873.9941	
Quantidade de Atos Praticados:1 Ato(s) praticado(s) por: Alice C. S. Melo de Assis - Esc. Substituta Emolumentos: R\$ 29,00 - TFJ R\$10,25 - ISSQN R\$1,35 - Valor Final R\$40,60 Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br	