

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ITUIUTABA - MG

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 058016.2.0065576-13

matrícula	ficha		
65.576-	01	Ituiutaba, 09	de dezembro de 2024

IMÓVEL - Lote de terreno urbano definitivo, de referência cadastral n.º 02, situado **NESTA CIDADE**, na Rua 15, lado ímpar, distante 37,50 metros da esquina com a Rua 20, pertencente a quadra n.º 56 do **Bairro Santa Maria**, formada pelas Ruas 15, 17 e 20 e divisa com terrenos do Bairro Independência, com a área de **1.780,00m²**, cadastrado na prefeitura municipal local sob n.º **SE-21-10-02-02**, com as seguintes medidas e confrontações: 44,00 metros de frente para a Rua 15; 45,00 metros aos fundos, confrontando com os lotes definitivos n.ºs 08, 09, 10 e 11; 40,00 metros do lado direito, confrontando com terrenos do bairro Independência; e finalmente, 40,00 do lado esquerdo, confrontando com o lote definitivo n.º 12, sem benfeitorias. **PROPRIETÁRIA: JÉSSICA FERNANDA SILVA**, brasileira, solteira, empresária, nascida aos 07/07/1991, natural de Araraquara-SP, filha de Tarcisio Gomes da Silva e Aparecida de Fátima Silva, CI.RG. MG-13.729.442-SSP/MG, CPF 102.544.256-31, residente e domiciliada na Rua Nossa Senhora das Graças, n.º 973, bairro Alcides Junqueira, nesta cidade de Ituiutaba-MG, endereço eletrônico jessica_fernanda@itba@hotmail.com. **NÚMEROS DOS REGISTROS ANTERIORES:** Imóvel havido por compra conforme R.01 das matrículas 62.322, 62.323, 62.324 e 62.325, do dia 28/12/2021, deste livro e RI. Aberta a presente matrícula em virtude de unificação dos imóveis objeto das matrículas acima referidas, por força do processo administrativo municipal n.º. 24188, de 22/11/2024, nos termos do requerimento firmado nesta cidade, aos 03/12/2024, pela proprietária, instruído com documentação hábil, inclusive certidão expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento, através da Seção de Cadastro Técnico municipal, da Prefeitura Municipal local, aos 27/11/2024. (Quant.: 1, Cód. Tabela: 4401-6, Emolumentos: R\$59,72, Recome: R\$3,58; TJF: R\$19,91, ISSQN: R\$2,39; Total: R\$85,60 - BC.: R\$.225.000,00 - s. vlr. da escritura pública de compra e venda - Quant.: 1, Cód. Tabela: 4188-9, Emolumentos: R\$1.320,82, Recome: R\$79,24; TJF: R\$775,72, ISSQN: R\$52,83; Total: R\$2.228,61 - Quant.: 4, Cód. Tabela: 8101-8, Emolumentos: R\$35,16, Recome: R\$2,12; TJF: R\$11,68, ISSQN: R\$1,40; Total: R\$50,36 - Selo Eletrônico: IIK72356 Código de Segurança: 6909.2253.2451.8833. Protocolo 254.647, de 03/12/2024).

A OFICIAL, *Denise Lúcia de Paula*

R.1-65.576 - COMPRA E VENDA - 19/Maio/2025. Conforme instrumento particular de venda e compra de imóvel residencial, mútuo com obrigações e alienação fiduciária em garantia no sistema financeiro imobiliário de n.º 1.4444.2472825-0, com caráter de escritura pública, firmado na cidade de Capinópolis-MG aos 25/02/2025, **JESSICA FERNANDA SILVA**, retro qualificada, vendeu o imóvel da presente, pelo preço de R\$.595.000,00 a **RAFAEL GONÇALVES FERREIRA**, brasileiro, solteiro, proprietário de estabelecimento comercial, nascido aos 19/11/1987, filho de Marlene Gonçalves de Freitas Ferreira e Vital Ferreira Costa, CNH 04159689814-DETRAN/MG, CPF 017.240.236-08, residente e domiciliado na Rua Mario Jacob Yunes, n.º 834, Residencial Nadime Derze Jorge I, nesta cidade de Ituiutaba-MG, sendo o preço acima composto mediante integralização das seguintes parcelas: R\$.178.500,00 recursos próprios e os R\$.416.500,00 restantes, financiamento concedido pela Caixa

(Segue no verso)

matricula	ficha
65.576-	01verso

CNM: 058016.2.0065576-13

Econômica Federal-CEF. Foi apresentado comprovante de recolhimento do ITBI o qual fica arquivado neste cartório. Quant.: 1, Cód. Tabela: 4547-6, Emolumentos: R\$3.116,88, Recompe: R\$234,60; TUF: R\$2.214,67; ISSQN: R\$ 124,68; Total: R\$5.690,83 - Selo Eletrônico: IWL55424 - Código de Segurança: 7700.3221.4758.1006 - Protocolo 257.487, de 14/05/2025.

O OFICIAL SUBSTITUTO, *for A. Agambury*

R.2-65.576 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - 19/Maio/2025. Pelo instrumento particular caracterizado no R.1 retro, RAFAEL GONÇALVES FERREIRA, qualificado no referido R.1, constituiu propriedade fiduciária, sobre o imóvel da presente, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, e transferiu sua propriedade resolúvel, a credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede no setor bancário Sul, quadra 04, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, com o escopo de garantia da dívida no valor de R\$.416.500,00 (Financiamento), valor que será restituído à credora fiduciária no prazo de 240 meses, por meio de encargos mensais e sucessivos, no Sistema de Amortização SAC; taxa anual de juros balcão: nominal de 12,7303% e efetiva de 13,5000% e nominal reduzida de 11,5217% e efetiva reduzida de 12,1500%; encargo inicial balcão no valor total de R\$.6.218,02 (nele incluído prestação (a+j)- R\$.6.153,88/ prêmios de seguros R\$.64,14/ taxa de administração - TA: R\$.0,00) e encargo inicial reduzido no valor total de R\$.5.798,54 (nele incluído prestação (a+j)-R\$.5.734,40/ prêmios de seguros R\$.64,14/ taxa de administração - TA: R\$.0,00); vencimento do primeiro encargo mensal 20/03/2025; reajuste dos encargos: de acordo com o item 4; origem dos recursos: CCSBPE; forma de pagamento do encargo mensal na data da contratação: Débito em conta corrente; Composição de renda: RAFAEL GONÇALVES FERREIRA = R\$.33.325,33; Composição de renda para fins de indenização securitária: 100,00%; valor da garantia fiduciária, e do imóvel para fins do disposto no inciso VI do Art. 24, da citada Lei 9.514/97: R\$.595.000,00. Ficando o imóvel da presente em virtude da constituição em propriedade fiduciária, por força da Lei 9.514/97, com a posse desdobrada, tornando-se o devedor fiduciante possuidor direto, e a credora fiduciária possuidora indireta; e com todos os demais termos, cláusulas, condições e obrigações constantes do título de início citado. Quant.: 1, Cód. Tabela: 4545-0, Emolumentos: R\$2.878,64, Recompe: R\$216,67; TUF: R\$1.715,10; ISSQN: R\$ 115,15; Total: R\$4.925,56 - Quant.: 2, Cód. Tabela: 4301-8, Emolumentos: R\$15,20, Recompe: R\$1,14; TUF: R\$5,08; ISSQN: R\$ 0,60; Total: R\$22,02 - Quant.: 13, Cód. Tabela: 8101-8, Emolumentos: R\$118,04, Recompe: R\$8,84; TUF: R\$39,78; ISSQN: R\$ 4,68; Total: R\$171,34 - Selo Eletrônico: IWL55424 - Código de Segurança: 7700.3221.4758.1006 - Protocolo 257.487, de 14/05/2025.

O OFICIAL SUBSTITUTO, *for A. Agambury*

AV.3-65.576 - CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - 19/Maio/2025. Procedo a presente averbação para ficar constando que, nos termos da Lei n°. 10.931 de 02/08/2004, foi emitida a **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - NÚMERO 1.4444.2472825-0 - SÉRIE 0225**, integral e cartular, na data de 25/02/2025, na qual figura como credora a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, qualificada no R.2 retro e, como

(Segue na ficha 02)

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ITUIUTABA - MG

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 058016.2.0065576-13

matrícula	ficha		
65.576-	02	Ituiutaba, 09 de dezembro de 2024	

devedor **RAFAEL GONÇALVES FERREIRA**, qualificado no R.1 retro, para garantia do valor financiado de R\$.416.500,00, garantida pela alienação fiduciária registrada no citado R.2. Quant.: 1, Cód. Tabela: 4135-0 - Isenta de Emolumentos na forma do art. 18 § 6º da Lei Federal 10.931/2004 - Selo Eletrônico: IWL55424 - Código de Segurança: 7700.3221.4758.1006 - Protocolo 257.487 de 14/05/2025.

O OFICIAL SUBSTITUTO, *for [assinatura]*

AV.04-65.576 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - 13/Fevereiro/2026.
Nos termos do Ofício nº. 623092/2025, expedido eletronicamente aos 14/01/2026, em Bauru-SP, instruído com os documentos hábeis, visto que o fiduciante **RAFAEL GONÇALVES FERREIRA**, retro qualificado, no prazo legal, intimado, não purgou a mora e que o ITBI sobre a avaliação de R\$.595.000,00 foi pago, obedecidas todas as formalidades previstas no parágrafo 7º do artigo 26, da Lei nº. 9.514, de 20-11-1997, fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE DO IMÓVEL OBJETO DESTA MATRÍCULA**, na pessoa da fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, qualificada anteriormente, no valor de R\$.595.000,00. A credora fiduciária adquirente deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal 9.514/97. Quant.: 1, Cód. Tabela: 4247, Emolumentos: R\$3.262,77, Recome: R\$245,59, TJF: R\$2.318,34, ISSQN: R\$130,51. T: R\$5.957,21. Quant.: 18, Cód. Tabela: 8101, Emolumentos: R\$171,00, Recome: R\$12,96, TJF: R\$57,78, ISSQN: R\$6,84. T: R\$248,58. Selo Eletrônico: JUL58840. Código de Segurança: 7541.1131.7797.9628. Protocolo nº. 262.206, de 30/01/2026.

O OFICIAL SUBSTITUTO, *for [assinatura]*

CERTIFICO, na forma do art. 19, § 1º, da Lei 6.015, de 31/12/73, que a presente é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula a que se refere.

Dou fé.

Assinado digitalmente por Denise Garcia de Paula.

Ato(s) praticado(s) por Gustavo Gomes Silva.

 2º Registro de Imóveis de Ituiutaba-MG CNPJ 21.293.378/0001-09 Rua 20, 880 - Ed. Executivo-Térreo-Centro-(34) 3261-2742 - CEP 38300-074	PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA Oficial: DENISE GARCIA DE PAULA SELO CONSULTA Nº: JUL66558 CÓDIGO DE SEG.: 7637.5403.0207.8369 Quantidade de atos praticados: 1 Ato Praticado por: Denise Garcia de Paula - Oficial Emolumentos: R\$28,23 Total: R\$41,08 Recome: R\$2,13 ISSQN: R\$1,13 Taxa de Fiscalização: R\$10,72 Total com ISSQN: R\$42,21 VERIFIQUE AUTENTICIDADE DO SELO NO SITE TJMG.JUS.BR
--	--

Certidão Emitida em 23 de fevereiro de 2026

As escrituras lavradas a partir de 31/3/2025 referentes ao imóvel desta matrícula, devem constar, além do recolhimento das parcelas destinadas ao Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais e Recome, as parcelas destinadas aos fundos do Ministério Público, Defensoria Pública e Advocacia Geral do Estado de Minas Gerais, quando devidas, inclusive aquelas lavradas em outras Unidades da Federação.
(Art. 5º-A da Lei nº 15.424/2004).

M - 65.576- Ficha nº 02



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: YW8MJ-WVJK6-58HUG-L2X2R

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

Denise Garcia De Paula (CPF 539.927.846-49)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/YW8MJ-WVJK6-58HUG-L2X2R>

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

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