

CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE ARAGUARI (MG)**Livro 2 - "REGISTRO GERAL"****MATRÍCULA**

37.175.

DATA

19/07/01.

FICHA

01

IMÓVEL:- Um terreno, sem benfeitorias, constituído pelo LOTE Nº. 17-A da quadra nº 30, medindo 10,00 metros nas linhas de frente/ e de fundo, por 40,00 metros nas linhas laterais, ou seja, 400,00m2., situado nesta cidade, no Bairro Miranda, com frente - para a Rua da Prata, confrontando, pelo lado direito com o lote/ nº 18, pelo lado esquerdo com o lote nº 17 e pelo fundo com o - lote nº 09.-

PROPRIETÁRIO:- Honorato de Carvalho Botelho, brasileiro, CPF nº. 013.038.726/68, CI 984.970-SSP-MG, bancario, e sua mulher Marilda Ferreira Botelho, CPF 013.038.726/68, CI 751.166-SSP-MG, do - lar, domiciliados na cidade de Brasília-DF, na SQS 314, Bloco E, aptº 102.-

REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula nº 13.856.-

O OFICIAL, Luiz Fernando B. Soares

R-1-37.175.-

19 de julho de 2001.-

TRANSMITENTE:- Honorato de Carvalho Botelho e sua mulher Marilda Ferreira Botelho.- **ADQUIRENTE:-** Cristiano Ribeiro Ferreira, brasileiro, CPF 655.385.606/00, CI M-3.936.573-SSP-MG, representante comercial, solteiro, maior, domiciliado nesta cidade, na Rua/ da Prata nº 735, Bairro Miranda.- O imóvel integrante da presente Matrícula.- **VALOR:** R\$5.500,00, quitado.- **COMPRA E VENDA** - Por escritura de 19/07/2001, Lº nº 377-N, fls. 13/14, do 2º Ofício - local.- O referido é verdade e dou fé.-----

O OFICIAL, Luiz Fernando B. Soares

R-2-37.175.- PROT.- 140.364, de 29/01/2009.-

29 de janeiro de 2009.-

TRANSMITENTES:- Cristiano Ribeiro Ferreira e sua mulher Marta Luciene Gomes de Souza Ferreira, CI 1.251.522-SSP-GO, CPF nº 523.017.706/30.- **ADQUIRENTES:-** **VILSON ALVES BORGES**, pintor, portador da CI M-6.838.102-SSP-MG, CPF nº 640.370.106/15 e sua mulher **SUELI HONORATO DE OLIVEIRA BORGES**, do lar, portadora da CI M-6.940.822-SSP-MG, CPF nº 066.182.916-23, domiciliados na rua Verador Nicolino Guimarães nº 90, Bairro Paineiras, CEP 38440-000, Araguari-MG.- **OBJETO:-** O imóvel integrante da presente matrícula, R-1.- **VALOR:-** R\$14.000,00, quitado.- **COMPRA E VENDA** - Por escritura de 22/08/2008, Lº 512-N, fls. 021, do 1º Tabelionato local.- Dou fé.- O

(continua no verso...)



264.815

OFICIAL, Wesley Fernando B. Soares

AV-3-37.175.- PROT.- 140.365, de 29/01/2009.-

29 de janeiro de 2009.-

Procede-se a esta averbação, a requerimento do proprietário, instruído com Alvará de "habite-se e baixa de construção", emitido sob nº 74.803, datado de 06/01/2009, expedido pela Secretaria de Obras da Prefeitura Municipal de Araguari, bem como a CND - Certidão Negativa de Débito, expedida sob nº 024622009-11030040, datada de 23/01/2009, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, para constar que foi edificado no terreno acima, UM PRÉDIO RESIDENCIAL, com área de 123,00m2., que tomou o nº 725 da Rua da Prata, orçada em R\$40.000,00.- Dou fé.- O OFICIAL, Wesley Fernando B. Soares

R-4-37.175.-

18 de março de 2009. PROT. 141226.-

TRANSMITENTES:- Vilson Alves Borges e sua esposa Suely Honorato/ de Oliveira Borges, qualificados no R-2 retro, residentes e domiciliados na Av. Batalhão Mauá nº 1.150, B. Industrial, nesta cidade.- ADQUIRENTES:- Flávio Rosa Alves, brasileiro, casado no regime da comunhão parcial de bens, comerciante, portador da CI RG M-5.422.464-SSP/MG/1988 e CPF 753.701.906-15 e sua esposa Magali de Fatima Alves Rosa, brasileira, comerciante, portadora da CI - RG M-6.838.593-SSP/MG/1990 e CPF 847.392.406-10, residentes e domiciliados na Av. Batalhão Mauá nº 1.668, B. Maria Eugênia, nesta cidade.- OBJETO: O imóvel constante da presente Matrícula, R-2/AV-3.- PREÇO:- R\$150.000,00, satisfeito na forma expressa no contrato.- COMPRA E VENDA - MÚTUO e ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em Garantia -SPH- Por instrumento particular, com caráter de escritura publica, firmado pelas partes nesta cidade, aos 13/03/2009, nº 100960100883.- O ITBI foi recolhido na agência local do Banco ARACOO, aos 17/03/09.- Nº do DAM: 1696796.- O referido é verdade/ e dou fé.- O OFICIAL, Wesley Fernando B. Soares

R-5-37.175.-

18 de março de 2009.-

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, - Nos termos do instrumento registrado acima, R-4, os proprietários, FLÁVIO ROSA ALVES e sua esposa MAGALI DE FATIMA ALVES ROSA, na qualidade de DEVEDORES FIDUCIANTES, deram o imóvel constante da presente Matrícula, e todas as ações, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que

Cont. na Ficha 02 -



CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE ARAGUARI (MG)**Livro 2 - "REGISTRO GERAL"****MATRÍCULA**

37.175.

DATA

18/03/2009

FICHA

02

Cont. R-5-37.175:-

lhe forem acrescidos, em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, à Credora, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, Instituição Financeira, sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede - em Brasília-DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, em garantia do - pagamento da dívida e demais obrigações contratuais, dívida es- sa, no valor de R\$113.640,00, resgatável pelo Sistema SAC, no - prazo de 240 meses, com taxa anual de juros de: Nominal 10,0262% e Efetiva 10,5000%, com encargo inicial total de R\$1.500,04, - vencível o primeiro deles aos 13/04/2009, e mediante as demais/ cláusulas e condições constantes do contrato.- Valor da Garan- tia Fiduciária e para fins de venda em público leilão: R\$150.000,00.- O referido é verdade e dou fé.- - - - - / O OFICIAL, Benedito Fernando B. Soares.

AV-6-37.175 - Em 05/01/2023. (Protocolo nº 264.627 de 02/01/2023). **TÍTULO:** Cancelamento. A requerimento, e em virtude de autorização dada pela credora Caixa Econômica Federal - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, através de instrumento particular firmado em Araguari/MG, datado de 29/12/2022, procede-se ao cancelamento da alienação fiduciária constante do **R-5-37.175**, acima. Quant.: 1. Cód. Ato: 4140-0. Emolumentos: R\$90,92, Recompe: R\$5,45, TFJ: R\$29,99, Valor Final: R\$126,36. ISS: R\$2,73. Selo Eletrônico: GHW78836. Código de Segurança: 1556-1021-7614-8474. Dou fé. A OFICIAL Carla F. L.

AV-7-37.175- Em 20/04/2023. (Protocolo nº 267.183 de 14/04/2023). **TÍTULO:** Retificação de Nome. Nos termos da cópia da Certidão de Casamento expedida pelo Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais com Atribuição Notarial do Distrito de Amanhece, nesta Comarca, datada de 09/01/2023, com o nº de matrícula 053132 01 55 1991 2 00007 086 0000637 69, procede-se a esta averbação para constar que o nome correto de Magali de Fátima Alves Rosa é "Magali de Fátima Alves". Quant.: 1. Cód. Ato: 4134-3. Emolumentos: R\$22,65, Recompe: R\$1,36, TFJ: R\$7,54, Valor Final: R\$31,55. ISS: R\$0,68. Selo Eletrônico:

Continua no verso



264.815

GPV22226. Código de Segurança: 6408-3236-5307-3121. Dou fé. A OFICIAL

R-8-37.175- Em 20/04/2023. (Protocolo nº 267.183 de 14/04/2023). **TÍTULO:** Compra e Venda. **TRANSMITENTES:** **FLÁVIO ROSA ALVES**, brasileiro, comerciante, CI nº 5.422.464-SSP/MG, CPF nº 753.701.906-15, e sua esposa **MAGALI DE FÁTIMA ALVES**, brasileira, comerciante, CI nº 6.838.593-SSP/MG, CPF nº 847.392.406-10, casados em 11/05/1991, sob o regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua da Prata, nº 725, Bairro Miranda. **ADQUIRENTE:** **ALPHA ADMINISTRADORA DE BENS E SERVIÇOS LTDA**, CNPJ nº 48.748.163/0001-83, com sede nesta cidade, na Rua Cesário Alvim, nº 819, Sala 02, Bairro Rosário, representada por seu administrador/sócio Joaquim Marques de Assis Neto, CNH nº 01147633251-DENATRAM/MG, CI nº 06869204-CRC/MG, CPF nº 565.108.706-06. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de COMPRA E VENDA lavrada pelo 2º Serviço Notarial desta Comarca, em data de 23/01/2023, no livro nº 521-N, às fls. 152/153. **IMÓVEL:** O objeto desta matrícula. **VALOR:** R\$280.000,00. **AVALIAÇÃO FISCAL:** R\$280.000,00. Código Cadastral do Imóvel - **CCI:** 4.132. Quant.: 1. Cód. Ato: 4543-5. Emolumentos: R\$2.520,17, Recome: R\$151,20, TEFJ: R\$1.480,09, Valor Final: R\$4.151,46. ISS: R\$75,61. Selo Eletrônico: GPV22226. Código de Segurança: 6408-3236-5307-3121. Dou fé. A OFICIAL

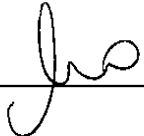
R-9-37.175 - Em 24/05/2023. (Protocolo nº 267.867 de 12/05/2023). **TÍTULO:** Compra e Venda. **TRANSMITENTE:** **ALPHA ADMINISTRADORA DE BENS E SERVIÇOS LTDA**, CNPJ nº 48.748.163/0001-83, com sede nesta cidade, na Rua Cesário Alvim, nº 819, sala 02, Bairro Rosário, representada por seu sócio Joaquim Marques de Assis Neto, CNH nº 01147633251-DETRAN/MG, CPF nº 565.108.706-06. **ADQUIRENTE:** **FLÁVIO ROSA ALVES FILHO**, brasileiro, proprietário de estabelecimento comercial, solteiro, CNH nº 07302355586-DETRAN/MG, CPF nº 136.911.326-93, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Alvim Borges, nº 630, apto. 32, Bl. 3, Bairro Jardim das Hortências. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato por instrumento particular de VENDA E COMPRA DE IMÓVEL, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro de

Continua na ficha 03



264.815

CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE ARAGUARI (MG)

Oficial: 

Livro 2 - "REGISTRO GERAL"

MATRÍCULA

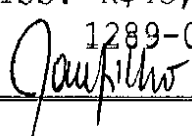
37.175

DATA

24/05/2023

FICHA

03

Habitação, nº 1.4444.2069224-2, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/64, datado de 27/04/2023, firmado em Araguari/MG. **IMÓVEL:** o objeto desta matrícula. **VALOR DA COMPRA E VENDA:** R\$685.000,00. **VALOR DOS RECURSOS PRÓPRIOS:** R\$137.000,00. **VALOR DO FINANCIAMENTO CONCEDIDO PELA CAIXA:** R\$548.000,00. **AVALIAÇÃO FISCAL:** R\$685.000,00. ITBI no valor de R\$5.480,00 recolhido junto a Caixa Econômica Federal, em data de 05/05/2023. Foram apresentadas Certidão Negativa de Débito fornecida pela Secretaria Municipal de Fazenda local, em data de 09/05/2023, e Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida pela Secretaria da Receita Federal, em 22/05/2023. Anexo ao contrato: Anexo I - Contrato de Financiamento Imobiliário - Proposta, Opção de Seguro e demais condições para vigência do seguro, firmado em Araguari/MG, em 27/04/2023. Código Cadastral do Imóvel - **CCI:** 4.132. Quant.: 1. Cód. Ato: 4547-6(03). Emolumentos: R\$1.439,68, Recomepe: R\$86,37, TFI: R\$1.008,42, Valor Final: R\$2.534,47. ISS: R\$43,19. Selo Eletrônico: GTJ89077. Código de Segurança: 1289-0332-9764-8069. Dou fé. A OFICIAL 

R-10-37.175 - Em 24/05/2023. (Protocolo nº 267.867 de 12/05/2023). **TÍTULO:** Alienação Fiduciária. Pelo contrato referido no R-9, o devedor fiduciante **FLÁVIO ROSA ALVES FILHO**, já qualificado, **constituiu a propriedade fiduciária** em favor da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Brasília-DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, representada por Suelen Vilela Ferreira Machado, CI nº 11.945.822-SSP/MG, CPF nº 055.073.876-21, conforme procuração e substabelecimento constantes do referido contrato, transferindo a posse indireta do imóvel desta matrícula à credora fiduciária, apresentando a dívida o seguinte quadro: **VALOR TOTAL DA DÍVIDA:** R\$548.000,00. **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA:** R\$685.000,00. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** SAC. **PRAZO TOTAL, EM MESES:** amortização - 420. **TAXA DE JUROS:** Balcão: nominal -

Continua no verso.



264.815

9,5598% a.a.; 0,7937% a.m. - efetiva - 9,9900% a.a.; 0,7966% a.m. - REDUZIDA: nominal - 9,3764% a.a.; 0,7786% a.m. - efetiva - 9,7900% a.a.; 0,7814% a.m. ENCARGO MENSAL INICIAL TOTAL: BALCÃO: R\$5.835,41 - REDUZIDA: R\$5.751,65. VENCIMENTO DO 1º ENCARGO MENSAL: 05/06/2023. REAJUSTE DOS ENCARGOS: De acordo com o item 4 do contrato. PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO: 30 (trinta) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$685.000,00, atualizado monetariamente na forma do item 18 do contrato ora registrado. Consta do Contrato que não se aplica ao presente imóvel o direito de preferência em favor do locatário, previsto no art. 27, da Lei nº 8.245/91, conforme Cláusula 18.9. As partes se obrigam pelas demais cláusulas e condições constantes do contrato, as quais ficam fazendo parte integrante do presente registro. Quant.: 1. Cód. Ato: 4546-8(03). Emolumentos: R\$1.364,72, Recome: R\$81,88, TFI: R\$955,83, Valor Final: R\$2.402,43. ISS: R\$40,94. Selo Eletrônico: GTJ89077. Código de Segurança: 1289-0332-9764-8069. Dou fé. A OFICIAL Joey Miller

AV-11-37.175 - Em 24/05/2023. (Protocolo nº 267.867 de 12/05/2023). **TÍTULO:** CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO. Nos termos da Lei nº 10.931/04, procede-se a esta averbação para constar que foi emitida a Cédula de Crédito Imobiliário Integral e Cartular, nº 1.4444.2069224-2, Série 0423, datada de 27/04/2023, tendo como credora Caixa Econômica Federal - CEF, CNPJ 00.360.305/0001-04, no valor do crédito de R\$548.000,00, garantida pela alienação fiduciária registrada no R-10-37.175, acima. Isento de emolumentos. Quant.: 1. Cód. Ato: 4135-0(34). Selo Eletrônico: GTJ89077. Código de Segurança: 1289-0332-9764-8069. Dou fé. A OFICIAL Joey Miller

AV-12-37.175- Em 30/04/2026. (Protocolo nº 301.063, de 29/04/2026). **TÍTULO:** Cancelamento. A requerimento, e em virtude de autorização dada pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por Daniele Fydryszewski Vilasfam, CPF nº 986.180.590-72, através de instrumento particular, firmado em Florianópolis/SC, datado de 27/04/2026, procede-se ao cancelamento da Cédula de Crédito

Continua na ficha 04



CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE ARAGUARI (MG)

Oficial: _____

Livro 2 - "REGISTRO GERAL"

MATRÍCULA

37.175

DATA

30/04/2026

FICHA

04

Imobiliário constante da **AV-11-37.175**, acima. Quant.: 1. Cód. Ato: 4136-8. Emolumentos: R\$25,67, Recome: R\$1,93, TEFJ: R\$8,67, Fundos: R\$0,00, Valor Final: R\$36,27. ISS: R\$0,77. Selo Eletrônico: KAY25168. Código de Segurança: 6795-3368-7327-8289. Dou fé. A OFICIAL

AV-13-37.175- Em 30/04/2026. (Protocolo nº 301.063, de 29/04/2026). **TÍTULO:** Consolidação da Propriedade. Conforme requerimento datado de 27/04/2026, firmado em Florianópolis/SC, fica consolidada a propriedade do imóvel constante desta matrícula, em nome da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, representada por Daniele Fydryszewski Vilasfam, CPF nº 986.180.590-72, visto que não houve a purgação da mora pelo devedor fiduciante Flavio Rosa Alves Filho, CPF nº 136.911.326-93, quando intimado pessoalmente em 18/12/2025 à satisfazer as prestações vencidas e as que vencessem até a data do pagamento. **VALOR:** R\$711.526,44. **AVALIAÇÃO FISCAL:** R\$711.526,44. ITBI no valor de R\$14.230,53 recolhido junto a Caixa Econômica Federal, em data de 17/04/2026. Foi apresentada Certidão Negativa de Débito fornecida pela Secretaria Municipal local em 22/04/2026, bem como a Certidão do Decurso do Prazo sem a purga da mora, datada de 16/01/2026, ficando a fiduciária com o ônus decorrente do artigo 27 da Lei nº 9.514/97. Quant.: 1. Cód. Ato: 4248-1. Emolumentos: R\$3.433,10, Recome: R\$258,41, TEFJ: R\$2.439,36, Fundos: R\$0,00, Valor Final: R\$6.130,87. ISS: R\$102,99. Selo Eletrônico: KAY25168. Código de Segurança: 6795-3368-7327-8289. Dou fé. A OFICIAL





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE ARAGUARI
SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
MARIA DAS GRACAS NUNES RIBEIRO
OFICIAL DE REGISTRO

C E R T I D ã O

Certifico e dou fé, 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 37175, registrada neste cartório, no Livro 2 de Registro Geral (CNM 043406.2.0037175-80). Certifico mais, que 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 15.424/2004.

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº 11.977/09.

Assinado digitalmente por: Tayane Lima de Almeida - Escrevente

Prazo de validade : 30 dias

Araguari, 30 de abril de 2026.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE ARAGUARI - MG - CNS 04.340-6	

Selo Eletrônico nº KAY25434 Cód. Seg.: 4098.8809.5357.7310	

Quantidade de Atos Praticados:1 Atos praticados por:Maria das Graças Nunes Ribeiro-Oficial Emol: R\$30,36; TFJ: R\$10,72; Valor Final: R\$ 41,08; ISS: R\$0,85 Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br	



264.815





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: PUE7Y-2S2JA-XWM5G-Q3VVD

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

TAYANE LIMA DE ALMEIDA (CPF ***.474.846-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/PUE7Y-2S2JA-XWM5G-Q3VVD>

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

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