



CNM:058578.2.0023450-10

Serviço de Registro de Imóveis de Machado - MG

Matrícula nº 23450

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 1

Data: 17 de junho de 2020.....

Imóvel: Lote urbano nº 35 (trinta e cinco) da quadra 27 (vinte e sete) com área de 275,89 m² (duzentos e setenta e cinco metros e oitenta e nove centímetros quadrados), situado à Rua Álvaro Tavares Paes, no loteamento denominado **JARDIM DAS OLIVEIRAS II** - Planta 02, nesta cidade, dentro das seguintes medidas e confrontações: "Pela frente, medindo 11,00 metros para a Rua Álvaro Tavares Paes; pelo lado direito, mede 24,29 metros, confrontando com o Lote 36; pelo lado esquerdo, mede 26,89 metros confrontando com o Lote 34 e pelos fundos, mede 11,00 metros confrontando com os Lotes 06 e 07, sendo 6,48 metros com o Lote 06 e 4,52 metros com o Lote 07".....

Proprietária: LJO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 01.301.122/0001-80, com sede à Avenida Artur Bernardes nº 907, sala B, Centro, nesta cidade.....

Índice cadastral: nº 01.03.303.0406.0001.....

Registro anterior: Matrícula nº 22.204 do Livro 2, desta serventia.....

Protocolo nº 101.744 do Livro 1

(01 ato código: 4401-6- Emol: R\$ 41,98/ Recompe: R\$ 2,52/ Taxa Fisc. Jud: R\$ 14,00/ Total: R\$ 58,50 / selo: DUC/62149 - código segurança: 6513-2432-8136-5735) **Flávio Costa de Almeida**

Escrevente Substituto: *[Assinatura]*


R-1-23450, Protocolo nº 117128 de 29/04/2024 do Livro 1 | COMPRA E VENDA - Pelo Instrumento Particular com caráter de Escritura Pública, Contrato de Venda e Compra de Terreno, Mútuo para Obras com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, Carta de Crédito Individual CCFGTS/Programa Minha Casa, Minha Vida, datado de 09/04/2024, emitido pela Caixa Econômica Federal - CEF, que comparece ao ato como credora fiduciária, a proprietária LJO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA., inscrita no CNPJ nº 01.301.122/0001-80, com sede à Avenida Artur Bernardes, nº 907, Sala B, nesta cidade, representada por Maria de Fátima Busatti da Silva, inscrita no CPF nº 972.869.666-34, vendeu o imóvel objeto desta matrícula à **HICARO DOMINGUES CEZAR GAUDENCIO**, brasileiro, auxiliar de laboratório, solteiro, maior, portador da CNH nº 07450789636/DETRAN-MG, inscrito no CPF nº 606.232.443-30, residente e domiciliado à Rua Maria Antonieta V. Costa, nº 128, A, Vila Bom Jesus, nesta cidade, pelo valor de R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais), quitados. Avaliação Fiscal: R\$ 75.000,00. Foi pago o ITBI no valor de R\$ 1.500,00 sobre a avaliação de R\$ 75.000,00 em 22/04/2024, junto ao APP da CAIXA e apresentada a CND/Municipal. Imóvel cadastrado sob nº 01.03.303.0406.0001. Dou fé. (01 ato código: 1 x 4517-9 - Emol: R\$ 909,15/ Recompe: R\$ 54,55/ Taxa Fisc. Jud: R\$ 371,32 / Total: R\$ 1.335,02 / selo: HLO/85088 - código segurança: 0167-6711-0159-7883). Machado, 08 de maio de 2024. (bcm). **A Oficial,**

[Assinatura]
Christina Bellini de Oliveira
Escrevente Autorizada
continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/24FBM-QTBLW-B5YKR-R3PDF>



CNM: 058578.2.0023450-10

R-2-23450, Protocolo nº 117128 de 29/04/2024 do Livro 1 - CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - O proprietário e devedor fiduciante, HICARO DOMINGUES CEZAR GAUDENCIO, acima qualificado constituiu o imóvel objeto desta matrícula em propriedade fiduciária, na forma do art. 22 da Lei 9.514/97 e alienou a propriedade resolúvel à credora fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, neste ato representada por Renan Divino Lara, inscrito no CPF nº 070.398.566-38 (agência desta cidade), conforme contrato caracterizado no R-1 acima. A propriedade resolúvel é transferida à CEF em garantia do financiamento concedido ao ora devedor fiduciante para construção de uma unidade residencial sobre o imóvel objeto desta matrícula, sendo portanto transferida a posse indireta do bem à CEF e permanecendo a posse direta com o devedor fiduciante. O valor total da operação é de R\$ 190.000,00, sendo R\$ 75.000,00 para aquisição do terreno e R\$ 115.000,00 para construção da unidade residencial, constituídos das seguintes parcelas: R\$ 40.750,00 relativos a recursos próprios; R\$ 9.250,00 relativos ao desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União e R\$ 140.000,00 relativos ao financiamento; Origem dos Recursos: FGTS; Sistema de Amortização: PRICE; Valor Total da Dívida: R\$ 140.000,00; Valor da Garantia Fiduciária: R\$ 190.000,00; Prazo de Amortização, em meses: 420, de construção: 7; Taxa de juros (%) ao ano: Nominal/taxa contratada: 5.5000; Efetiva/taxa contratada: 5.6407; Encargo Mensal Inicial: R\$ 801,79; Reajuste dos Encargos: conforme item 6 do contrato. Demais cláusulas constam do contrato cuja uma via fica arquivada. Dou fé. (01 ato código: 1 x 4540-1 - Emol: R\$ 1.092,91/ Recomepe: R\$ 65,57/ Taxa Fisc. Jud: R\$ 538,30 / Total: R\$ 1.696,78 / selo: HLO/85088 - código segurança: 0167-6711-0159-7883). Machado, 08 de maio de 2024. (bcm). A Oficial,  Cristina Bellini de Oliveira
Escrevente Autorizada

AV-3-23.450, Protocolo nº 125.060 de 19/03/2026 do Livro 1 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA -Procedo esta averbação, a requerimento da credora fiduciária, Caixa Econômica Federal, nos termos do artigo 26 e seus parágrafos da Lei nº 9.514/97 e do Contrato de Financiamento Habitacional, registrado no R-2 acima, que tendo em vista a intimação do devedor fiduciante e o decurso do prazo legal sem a purgação da mora respectiva, conforme certidão expedida pelo Oficial Registrador do Serviço de Registro de Títulos e Documentos desta Comarca de Machado, e à vista das guias de informação e arrecadação do ITBI, no valor de R\$ 3.935,35, recolhido em 09/03/2026, junto a CEF, agência desta cidade, sobre a avaliação de R\$ 195.076,88, bem como da CND/municipal, verificou-se a consolidação da propriedade plena do imóvel objeto desta matrícula na pessoa da credora fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF. Ficam arquivados todos os documentos que integraram o requerimento. Dou fé. (Cod. Ato(s): 4242 (1)- Emol: R\$ 2.691,10/ Recomepe: R\$ 202,56/ Taxa Fisc. Jud: R\$ 1.344,66/ Total: R\$

Continua na ficha 02



CNM:058578.2.0023450-10

Serviço de Registro de Imóveis de Machado - MG

Matrícula nº 23.450

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha Nº 02

4.292,14. Selo: JUU83765 - Código: Segurança: 2647117661681034). Machado, 02 de abril de 2026.
(ntm). O Oficial Substituto, Cristofer Augusto de Freitas Costa Biscaro

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/24FBM-QTBLW-B5YKR-R3PDF>



CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico que a presente cópia da **Matrícula nº 23.450**, contém o inteiro teor do original arquivado nesta serventia.

O referido é verdade e dou fé. Machado/MG, 02 de abril de 2026.

Assinado digitalmente por
Ana Maria Rezende Campos de Almeida - Oficial Registradora

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2200/01 e Lei nº 11.977/09, somente sendo válida em meio digital.

Custas: **Emol:** R\$ 28,23 - **Recompe:** R\$ 2,13 - **TFJ:** R\$ 10,72 - **ISSQN:** R\$ 0,56 - **Total:** R\$ 41,64
(Código do Ato: 8401 (1)).

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA	
Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Machado/MG	
SELO DE CONSULTA: JUJ83790	
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 1166811689971321	
Protocolo Nº 125.060 - de 19/03/2026	
Quantidade de Atos Praticados: 1 - Data - 02/04/2026	
Ato(s) praticados por: Ana Maria Rezende Campos de Almeida - Oficial Registradora	
Emol.: R\$ 30,36 - TFJ: R\$ 10,72 - Valor Final: R\$ 41,64 - ISS: R\$ 0,56	
Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br	

Obs 1: Certidão válida por 30 dias para fins notariais.

Obs 2: As escrituras públicas lavradas a partir de 31/03/2025 referentes ao imóvel desta Matrícula devem constar, além do recolhimento das parcelas destinadas ao Tribunal de Justiça e Recompe, as parcelas destinadas aos fundos do Ministério Público, Defensoria Pública e Advocacia Geral do Estado, quando devidas. (Art. 5º-A da Lei nº 15.424/2004).