



Valide aqui  
este documento

Rua Castro Alves, 13 - Bairro: XV de Novembro CEP:  
38200-140 - Tel.: (34) 3421-8390

# OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

## REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de Minas Gerais - Comarca de Frutal



Página(s): 1/5

Oficiala:

Belª. Rosa Maria Veloso de Castro

### CERTIDÃO

CERTIFICA que a presente é reprodução autêntica da matrícula **71676**, do livro 02 de Registro Geral, foi extraída nos termos do art. 19 da Lei nº 6.015 de 31/12/1973, e da Lei nº 8.935 de 18/11/1994, e está conforme o original.

**RELAÇÃO:** Art. 5º-A da Lei Estadual nº 15.424/2004: Constitui condição necessária para realização dos atos de registro ou averbação nas serventias de registro de imóveis, quando instrumentalizados por escritura pública, o recolhimento integral das parcelas destinadas ao Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, ao Recomeço, 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, inclusive aquelas lavradas em outras unidades da Federação.

CNM: 039107.2.0071676-43

### REGISTRO DE IMÓVEIS

Livro Nº 2

Registro Geral

Fis. 1

Matrícula Nº. 71676

Frutal - MG, 09/07/2024

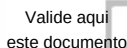
**IMÓVEL: - UM TERRENO URBANO**, formato irregular, composto do **Lote 7-E**, da **Quadra nº 65**, contendo a área total de **182,66m²**, (cento e oitenta e dois metros e sessenta e seis centímetros quadrados), localizado no **lado par, da Rua Afonso Pena**, com distância de 65,30 metros da esquina com a Rua Paul Harris, nesta Cidade e Comarca de Frutal/MG, dentro das seguintes medidas e confrontações: 7,25 metros pela frente confronta com a Rua Afonso Pena; 18,60 metros pelo lado direito confronta com o lote 7-F; 7,53 metros pelo lado esquerdo confronta com o lote 7-G, depois vira em ângulo na distância de 17,36 metros confrontando com o Lote 7-G; 8,50 metros pelos fundos confronta com o Lote 7.- **PROPRIETÁRIA: CLEUZA MARIA SILVA DE SOUZA**, brasileira, capaz, empresária, viúva, portadora do CPF 191.652.266-15 e CIRC MG-2.378.016/PC/MG, residente e domiciliada na Rua Nossa Senhora das Dores, nº 83, Centro, nesta cidade de Frutal/MG; - **REGISTRO ANTERIOR: R-3-18.553 com AV-4-18.553 e AV-5-18.553, do Livro 2, deste Ofício.** - **OBSERVAÇÕES: a)** A presente matrícula foi aberta conforme requerimento de **DESDOBRAMENTO**, assinado pela proprietária, datado desta Cidade de Frutal-MG, de 11 de junho de 2024, arquivado neste Ofício, fundamentado nos termos do Artigo 235, parágrafo 1º da Lei Federal nº 6.015/73 de Registros Públicos e do Artigo 992 do Provimento Conjunto nº 93/20 da CGJ/MG. - **b)** Prenotação nº **252961**, aos **17/06/2024**. Quant.: **1 x 4401-6**, Emolumentos: **R\$ 59,72**, Recomeço: **R\$ 3,58**, T.J.F.: **R\$19,91**, ISSQN: **R\$ 1,19**, Total: **R\$ 84,40.- Selo Eletrônico: HXM48484 Código de Segurança: 1114-9182-0498-1865.** (fss). - Dou fé. - A ESC. SUBST., *Rosa Maria Veloso de Castro*

**R - 1 - M - 71676 - FRUTAL/MG/24/10/2024.** - Nos termos de CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL DE TERRENO RESIDENCIAL, MÚTUO PARA OBRAS COM OBRIGAÇÕES E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA NO SFH - SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - CCSBPE, Contrato nº **1.4444.2399778-8**, com caráter de ESCRITURA PÚBLICA, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/1964, datado da cidade de Frutal/MG, de 24/SETEMBRO/2024, **JOÃO LUCAS FARIA SILVA**, brasileiro, maior, administrador, solteiro, portador da CNH nº 07105762619, expedida pelo Órgão de Trânsito/MG, em 06/09/2019 e do CPF 144.079.866-46, residente e domiciliado na Rua Orides de Paula Sales, nº 121, Cs, Alto Boa Vista, nesta cidade de Frutal/MG; **adquiriu de: CLEUZA MARIA SILVA DE SOUZA**, brasileira, administradora, viúva, maior, portadora da CIRC MG-2.378.016/PC/MG e do CPF 191.652.266-15, residente e domiciliada na Rua Nossa Senhora das Dores, nº 83, Centro, nesta cidade de Frutal/MG; **neste ato representada por sua procuradora: ANA CLAUDIA DE SOUZA E SILVA PALHARES**, brasileira, casada, auxiliar de escritório e assemelhados, portadora da CNH nº 02996483446, expedida pelo Órgão de Trânsito/MG, em 28/06/2023 e CPF 755.731.136-15, residente e domiciliada na Rua João Pinheiro, nº 143, centro, nesta cidade de Frutal/MG, conforme procuração lavrada no Cartório de Comendador Gomes/MG, em

Continua no verso.

"VALIDADE 30 DIAS" DOCUMENTO VÁLIDO MEDIANTE CONSULTA DO QR CODE





CNM: 039107.2.0071676-43

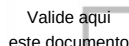
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TZM4-J4XRX-2UH3C-C5VMS>

27/08/2024, as fls.033, do livro 020-P, apresentada e arquivada neste Ofício, pelo valor de R\$100.000,00 (cem mil reais);- **O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE MATRÍCULA- OBSERVAÇÃO: a) VALOR DE VENDA E COMPRA DO TERRENO E CONSTRUÇÃO E COMPOSIÇÃO DOS RECURSOS:** O valor destinado ao pagamento da compra e venda do terreno e construção do imóvel objeto deste contrato é de R\$650.000,00, composto pelos valores: Financiamento CAIXA: R\$520.000,00. Recursos próprios aplicados/a aplicar na obra: R\$130.000,00. Do valor total descrito acima, R\$100.000,00, correspondem ao valor de venda e compra do terreno. **Conta para crédito dos recursos a vendedora: Conta de Titularidade de CLEUZA MARIA SILVA DE SOUZA, na CAIXA - Agência: 0934, Operação: 1288. Conta: 7333525970.- b)** Apresentou guia de ITBI, com devido recolhimento, com certidão negativa municipal; certidões em nome da vendedora, Certidão Cível, Negativa, Certidão Criminal e de Execução Penal, Negativa, Certidão Judicial Cível da Justiça Federal da 6ª Região, Negativa, Certidão Judicial Criminal da Justiça Federal da 6ª Região, Negativa, Certidão da Justiça do Trabalho, Negativa, Certidão Eletrônica de Ações Trabalhistas da 3ª Região, Negativa, Certidão Negativa de Disponibilidade de bens, Código HASH: 4a13.a0e8.fe28.c413.981e.796b.e2e5.51b1.b7df.9334, emitida em 08/10/2024, arquivadas neste Ofício,- **c) Imóvel este encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Frutal/MG, sob o nº 01.010.00065.07E.000.- d) Prenotação nº 256273, aos 30/09/2024. Quant.: 1 x 4517-9, Emolumentos:R\$ 1.818,30, Recomepe:R\$ 109,09, TJF: R\$742,65, ISSQN: R\$ 36,37, Total: R\$ 2.706,41.- Selo Eletrônico:IHC/43638 Código de Segurança:5347-1876-4209-7784.** (hms). - Dou fé. - A ESC. SUBST., Cristina Veloso de Castro

**R - 2 - M - 71676.-FRUTAL/MG/24/10/2024.- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Nos termos de CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL DE TERRENO RESIDENCIAL, MÚTUO PARA OBRAS COM OBRIGAÇÕES E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA NO SFH - SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - CCSBPE, Contrato nº **1.4444.2399778-8**, com caráter de ESCRITURA PÚBLICA, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/1964, datado da cidade de Frutal/MG, de 24/SETEMBRO/2024, registrado sob o nº R-1-71.676, **O PROPRIETÁRIO / DEVEDOR / FIDUCIANTE: JOÃO LUCAS FARIA SILVA**, brasileiro, maior, administrador, solteiro, portador da CNH nº 07105762619, expedida pelo Órgão de Trânsito/MG, em 06/09/2019 e do CPF 144.079.866-46, residente e domiciliado na Rua Orides de Paula Sales, nº 121, Cs, Alto Boa Vista, nesta cidade de Frutal/MG; **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE MATRÍCULA NOS TERMOS E PARA OS EFEITOS DOS ARTIGOS 22 E SEQUINTE DA LEI Nº 9.514/97, À CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, Instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por seu procurador Iuri Silva Sorrentino Sespede, brasileiro, casado, bancário, portador da CIRG nº MG-12403453/SSP/MG e do CPF nº 729.960.301-25, Agência responsável pelo Contrato: 934 - Frutal/MG. **para garantia de uma dívida/financiamento no valor de R\$520.000,00.- CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO:** Sistema de Amortização: SAC. Índice de Atualização do Saldo Devedor: TR. Enquadramento: SFH. Valor de financiamento para despesas Acessórias:

Continua na próxima ficha.





**Fls.** 2

Não se aplica. Valor da Dívida (Financiamento): R\$520.000,00. Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público Leilão: R\$650.000,00. Prazo Total em meses: 420 - Amortização (meses): 427. Construção (meses): 7. Taxa de Juros: Taxa de Juros Balcão: Nominal % (a.a): 10.1630. Efetiva % (a.a): 10.6500. Nominal e Efetiva % (a.m): 0.8469. Taxa de Juros Reduzida: Nominal % (a.a): 9.8435. Efetiva % (a.a): 10.3000. Nominal e Efetiva % (a.m): 0.8203. Encargo Mensal Inicial (Parcela): Taxa de Juros Balcão: Prestação: R\$5.642,05, Prêmios de seguros MIP e DFI: R\$91,20, Taxa de Administração de Contrato Mensal TA: R\$25,00. Total: R\$5.758,25 - e Encargo Mensal Inicial (Parcela): Taxa de Juros Reduzida: Prestação: R\$5.503,60, Prêmios de seguros MIP e DFI: R\$91,20, Taxa de Administração de Contrato Mensal TA: R\$25,00. Total: R\$5.619,80 - Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 21/10/2024. Reajuste dos Encargos Mensais: conforme ITEM 6. Forma de Pagamento dos Encargos Mensais: Débito em conta corrente.- COMPOSIÇÃO DE RENDA: nome do devedor: **JOÃO LUCAS FARIA SILVA** - Renda: R\$20.000,00 - % composição de renda para fins de Indenização Securitária: 100,00. - E mais todas as cláusulas e condições constantes do contrato ora registrado, do qual uma via ficará arquivada neste Ofício, ficando a mesma fazendo parte integrante deste registro.- OBS: Prenotação nº **256273**, aos **30/09/2024**. Quant.: **1 x 4546-8, 27 x 8101-8**, Emolumentos:**R\$ 3.098,32**, Recompe:**R\$ 185,96**, TJF: **R\$2.082,64**, ISSN: **R\$ 61,97**, Total: **R\$ 5.428,89**.- Selo Eletrônico:IHC/43639 Código de Segurança:9180-3597-3278-5429. (hms). Dou fé. - A ESC. SUBST., Cristina Veloso de Castro

**AV - 3 - M - 71676.-FRUTAL/MG/12/05/2025.- AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO:** - Nos termos de requerimento, datado desta Cidade de Frutal-MG, de 24 de Setembro de 2024, do proprietário, **JOÃO LUCAS FARIA SILVA** - CPF nº 144.079.866-46, arquivado neste Ofício, faz-se a presente averbação para constar que no terreno objeto da presente matrícula nº 71.676, edificou **UMA CASA RESIDENCIAL**, com a área total construída de **139,85m²**, localizada na Rua Afonso Pena, nº 68, Bairro Princesa Isabel, nesta cidade de Frutal/MG, conforme Certidão de Construção / Certidão de Habite-se nº 105/25, emitida em 15/04/2025, fornecida pela Secretaria Municipal de Planejamento, Obras e Serviços Urbanos da Prefeitura Municipal de Frutal-MG, arquivadas neste Ofício. - **OBSERVAÇÕES:** a) Valor venal da construção: R\$97.895,00 - b) Apresentou a Certidão Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, expedida pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional - Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, Aferição: 90.021.81617/66-001, Contribuinte: **JOÃO LUCAS FARIA SILVA** - CPF nº 144.079.866-46, com a área de 139,85m², emitida em 22/04/2025, válida até 19/10/2025, Código de Controle da Certidão: CB2D.9AB6.D18F.C1F5, arquivada neste Ofício.- c) Imóvel este encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Frutal-MG sob o nº 01.010.00065.07E.000. - d) Prenotação nº **261719**, aos **23/04/2025**.





Valide aqui  
este documento

CNM: 039107.2.0071676-43

Quant.: 1 x 4152-5, 4 x 8101-8, Emolumentos: R\$ 487,60, Recome: R\$ 36,70, T.J.F.: R\$200,62, ISSQN: R\$9,75, Total: R\$ 734,67.- Selo Eletrônico: IVX/42151 Código de Segurança: 7970-3131-8913-7037. (hms). - Dou fé. - A ESC. SUBST., Cristina Veloso de Castro

*Cristina Veloso de Castro*

**AV - 4 - M - 71676 - FRUTAL/MG/14/04/2026 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:**

- Nos termos do Ofício nº 633040/2025, datado da Cidade de Bauru/SP, de 26 de Janeiro de 2026, expedido pela Caixa Econômica Federal - 1 e Requerimento de Consolidação, datado da Cidade de Florianópolis-SC, de 26 de Janeiro de 2026, da Caixa Econômica Federal - CESA/FL - CN Suporte à Adimplência - Florianópolis-SC, assinados digitalmente por Milton Fontana (57567204991), Gerente de Centralizadora - CESA/FL - CN Suporte à Adimplência/FL, arquivados neste Ofício Imobiliário, procede-se à presente averbação, nos termos do § 7º, do artigo 26, da Lei Federal nº 9.514/1997, em decorrência do CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL DE TERRENO RESIDENCIAL, MÚTUO PARA OBRAS COM OBRIGAÇÕES E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA NO SFH - SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - CCSBPE, Contrato nº 1.4444.2399778-8, datado desta cidade de Frutal/MG, de 24/SETEMBRO/2024, lançado nos registros R-1(Compra e venda) e R-2(Alienação Fiduciária) da presente matrícula nº 71.676, tendo em vista o decurso de prazo sem purgação da mora por parte do devedor fiduciante, JOÃO LUCAS FARIA SILVA - CPF 144.079.866-46, já qualificado nos referidos registros; conforme certidão expedida por este Ofício e mediante prova de recolhimento do Imposto de Transmissão Inter Vivos, no valor de R\$19.881,48, calculado sobre o valor de R\$662.715,90 (seiscentos e sessenta e dois mil, setecentos e quinze reais e noventa centavos); - **FICA**

**CONSOLIDADA A PROPRIEDADE DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE**

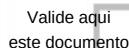
**MATRÍCULA** em nome da credora fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**,

inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12/08/1969, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, neste ato representada, por seu bastante procurador, Sr. Milton Fontana, Gerente de Centralizadora - CESA/FL - CN Suporte à Adimplência/FL, brasileiro, casado, economiário, portador da C/VRG nº 1.616.101-7 SSP/SC e inscrito no CPF sob o nº 575.672.049-91, residente e domiciliado em Florianópolis/SC. - **OBSERVAÇÕES:** a) Apresentaram, I - Guia de ITBI, com o devido recolhimento; II - Foi efetuado por este Ofício, a consulta ao banco de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB em nome de JOÃO LUCAS FARIA SILVA - CPF 144.079.866-46, com resultado NEGATIVO, sendo emitido o Relatório de Consulta de Indisponibilidade, por meio eletrônico, Código HASH: b6vr120qv1, emitida em 01/04/2026; arquivadas neste Ofício.

- b) Inscrição Cadastral do imóvel na Prefeitura Municipal de Frutal-MG: 01.010.00065.07E.000. - c) Prenotação nº 271450, aos 12/03/2026. Quant.: 1 x 4247-3, 13 x 8101-8, Emolumentos: R\$ 3.386,27, Recome: R\$ 254,95, T.J.F.: R\$2.360,07, ISSQN: R\$67,73, Total: R\$ 6.069,02.- Selo Eletrônico: JZX/67372 Código de Segurança: 5027-3119-6907-0139. (hms). - Dou fé. - A ESC. SUBST., Cristina Veloso de Castro

*Cristina Veloso de Castro*

|Continua na próxima ficha.



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TZM4-J4XRX-2UH3C-C5VMS>

**Livro Nº 2**

## Registro Geral

Fls. 3

Matrícula N°. 71676

Frutal - MG, 14/04/2026

PODER JUDICIÁRIO - TJMG  
CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA  
Registro de Imóveis de Frutal/MG

Selo Eletrônico Nº JZX67386  
Cód. Seq.: 2202.3523.6100.8436

Consulte a validade deste Selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>

Protocolo Nº 271450 - criado em 12/03/2026. Quantidade de Atos Praticados: 001

**Frutal: 14 de Abril de 2026 .**

Empl.: R\$ 30,36 + TEJ: R\$ 10,72 + ISS: 0,56 + FIC: 0,00 = Valor Final: R\$ 41,64

Ato(s) praticado(s) por: Juliana Silva Gomes de Oliveira



## REGISTRO DE IMÓVEIS

**Rosa Maria Veloso de Castro**  
Oficial

**Cristina Veloso de Castro**  
Escrevente Substituta

**Fernanda Signorelli Silveira**  
**Juliana Silva Gomes de Oliveira**  
**Leonara Rodrigues de Oliveira**  
Escreventes Autorizadas

Rua Castro Alves nº 13 - Tel. (34) 3421-8390  
CEP 38200-140 - Frutal - MG