CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE VESPASIANO
ESTADO DE MINAS GERAIS
REGISTRO GERAL
OFICIALA INTERINA: FLÁVIA MAFRA GIFFONI

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR EXPEDIDA POR MEIO ELETRÔNICO

Certifico, a requerimento verbal do interessado, para os devidos fins, que revendo neste Cartório, no Livro 2 - Registro Geral, sob a matrícula (Código Nacional de Matrícula – CNM), n.º **047365.2.0030654-58**, datada de **19/12/2018**, verifiquei constar:

30654 - 19/12/2018 - Protocolo: 49294 - 03/12/2018
IMÓVEL: Apartamento **n.º 1104** (um mil cento e quatro), do **bloco C**, situado no condomínio denominado **Jardim Vênus**, localizado na **Avenida Divino Marques Guimarães**, **n.º 2.035** (dois mil e trinta e cinco), com área privativa principal de 46,97m², outras áreas privativas acessórias de 10,35m², área privativa total de 57,32m², área de uso comum de 62,73m² e área real total de 120,05m² (cento e vinte vírgula zero cinco metros quadrados), **bem como** vaga de garagem **n.º 112** (cento e doze) e fração ideal de **0,004082** do terreno com localização e destinação urbana denominado **Gleba 04** (quatro) **- Área Remanescente**, situado no **Bairro Nova Pampulha**, neste Município de Vespasiano, com a área de 16.370,00m² (dezesseis mil, trezentos e setenta metros quadrados), com medidas e confrontações constantes da matrícula respectiva. **PROPRIETÁRIA / INCORPORADORA: PRE 61 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.**, CNPJ-28.091.269/0001-40, com sede na Avenida Divino Marques Guimarães, n.º 2.035, Bairro Nova Pampulha, em Vespasiano-MG. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula n.º 14.302, do Livro 02 deste Cartório. Código do ato: 4401. Quantidade de atos: 1. Emol.: R$ 19,49. T.F.: R$ 6,13. Total: R$ 25,62. N.º do selo de consulta: CJO58268, código de segurança: 0973025581476335. [pta] Dou fé

AV-1-30654 - 19/12/2018 - Protocolo: 49295 - 03/12/2018
TÍTULO: Instituição e convenção de condomínio. Procede-se a esta averbação para constar que o empreendimento denominado **"Jardim Vênus"** tem a instituição de condomínio registrada sob o n.º 16 (R-16), da matrícula n.º 14.302, Livro 02 deste Cartório e a convenção de condomínio registrada sob o n.º de ordem 1001, Livro 03 - Registro Auxiliar deste Cartório, e obrigam a todos os titulares de direitos sobre as unidades. Código do ato: 4135. Quantidade de atos: 1. Emol.: R$ 7,75. T.F.: R$ 2,44. Total: R$ 10,19. N.º do selo de consulta: CJO58268, código de segurança: 0973025581476335. [pta] Dou fé

AV-2-30654 - 19/12/2018 - Protocolo: 49296 - 03/12/2018
TÍTULO: Imóvel em construção. Procede-se a esta averbação para constar que este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. Alvará de Licença para Construção n.º 272/18, datado de 23 de outubro de 2018, expedido pela Prefeitura Municipal de Vespasiano-MG, processo n.º 4907/17, válido por 12 (doze) meses. Incorporação imobiliária registrada em 19/12/2018, sob o n.º 19 (R-19) da matrícula n.º 14.302, Livro 02 deste Cartório. A incorporação foi submetida ao **Patrimônio de Afetação**, conforme averbação n.º 20 (AV-20) da matrícula n.º 14.302, do Livro 02 deste Cartório, previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei n.º 4.591/64. Esta matrícula poderá ser encerrada caso a construção não seja concluída ou nas demais hipóteses previstas em lei. Código do ato: 4135. Quantidade de atos: 1. Emol.: R$ 7,75. T.F.: R$ 2,44. Total: R$ 10,19. N.º do selo de consulta: CJO58268, código de segurança: 0973025581476335. [pta] Dou fé

AV-3-30654 - 18/02/2020 - Protocolo: 54766 - 24/01/2020
TÍTULO: Transposição de prorrogação do alvará de construção. Procede-se a esta averbação, nos termos da averbação n.º 21 (AV-21) da matrícula n.º 14.302, Livro 02 deste Cartório, para constar a prorrogação do alvará de licença para construção do empreendimento denominado **"Jardim Vênus"**, nos termos do Alvará de Licença para Construção n.º 258/19, datado de 15 de outubro de 2019, expedido pela Prefeitura

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/J929M-N2J6U-G4NW7-BPEHL.

Municipal de Vespasiano-MG, processo n.º 7862/19, válido por 12 (doze) meses. Ato considerado como único para efeito de cobrança de custas e emolumentos, juntamente com a averbação de n.º 21 (AV-21) da matrícula n.º 14.302, Livro 02 deste Cartório, protocolo n.º 54.766, datado de 24/01/2020, Livro 01-X, também deste Cartório, nos termos do art. 237-A, parágrafo 1º, da Lei Federal n.º 6.015/1973. Código do ato: 4135. Quantidade de atos: 1. Emol.: R$ 0,00. T.F.: R$ 0,00. ISS: R$ 0,00. Total: R$ 0,00. N.º do selo de consulta: DJF21417, código de segurança: 0724547324423744. [pta] Dou fé

AV-4-30654 - 16/03/2020 - Protocolo: 55207 - 02/03/2020

TÍTULO: Transposição de hipoteca. Procede-se a esta averbação, nos termos do registro n.º 22 (R-22) da matrícula n.º 14.302, do Livro 02 deste Cartório, para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se **hipotecado** a favor da **Caixa Econômica Federal**, CNPJ-00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, em garantia à construção do empreendimento denominado "Jardim Vênus". Ato considerado como único para efeito de cobrança de custas e emolumentos, juntamente com o registro de n.º 22 (R-22) da matrícula n.º 14.302, Livro 02 deste Cartório, protocolo n.º 55.207, datado de 02/03/2020, Livro 01-Y também deste Cartório, nos termos do art. 237-A, parágrafo 1º, da Lei Federal n.º 6.015/1973. Código do ato: 4135. Quantidade de atos: 1. Emol. : R$ 0,00. T.F.: R$ 0,00. ISS: R$ 0,00. Total: R$ 0,00. N.º do selo de consulta: DJF30115, código de segurança: 3757172903822872. [pta] Dou fé

AV-5-30654 - 17/11/2020 - Protocolo: 57523 - 16/10/2020

TÍTULO: Transposição de prorrogação do alvará de construção. Procede-se a esta averbação, nos termos da averbação n.º 23 (AV-23) da matrícula n.º 14.302, Livro 02 deste Cartório, para constar a prorrogação do alvará de licença para construção do empreendimento denominado **"Jardim Vênus"**, nos termos do Alvará de Licença para Construção n.º 222/2020, datado de 22 de setembro de 2020, expedido pela Prefeitura Municipal de Vespasiano-MG, processo n.º 6579/2020, válido por 12 (doze) meses. Ato considerado como único para efeito de cobrança de custas e emolumentos, juntamente com a averbação de n.º 23 (AV-23) da matrícula n.º 14.302, Livro 02 deste Cartório, protocolo n.º 57523, datado de 16/10/2020, Livro 01-AA, também deste Cartório, nos termos do art. 237-A, parágrafo 1º, da Lei Federal n.º 6.015/1973. Código do ato: 4135. Quantidade de atos: 1. Emol.: R$ 0,00. T.F.: R$ 0,00. ISS: R$ 0,00. Total: R$ 0,00. N.º do selo de consulta: DVO49505, código de segurança: 1210801090025343. [ptam] Dou fé

AV-6-30654 - 09/09/2021 - Protocolo: 61329 - 01/09/2021

TÍTULO: Índice cadastral. Procede-se a esta averbação, conforme Guia de Informação - ITBI, datada de 26 de agosto de 2021, expedida pela Prefeitura Municipal de Vespasiano-MG, aqui arquivada, para constar que este imóvel possui o índice cadastral **n.º 01.05.0462.0010.138**. Código do ato: 4135. Quantidade de atos: 1. Emol.: R$ 9,40. T.F.: R$ 2,96. ISS: R$ 0,28. Total: R$ 12,64. N.º do selo de consulta: EVG92030, código de segurança: 9631599329283459. [spf] Dou fé

AV-7-30654 - 09/09/2021 - Protocolo: 61329 - 01/09/2021

TÍTULO: Cancelamento de hipoteca. Procede-se a esta averbação, nos termos da autorização da Caixa Econômica Federal, contida no contrato particular n.º 8.7877.1170626-7, passado aos 08 de julho de 2021, aqui arquivado, para cancelar a hipoteca constante da averbação n.º 4 (AV-4) retro. Código do ato: 4140. Quantidade de atos: 1. Emol.: R$ 37,73. T.F.: R$ 11,74. ISS: R$ 1,13. Total: R$ 50,60. N.º do selo de consulta: EVG92030, código de segurança: 9631599329283459. [spf] Dou fé. O Oficial:

R-8-30654 - 09/09/2021 - Protocolo: 61329 - 01/09/2021

TÍTULO: Compra e venda. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato particular n.º 8.7877.1170626-7, passado aos 08 de julho de 2021, perante a Caixa Econômica Federal, no âmbito do Programa "Casa Verde e Amarela". **TRANSMITENTE / INCORPORADORA / FIADORA: PRE 61 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.**, CNPJ-28.091.269/0001-40, com sede na Avenida Divino Marques Guimarães, 2035, Nova Pampulha, em Vespasiano-MG. **CONSTRUTORA / FIADORA: Precon Engenharia S.A.**, CNPJ-19.223.387/0001-73, com sede na Rua Albita, 131, 1º andar, Bairro Cruzeiro, em Belo Horizonte-MG. **ADQUIRENTE: Cristiano de Sousa Gonçalves**, brasileiro, solteiro, vendedor, CNH-03502334987, expedida por DETRAN/MG, CPF-014.769.536-86, residente e domiciliado na Rua Antônio Teixeira, 105, Casa B, Pepine Justinópolis, em Ribeirão das Neves-MG. **IMÓVEL:** O imóvel objeto desta matrícula. **VALOR:** R$ 142.000,00, pago da seguinte forma: Recursos próprios: R$

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/J929M-N2J6U-G4NW7-BPEHL.

27.892,93; Desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R$ 8.153,00; Financiamento concedido pela CEF: R$ 105.954,07. **AVALIAÇÃO FISCAL:** Do mesmo valor. **ITBI e CND/MUNICIPAL:** Apresentados, aqui arquivados. **CND/RECEITA FEDERAL:** Apresentada, aqui arquivada. **CONDIÇÕES:** As demais constantes do contrato. Código do ato: 4541. Quantidade de atos: 1. Emol.: R$ 925,42. T.F.: R$ 430,04. ISS: R$ 27,76. Total: R$ 1.383,22. N.º do selo de consulta: EVG92030, código de segurança: 9631599329283459. [spf] Dou fé

R-9-30654 - 09/09/2021 - Protocolo: 61329 - 01/09/2021

TÍTULO: Alienação fiduciária. **DEVEDOR FIDUCIANTE: Cristiano de Sousa Gonçalves**, retro qualificado. **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. **FORMA DO TÍTULO:** A mesma do registro n.º 8 (R-8) retro. **VALOR TOTAL DA DÍVIDA:** R$ 105.954,07. **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA / VALOR PARA PÚBLICO LEILÃO:** R$ 142.000,00. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** PRICE. **PRAZOS:** Amortização: 360 (trezentos e sessenta) meses; Construção/legalização: 28/03/2022. **TAXA DE JUROS:** Nominal: 5,5000% ao ano; Efetiva: 5,6407% ao ano. **ENCARGOS FINANCEIROS:** De acordo com o item 5 (cinco) do contrato. **ENCARGOS NO PERÍODO DE CONSTRUÇÃO:** De acordo com o item 5.1.2 do contrato. **ENCARGOS NO PERÍODO DE AMORTIZAÇÃO:** Prestação mensal inicial (a+j): R$ 601,59; Seguro: R$ 21,88; Total: R$ 623,47. **VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL:** 08/08/2021. **ÉPOCA DE REAJUSTE DOS ENCARGOS:** De acordo com item 6.3 do contrato. **PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO:** 30 (trinta) dias corridos, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. **OBJETO DA GARANTIA:** O imóvel objeto desta matrícula, com todas as suas benfeitorias, e instalações que lhe forem acrescidas, foi constituído em propriedade fiduciária, nos termos da Lei n.º 9.514/97, tornando-se o devedor fiduciante possuidor direto e a credora fiduciária possuidora indireta do bem dado em garantia. **CONDIÇÕES:** As demais constantes do contrato. Código do ato: 4540. Quantidade de atos: 1. Emol.: R$ 865,41. T.F.: R$ 402,12. ISS: R$ 25,96. Total: R$ 1.293,49. N.º do selo de consulta: EVG92030, código de segurança: 9631599329283459. [spf] Dou fé

AV-10-30654 - 22/10/2021 - Protocolo: 61618 - 24/09/2021

TÍTULO: Transposição de prorrogação do alvará de construção. Procede-se a esta averbação, nos termos da averbação n.º 24 (AV-24) da matrícula n.º 14.302, Livro 02 deste Cartório, para constar a prorrogação do alvará de licença para construção do empreendimento denominado **"Jardim Vênus"**, nos termos do Alvará de Licença para Construção n.º 351/2021, datado de 09 de setembro de 2021, expedido pela Prefeitura Municipal de Vespasiano-MG, processo n.º 6579/2020, válido por 02 (dois) anos. Ato considerado como único para efeito de cobrança de custas e emolumentos, juntamente com a averbação de n.º 24 (AV-24) da matrícula n.º 14.302, Livro 02 deste Cartório, protocolo n.º 61.618, datado de 24/09/2021, Livro 01-AC, também deste Cartório, nos termos do art. 237-A, parágrafo 1º, da Lei Federal n.º 6.015/1973. Código do ato: 4135. Quantidade de atos: 1. Emol.: R$ 0,00. T.F.: R$ 0,00. ISS: R$ 0,00. Total: R$ 0,00. N.º do selo de consulta: FAA19265, código de segurança: 4998436421139229. [ptam] Dou fé

AV-11-30654 - 11/08/2022 - Protocolo: 65308 - 11/07/2022

TÍTULO: Edificação. Procede-se a esta averbação, conforme certidão de Baixa de Construção e Habite-se n.º 061/2022, datada de 20 de junho de 2022, expedida pela Prefeitura Municipal de Vespasiano-MG, processo n.º 6579/2020, aqui arquivada, para constar que foram concedidos a baixa de construção e o habite-se para, entre outros, o imóvel objeto desta matrícula. **VALOR:** R$ 142.000,00. Código do ato: 4211. Quantidade de atos: 1. Emol.: R$ 559,65. T.F.: R$ 260,07. ISS: R$ 16,79. Total: R$ 836,51. N.º do selo de consulta: FSU96572, código de segurança: 7720947987852395. [ptam] Dou fé

AV-12-30654 - 11/08/2022 - Protocolo: 65308 - 11/07/2022

TÍTULO: Quitação fiscal. Procede-se a esta averbação, conforme Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, aferição n.º 90.001.16341/75-001, datada de 20 de junho de 2022, expedida pela RFB/PGFN, aqui arquivada, para constar a Quitação Fiscal referente, entre outros, ao imóvel objeto desta matrícula. Código do ato: 4135. Quantidade de atos: 1. Emol.: R$ 11,37. T.F.: R$ 3,58. ISS: R$ 0,34. Total: R$ 15,29. N.º do selo de consulta: FSU96572, código de segurança: 7720947987852395. [ptam] Dou fé

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/J929M-N2J6U-G4NW7-BPEHL.

AV-13-30654 - 06/10/2026 - Protocolo: 86606 - 08/09/2026
TÍTULO: Consolidação da propriedade. **FORMA DO TÍTULO:** Requerimento expedido pela credora fiduciária. Nos termos do parágrafo 1º e seguintes, do art. 26, da Lei Federal n.º 9.514/97, foi efetuado o procedimento para intimação do devedor fiduciante Cristiano de Sousa Gonçalves, retro qualificado, todavia, sem a purga da mora. Assim, conforme parágrafo 7º, do art. 26 da referida lei, averba-se a **consolidação da propriedade** deste imóvel em nome da **Caixa Econômica Federal**, CNPJ-00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF. **VALOR:** R$ 152.007,70. **AVALIAÇÃO FISCAL:** Do mesmo valor. **ITBI:** Apresentado, aqui arquivado. Código do ato: 4241. Quantidade de atos: 1. Emol.: R$ 2.717,08. T.F.: R$ 1.262,61. ISS: R$ 0,00. FIC: R$ 0,00. Total: R$ 3.979,69. N.º do selo de consulta: KPL20917, código de segurança: 5756807364948483. [ygb/llfs] Dou fé

AV-14-30654 - 06/10/2026 - Protocolo: 86606 - 08/09/2026
TÍTULO: Cancelamento da propriedade fiduciária. Tendo em vista a consolidação da propriedade deste imóvel em nome da Caixa Econômica Federal, descrita na averbação n.º 13 (AV-13) acima, fica cancelada a **propriedade fiduciária** registrada sob o n.º 9 (R-9) retro. Código do ato: 4140. Quantidade de atos: 1. Emol.: R$ 110,78. T.F.: R$ 34,47. ISS: R$ 0,00. FIC: R$ 0,00.Total: R$ 145,25. N.º do selo de consulta: KPL20917, código de segurança: 5756807364948483. [ygb/llfs] Dou fé

O referido é o que consta dos meus arquivos. Dou fé. Vespasiano/MG, 06 de outubro de 2026.

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2200/01 e Lei n.º 11.977/09, somente sendo válida em meio digital.

Prazo de validade: 30 dias

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.

Assinado digitalmente por: Justiniano Fernandes de Carvalho Neto - Oficial Substituto.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA. Nº ordinal do ofício: 0000290040175. Atribuição: Imóveis. Localidade: Vespasiano. Nº selo de consulta: KPL20917, código de segurança: 5756807364948483. Ato(s) praticado(s) por: Sandrone Prisco Fagundes – Escrevente. Código do ato: 8401. Quantidade de atos: 1. Emol.: R$ 30,36. T.F.: R$ 10,72. ISS: R$ 0,00. FIC: R$ 0,00.Total: R$ 41,08. Valor Total Emol.: R$ 30,36. Valor Total T.F.: R$ 10,72. Valor Total ISS: R$ 0,00.Valor Total FIC: R$ 0,00. Valor Total Final ao Usuário: R$ 41,08. *"Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br"*.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/J929M-N2J6U-G4NW7-BPEHL.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: J929M-N2J6U-G4NW7-BPEHL

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

Justiniano Fernandes De Carvalho Neto (CPF 076.028.746-50)

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

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/J929M-N2J6U-G4NW7-BPEHL

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

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/J929M-N2J6U-G4NW7-BPEHL.