



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE TUPACIGUARA

Rua Raul Soares, nº 35 - Centro - Tupaciguara - MG - Cep: 38.480-000

Fone (34)3281-6044

CERTIDÃO

CERTIFICO e dou fé, que a presente é reprodução autêntica da matrícula nº **22489**, e foi extraída por meio reprográfico nos termos do Art.19, §1º, da Lei 6.015 de 1973 e Art.41 da Lei 8.935 de 18/11/1994 e está conforme o original:

CNM: 053850.2.0022489-19

MATRÍCULA Nº: 22.489

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FICHA Nº: 01

Data: 02 de setembro de 2015

Registro de Imóveis de
Tupaciguara - MG

Cláudia Cardoso de Oliveira - Oficial
Eduardo Cardoso de Oliveira - Substituto

IMÓVEL:

UM TERRENO VAGO, para fim de edificação residencial, situado na cidade de Araporã-MG, comarca de Tupaciguara-MG, na RUA 17, no Loteamento denominado Residencial Jardim dos Ipês, designado por **LOTE 15**, da **QUADRA 06**, com a área superficial de **252,50 m²**, medindo e confrontando: pela **FRENTE**, 10,10 metros com a Rua 17; pela **DIREITA**, 25,00 metros com o lote 16; pela **ESQUERDA**, 25,00 metros com o lote 14; e, pelos **FUNDOS**, 10,10 metros com o lote 44. **REGISTROS ANTERIORES**: No Livro 2, sob registros nºs R-3-16.320, do dia 13 de junho de 2014 e R-5-16.320, do dia 02 de setembro de 2015, do CRI de Tupaciguara-MG. **PROPRIETÁRIA**: **B1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede na cidade de Palmas-TO, na Avenida JK, ACNO 01, conjunto 01, lote 12, sala 09, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob nº 13.547.983/0001-22. **PROTOCOLO 70.352 - de 02/09/2015 - INSCRIÇÃO MUNICIPAL Nº 7143**. Emol.: R\$16,32; Taxa Fisc. Judiciária: R\$5,13; Total: R\$21,45. Nada mais. Dou fé.-

Tupaciguara-MG, 02 (dois) de setembro de 2015. O Oficial Substituto: _____

R - 1 - 22.489 - PROTOCOLO Nº 90.147 - de 01-09-2023 - INSCRIÇÃO MUNICIPAL Nº 7143 - ADQUIRENTE: LUIZ UMBERTO ALVES FILHO, brasileiro, solteiro, nascido em 12-10-1994, engenheiro, CNH 0583637599, DETRAN/GO, CPF 030.296.591-27, residente e domiciliado na Rua Giuliano Vieira Arantes, 311, Bairro Jardim Morumbi, em Itumbiara-GO. **TRANSMITENTE: B1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ 13.547.983/0001-22, situada na Acso' 1 Av. Lo 1, 0, Conj 04 Lot, Plano Diretor, em Palmas-TO. **TÍTULO**: Compra e Venda. **FORMA DO TÍTULO**: Contrato de Venda e Compra de Terreno, Mútuo para Obras com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação - Contrato nº 1.4444.2106533-0, datado de 15 de agosto de 2023. **VALOR DE VENDA E COMPRA DO TERRENO E CONSTRUÇÃO E COMPOSIÇÃO DOS RECURSOS**: O valor destinado à venda e compra do terreno e construção do imóvel objeto deste contrato é de R\$600.000,00, composto pela integralização dos valores abaixo: Financiamento Caixa: R\$480.000,00. Recursos próprios aplicados/a aplicar na obra: R\$120.000,00. **VALOR DE VENDA E COMPRA DO TERRENO**: R\$96.000,00 (noventa e seis mil reais). **CONDIÇÕES**: Nenhuma. Venda total quanto ao imóvel constante da presente matrícula. **OBSERVAÇÕES**: 1) Apresentou Guia de Informação ITBI - "Inter-Vivos", datada de 18-08-2023, com a respectiva avaliação de R\$96.000,00, feita pelo Órgão competente da Prefeitura Municipal de Araporã-MG. 2) O imposto de transmissão "Inter-Vivos" foi recolhido sobre o valor de avaliação, conforme Documento de Arrecadação Municipal - DAM de nº 250536, no valor de R\$488,94 (juntamente com outra taxa), na CEF, conforme Código da operação nº 00115273. 3) Apresentou

(continua no verso...)



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE TUPACIGUARA

Rua Raul Soares, nº 35 - Centro - Tupaciguara - MG - Cep: 38.480-000

Fone (34)3281-6044

CERTIDÃO

CNM: 053850.2.0022489-19

Certidão Negativa de Débitos para com a Fazenda Pública Municipal, do dia 28-08-2023, válida até 24-02-2024. 4) Apresentou Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pela Secretaria da Receita Federal, em nome de B1 Empreendimentos Imobiliários Ltda, emitida em 30-08-2023, válida até 26-02-2024. 5) No ato do presente registro foi apresentada a Certidão Negativa de Ônus e Certidão Negativa de Registro de Ações Reais e Pessoais Reipersecutórias, datada de 01-09-2023, fornecida pela Escrevente Substituta do Cartório de Registro de Imóveis desta comarca. Quant.: 1, Cód. Tabela: 4301-8, Quant.: 1, Cód. Tabela: 4517-9, Quant.: 1, Cód. Tabela: 4546-8, Quant.: 1, Cód. Tabela: 4701-9, Quant.: 17, Cód. Tabela: 8101-8, Emolumentos: R\$2.328,59; Recompe: R\$139,69; TJF: R\$1.339,70; ISSQN: R\$46,51; Total: R\$3.854,49. Selo Eletrônico: HAN00757. Código de Segurança: 5441.9941.9765.4368. Nada mais. Dou fé.-

Tupaciguara-MG, 1º (primeiro) de setembro de 2023. O Oficial Substituto: _____

R - 2 - 22.489 - PROTOCOLO Nº 90.147 - de 01-09-2023 - DEVEDOR: LUIZ UMBERTO ALVES FILHO, brasileiro, solteiro, nascido em 12-10-1994, engenheiro, CNH 0583637599, DETRAN/GO, CPF 030.296.591-27, residente e domiciliado na Rua Giuliano Vieira Arantes, 311, Bairro Jardim Morumbi, em Itumbiara-GO. **CREDORA FIDUCIÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, CNPJ/MF 00.360.305/0001-04. **ÔNUS:** EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA sobre a totalidade do imóvel constante da presente matrícula, havido através do registro nº R-1-22.489, bem como as benfeitorias que serão acrescentadas. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato de Venda e Compra de Terreno, Mútuo para Obras com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação - Contrato nº 1.4444.2106533-0, datado de 15 de agosto de 2023. **ORIGEM DOS RECURSOS:** SBPE. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** PRICE. **ÍNDICE DE ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR:** TR. **ENQUADRAMENTO:** SFH. **VALOR DE FINANCIAMENTO PARA DESPESAS ACESSÓRIAS (Custas Cartorárias: Registro e ITBI) e Comissão do leiloeiro, se houver:** Não se aplica. **VALOR TOTAL DA DÍVIDA (Financiamento):** R\$480.000,00. **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA E DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO:** R\$606.000,00. **PRAZO TOTAL (meses):** 368; Amortização (meses): 360; Construção (meses): 8. **TAXA DE JUROS: NOMINAL % (a.a.):** Taxa de Juros Balcão: 10,1630%; Taxa de Juros Reduzida: 10,0262%. **EFETIVA % (a.a.):** Taxa de Juros Balcão: 10,6500%; Taxa de Juros Reduzida: 10,5000%. **NOMINAL % (a.m.):** Taxa de Juros Balcão: 0,8436%; Taxa de Juros Reduzida: 0,8323%. **EFETIVA % (a.m.):** Taxa de Juros Balcão: 0,8469%; Taxa de Juros Reduzida: 0,8355%. **ENCARGO MENSAL INICIAL (Parcela):** Prestação (a+j): Encargo Mensal Inicial com a Taxa de Juros Balcão: R\$4.270,27; Encargo Mensal Inicial com a Taxa de Juros Reduzida: R\$4.221,63. Prêmios de Seguros MIP e DFI: Encargo Mensal Inicial com a Taxa de Juros Balcão: R\$86,07; Encargo Mensal Inicial com a Taxa de Juros Reduzida: R\$86,07. Tarifa de Administração de Contrato Mensal - TA: Encargo Mensal Inicial com a Taxa de Juros Balcão: R\$25,00; Encargo Mensal Inicial com a Taxa de Juros Reduzida: R\$25,00. Total: Encargo Mensal Inicial com a Taxa de Juros Balcão: R\$4.381,34; Encargo Mensal Inicial com a Taxa de Juros Reduzida: R\$4.332,70. **VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL:** 14-09-2023. **REAJUSTE DOS ENCARGOS:** De acordo com item 6. **OBSERVAÇÕES:** Mediante o registro do contrato de alienação fiduciária, ora celebrado, estará constituída a propriedade fiduciária em nome da CEF, efetivando-se o desdobramento da posse tornando o DEVEDOR / FIDUCIANTE possuidor direto e a CEF possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária. **OBRIGAM-SE POR TUDO O MAIS QUE CONSTA DO CONTRATO.** Quant.: 1, Cód. Tabela: 4301-8, Quant.: 1, Cód. Tabela: 4517-9, Quant.: 1, Cód. Tabela: 4546-8, Quant.: 1, Cód. Tabela: 4701-9, Quant.: 17, Cód. Tabela: 8101-8, Emolumentos: R\$2.328,59; Recompe: R\$139,69; TJF: R\$1.339,70; ISSQN: R\$46,51; Total: R\$3.854,49. Selo Eletrônico: HAN00757. Código de Segurança: 5441.9941.9765.4368. Nada mais. Dou fé.-

(continua na ficha 02)



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE TUPACIGUARA

Rua Raul Soares, nº 35 - Centro -Tupaciguara - MG - Cep: 38.480-000

Fone (34)3281-6044

CERTIDÃO

CNM: 053850.2.0022489-19

MATRÍCULA Nº:
22.489

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FICHA Nº:
02

Data: 01 de setembro de 2023

Registro de Imóveis de
Tupaciguara - MG

Cláudia Cardoso de Oliveira - Oficial
Eduardo Cardoso de Oliveira - Substituto

IMÓVEL:

Tupaciguara-MG, 1º (primeiro) de setembro de 2023. O Oficial Substituto:

AV - 3 - 22.489 - PROTOCOLO Nº 97.095 - de 13/01/2026 - INSCRIÇÃO MUNICIPAL Nº 7143 - Certifico que, em virtude do não atendimento pelo Fiduciante, Sr. **LUIZ UMBERTO ALVES FILHO**, brasileiro, solteiro, engenheiro, CNH 0583637599, Detran/GO, CPF 030.296.591-27, residente e domiciliado na Rua Giuliano Vieira Arantes, 311, Bairro Jardim Morumbi, em Itumbiara-GO, à notificação pessoal efetivada em 06/10/2025, para purgação da mora referente ao Contrato de Venda e Compra de Terreno, Mútuo para Obras com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação nº 1.4444.2106533-0, datado de 15 de agosto de 2023, devidamente registrado sob nº R-2-22.489, Livro 2, e, tendo em vista a apresentação, nesta data, da Guia de Recolhimento do ITBI, pela Fiduciária, comprovando o recolhimento da quantia de R\$12.432,74 (juntamente com outra taxa), na CEF, conforme autenticação mecânica nº CEF00151712250840790001719 12.432,74R 1104, vai aqui averbada a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** constante do R-2-22.489, Livro 2, supra, em nome da Credora Fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, CNPJ/MF 00.360.305/0001-04, consoante comando do Art. 26, §7º, da Lei Federal nº 9.514/97. Quant.: 1, Cód. Tabela: 4547-6, Quant.: 1, Cód. Tabela: 4701-9, Quant.: 10, Cód. Tabela: 8101-8, Emolumentos: R\$3.404,95; Recmpe: R\$256,34; T.J.F: R\$2.360,69; ISSQN: R\$68,10; FIC: R\$0,00; FDMP: R\$0,00; Total: R\$6.090,08. Selo Eletrônico: JOD53695 Código de Segurança: 3688.7112.2101.5592. Nada mais. Dou fé.-
Tupaciguara-MG, 13 (treze) de janeiro de 2026. O Oficial Substituto:

Observação: 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.

PODER JUDICIÁRIA -TJMG
Corregedoria-Geral de Justiça
Registro de Imóveis de Tupaciguara - MG

Selo Eletrônico Nº: **JOD55987**
Cód. Segurança: **7799.5583.9227.8710**
Quantidade Atos: **1**
Tupaciguara - MG, **14/01/2026**
Emol.:R\$ **28,23** Rec.: R\$ **2,13**
ISSQN: R\$ **0,56** Taxa: R\$ **10,72** Total: R\$ **41,64**



Consulte a validade deste Selo em: <https://selos.tjmg.jus.br>



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: TNWNE-PS9J8-RDQ9H-H7GQM

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

Claudia Cardoso De Oliveira (CPF ***.566.146-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/TNWNE-PS9J8-RDQ9H-H7GQM>

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

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