



CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR EXPEDIDA POR MEIO ELETRÔNICO

CERTIFICO, a requerimento da parte interessada e para os devidos fins que revendo, neste cartório, sob a Matrícula n.º **58913**, Livro n.º **2-RG - Sistema de Fichas**, Código Nacional de Matrícula n.º **049304.2.0058913-11** de **21/08/2014**, verifiquei constar nesta data, às **10:27:54 horas**, o seguinte:

58913 - 21/08/2014 - Protocolo: 121387 - 28/07/2014

IMÓVEL: O lote de terreno de n.º 28, da quadra n.º 55-A, com área de 180,00m², situado na Rua Y-L, Bairro Delfino Magalhães, nesta cidade de Montes Claros/MG, com os seguintes limites e confrontações: Pela frente, com a referida Rua Y-L, na distância de 7,50 metros; pelos fundos, com o lote n.º 11-B, na mesma distância de 7,50 metros; pelo lado direito, com o lote n.º 27, na extensão de 24,00 metros; e, pelo lado esquerdo, com o lote n.º 29, na mesma extensão de 24,00 metros. **PROPRIETÁRIA:** MAGALHÃES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ n.º 20.568.564/0001-32, com sede na Av. Coronel Prates, n.º 102, Bairro Centro, nesta cidade de Montes Claros/MG. **REGISTRO ANTERIOR:** Avs. 01 e 02 da Matrícula 58.838, Livro 2-RG-Sistema de Fichas, deste Cartório, feitas em 21/08/2014. Ato: 4401, quantidade de atos: 1. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 14,92. Valor do Recome: R\$ 0,89. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 4,97. Valor Final ao Usuário: R\$ 20,78. Dou fê: Arielly Lima Maia - Escrevente Autorizada.

AV-1-58913 - 21/08/2014 - Protocolo: 121387 - 28/07/2014

INSCRIÇÃO E CADASTRO IMOBILIÁRIO: Nos termos do requerimento apresentado, datado de 08/07/2014; e, Certidão expedida pela Prefeitura de Montes Claros/MG, em data de 02/07/2014, averbo aqui o número da inscrição imobiliária do imóvel constante da presente matrícula que é 01.28.130.0350.000.01, e o cadastro imobiliário que é 530174. Documentos utilizados para esta averbação encontram-se arquivados nesta Serventia na pasta protocolo sob o n.º. 121.387 e digitalizados. Ato: 4135, quantidade de atos: 1. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 11,86. Valor do Recome: R\$ 0,71. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 3,95. Valor Final ao Usuário: R\$ 16,52. Dou fê: Arielly Lima Maia - Escrevente Autorizada.

R-2-58913 - 10/12/2014 - Protocolo: 124200 - 03/12/2014

COMPRA E VENDA: Por Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 11/11/2014, às fls. 118, Livro n.º 406, lavrada pelo Cartório do 3º Ofício de Notas desta cidade de Montes Claros/MG; a proprietária, **MAGALHÃES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, acima qualificada, vende o imóvel desta matrícula a **GRM CONSTRUÇÕES LTDA - EPP**, CNPJ/MF n.º 15.197.103/0001-60, com sede na Avenida Coronel Prates, n.º 102, Centro, nesta cidade de Montes Claros/MG, pelo preço de R\$12.000,00. Valor Fiscal: R\$17.300,00 (processo n.º 37.981/2014). ITBI recolhido em 10/11/2014, no valor de R\$432,50. Os documentos utilizados encontram-se digitalizados neste registro. Ato: 4513, quantidade de atos: 1. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 385,83. Valor do Recome: R\$ 23,15. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 157,62. Valor Final ao Usuário: R\$ 566,60. Dou fê: Livia Diniz Oliveira Barral - Escrevente Autorizada.

AV-3-58913 - 02/09/2015 - Protocolo: 130376 - 21/08/2015

INSCRIÇÃO IMÓBILIÁRIA – Pelo requerimento particular datado de 28/07/2015; e Certidão expedida pela Prefeitura de Montes Claros-MG em 03/08/2015, faço constar que o imóvel da presente matrícula possui a atual inscrição imobiliária n.º 28.130.282.000.200. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados nos protocolos de n.º

129.518 e 130.376. Ato: 4135, quantidade de atos: 1. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 12,25. Valor do Recome: R\$ 0,73. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 4,08. Valor Final ao Usuário: R\$ 17,06. Dou fê: Maria Theresa Maia Cabral - Escrevente Autorizada.

R-4-58913 - 02/09/2015 - Protocolo: 130376 - 21/08/2015

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA - INCORPORADORA: GRM Construções LTDA/EPP, CNPJ/MF nº 15.197.103/0001-60, com sede na Avenida Coronel Prates, 102, Centro, Montes Claros – MG, neste ato representada pelo sócio Rodrigo José Rocha Magalhães, CLRG nº. MG-13.080.450, CPF/MF nº 068.194.486-27. Na forma da Lei nº 4.591/64, em seu artigo 68, conforme requerimento apresentado pela incorporadora, datado de 28/07/2015, e apresentação dos documentos exigidos no artigo 32 da referida lei, que ficam arquivados, fica registrada a incorporação imobiliária da casa residencial a ser edificada no lote constante na presente matrícula. **Regime da Incorporação:** REGIME DE PREÇO GLOBAL, na forma dos arts. 41 a 43 da Lei 4.591/64, podendo a incorporadora, no decorrer das obras, promover a alienação das “unidades autônomas futuras”, a preço fixo ou reajustável, em índices previamente determinados, englobando, na alienação, a respectiva fração ideal de terreno, sendo, no entanto, de sua inteira responsabilidade, o encargo da construção, até conclusão, incluindo o registro da “baixa e habite-se”. **Prazo de obras:** Fica estabelecido o prazo de até 14/07/2016 para a conclusão das obras, ressaltados os dias em que, por motivos de força maior, não possam ter andamento normal os trabalhos de construção. **Prazo de carência:** A incorporadora renuncia ao prazo de carência previsto no art. 34 da Lei 4.591/64, considerando-se portanto, a incorporação concretizada, para os fins do art. 33 da Lei 4.591/64. **Do valor total do Empreendimento:** O valor total do empreendimento é de R\$124.572,24, sendo o valor da construção de R\$85.395,24 e, valor do lote R\$39.177,00. Documentos utilizados para este ato arquivados na pasta Protocolo sob o nº. 129.518 e 130.376. Ato: 8101, quantidade de atos: 4. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 18,12. Valor do Recome: R\$ 1,08. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 6,04. Valor Final ao Usuário: R\$ 25,24 Ato: 4504, quantidade de atos: 1. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 5,42. Valor do Recome: R\$ 0,32. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1,81. Valor Final ao Usuário: R\$ 7,55 Ato: 4503, quantidade de atos: 1. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 11,60. Valor do Recome: R\$ 0,70. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 3,87. Valor Final ao Usuário: R\$ 16,17. Dou fê: Maria Theresa Maia Cabral – Escrevente Autorizada.

AV-5-58913 - 02/09/2015 - Protocolo: 130376 - 21/08/2015

EXISTÊNCIA DE CERTIDÃO POSITIVA NA INCORPORAÇÃO – Consta dos documentos apresentados e arquivados relativamente ao registro da INCORPORAÇÃO acima registrada, a existência das seguintes certidões positivas [ou positivas com efeitos de negativas] referentes à proprietária/incorporadora: **a)** Certidão Positiva com Efeito Negativo, expedida pela Prefeitura de Montes Claros/MG em data de 21/08/2015; **b)** Certidão Positiva nº. 764061/2015, expedida pelo – Tribunal Regional do Trabalho – 3ª Região, em data de 20/08/2015; conforme Relação de Processos e suas respectivas Certidões Esclarecedoras (Certidões de “Objeto e Pé”) e/ou históricos de tramitação extraídos dos sítios eletrônicos oficiais dos tribunais. Documentos utilizados para este ato arquivados na pasta Protocolo sob o nº. 129.518 e 130.376. Ato: 4135, quantidade de atos: 1. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 12,25. Valor do Recome: R\$ 0,73. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 4,08. Valor Final ao Usuário: R\$ 17,06. Dou fê: Maria Theresa Maia Cabral – Escrevente Autorizada.

AV-6-58913 - 02/09/2015 - Protocolo: 130376 - 21/08/2015

IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO - Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. **Alvará de construção válido até**

19/08/2016. Incorporação registrada sob o R-4, desta matrícula em 02/09/2015. Esta matrícula poderá ser encerrada caso a construção não seja concluída ou nas demais hipóteses previstas em lei. Documentos utilizados para este ato arquivados na pasta Protocolo sob o nº. 129.518 e 130.376. Ato: 4135, quantidade de atos: 1. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 12,25. Valor do Recomepe: R\$ 0,73. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 4,08. Valor Final ao Usuário: R\$ 17,06. Dou fé: Maria Theresa Maia Cabral – Escrevente Autorizada.

AV-7-58913 - 16/08/2016 - Protocolo: 139181 - 01/08/2016

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA - Pelo Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV – Recursos do FGTS - Contrato nº. 8.55553644595, datado em 06/06/2016; e, Certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Montes Claros-MG em 28/07/2016, o imóvel da presente matrícula possui inscrição imobiliária atual nº 01.28.130.0350.000. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº 139.181.Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 6,78. Recomepe: R\$ 0,40. TFJ: R\$ 2,26. Total: R\$ 9,44 . Dou fé: Aparecida Lucinei Lopes Taveira Rizzo - Registradora Substituta.

R-8-58913 - 16/08/2016 - Protocolo: 139181 - 01/08/2016

COMPRA E VENDA - Pelo mesmo Instrumento Particular mencionado na Av-07 acima, a proprietária, GRM CONSTRUÇÕES LTDA-EPP, acima qualificada, vende o imóvel desta matrícula a MAILDE APARECIDA FERREIRA DE SOUZA, brasileira, divorciada, servidora publica municipal, CLRG nº M-5.130.030 SSP-MG, CPF/MF nº 775.809.076-15, domiciliada e residente na Rua Quinze, nº 15, Bairro Alto da Boa Vista, Montes Claros/MG, pelo preço de R\$136.000,00 pagos da seguinte forma: R\$25.826,00 já foram pagos (recursos próprios), R\$0,00 (recursos do FGTS), R\$1.374,00 (recursos do FGTS: concessão de desconto), R\$108.800,00 (financiamento pela Caixa Econômica Federal, garantido pela alienação fiduciária a seguir registrada). Valor Fiscal: R\$136.000,00. ITBI recolhido em 16/06/2016, no valor de R\$3.400,00 (processo nº 17.105/2016). **INTERVENIENTE CONSTRUTORA, INCORPORADORA E FIADORA: GRM CONSTRUÇÕES LTDA-EPP**, acima qualificada. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº 139.181.Ato: 4301, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 2,10. Recomepe: R\$ 0,12. TFJ: R\$ 0,69. Total: R\$ 2,91Ato: 4518, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 623,26. Recomepe: R\$ 37,40. TFJ: R\$ 306,98. Total: R\$ 967,64Ato: 8101, quantidade Ato: 24. Emolumentos: R\$ 60,24. Recomepe: R\$ 3,60. TFJ: R\$ 20,16. Total: R\$ 84,00 . Dou fé: Aparecida Lucinei Lopes Taveira Rizzo - Registradora Substituta.

R-9-58913 - 16/08/2016 - Protocolo: 139181 - 01/08/2016

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Pelo mesmo Instrumento Particular mencionado na Av-07 acima, a adquirente e devedora fiduciante: MAILDE APARECIDA FERREIRA DE SOUZA, acima qualificada, alienou este imóvel na forma do art. 23 da Lei nº 9.514/97: alienação fiduciária e transferência da propriedade resolúvel ao credor fiduciário CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF), CNPJ nº. 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, com escopo de garantia do pagamento da dívida decorrente de financiamento por este concedido à devedora fiduciante nos termos do artigo 31-A, §12, da Lei nº. 4.591/64. **CONDIÇÕES:** valor do financiamento de R\$108.800,00; valor total da prestação de R\$774,03; Sistema de Amortização TP-Tabela Price; prazo de 12 meses de construção/legalização, 360 meses de amortização e 0 (zero) de renegociação; taxa anual de juros nominal de 7,0000% e efetiva de 7,2290%; vencimento do primeiro encargo mensal: 06/07/2016; época de reajuste dos encargos de acordo com o Item

3; prazo de carência para fins de intimação de 30 dias contados da data de vencimento do primeiro encargo vencido e não pago; valor do imóvel para fins de venda em público leilão de R\$136.000,00 Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº 139.181.Ato: 4518, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 623,26. Recomepe: R\$ 37,40. TFJ: R\$ 306,98. Total: R\$ 967,64 . Dou fé: Aparecida Lucinei Lopes Taveira Rizzo - Registradora Substituta.

AV-10-58913 - 08/04/2019 - Protocolo: 166221 - 07/03/2019

CONSTRUÇÃO - Pelo requerimento datado de 25/03/2019; Projeto Arquitetônico, devidamente assinado pelo engenheiro civil, GUILHERME ROCHA DE MAGALHÃES - CREA 130.850, e aprovado pelo Município de Montes Claros-MG, em 19/08/14, processo nº. 26690/14, ART nº. 2602111, Substituta nº. 2569098 em 07/08/2015; procedo a averbação da seguinte construção edificada no imóvel objeto desta matrícula: casa residencial nº. 60, situada na Rua Y-L, Bairro Delfino Magalhães, Montes Claros-MG, com área construída de 51,07m², com todas as suas instalações e dependências, com as seguintes divisões: sala TV/jantar, cozinha, 02 quartos, banheiro social e hall. Atribui-se o valor da edificação em R\$61.629,75. Certidão de "Baixa de Construção" e "Habite-se Integral" expedida pelo Município de Montes Claros-MG em 28/07/2016 (extraída do processo nº. 25.634/2016). Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados nos protocolos de nº.s 129.518 e 166.221.Ato: 4151, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 491,62. Recomepe: R\$ 29,50. TFJ: R\$ 200,80. Total: R\$ 721,92Ato: 8101, quantidade Ato: 3. Emolumentos: R\$ 17,94. Recomepe: R\$ 1,08. TFJ: R\$ 5,97. Total: R\$ 24,99 . Dou fé: Isley Jeandson Ledo Dias - Escrevente Autorizado.

AV-11-58913 - 08/04/2019 - Protocolo: 166221 - 07/03/2019

CND/INSS - Pelo mesmo requerimento mencionado na AV-10, faço constar que foi apresentada pelo proprietário, GRM CONSTRUÇÕES LTDA - CEI 51.228.77056/77 a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº. 000202019-88888056, expedida via internet, emitida em 28/01/2019, com a área total construída de obra nova de 2016,88m², referente dentre outros, ao imóvel desta matrícula. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº. 166.221.Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 16,16. Recomepe: R\$ 0,97. TFJ: R\$ 5,38. Total: R\$ 22,51 . Dou fé: Isley Jeandson Ledo Dias - Escrevente Autorizado.

AV-12-58913 - 13/01/2026 - Protocolo: 230235 - 07/01/2026

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Pelo requerimento datado de 05/01/2026, nos termos do artigo 26, § 7º da Lei 9.514/97, a propriedade deste imóvel fica consolidada em nome da Credora Fiduciária CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, CNPJ/MF nº. 00.360.305/0001-04, tendo em vista a não purgação da mora, no prazo legal, pela devedora fiduciante, após devidamente intimada. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº 230.235. Ato: 4241, Quant. Ato: 1. Emol.: R\$ 2.526,88. Recomepe: R\$ 190,20. TFJ: R\$ 1.262,61. ISS: R\$ 126,34. Total: R\$ 4.106,03. Ato: 8101, Quant. Ato: 3. Emol.: R\$ 28,50. Recomepe: R\$ 2,16. TFJ: R\$ 9,63. ISS: R\$ 1,44. Total: R\$ 41,73. Nº Selo: JGZ98949. Cód. Segurança: 2127998730435945. Dou fé: Rafaela Franciny Leite Amorim - Escrevente Autorizada.

AV-13-58913 - 13/01/2026 - Protocolo: 230235 - 07/01/2026

CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Fica cancelada a alienação fiduciária constante do R-9, em virtude da consolidação de propriedade averbada sob a AV-12. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº. 230.235. Ato: 4140, Quant. Ato: 1. Emol.: R\$ 103,03. Recomepe: R\$ 7,75. TFJ: R\$ 34,47.

ISS: R\$ 5,15. Total: R\$ 150,40. Nº Selo: JGZ98949. Cód. Segurança: 2127998730435945.
Dou fé: Rafaela Franciny Leite Amorim - Escrevente Autorizada.

AV-14-58913 - 13/01/2026 - Protocolo: 230235 - 07/01/2026

AVERBAÇÃO DE OFÍCIO - CEP - Nos termos do artigo 440-AQ, §1º, “a”; e, 440-AV, Parágrafo único, do Provimento nº 149/CNJ/2023, averbo o Código de Endereçamento Postal do imóvel – CEP desta matrícula que é 39.402-841. Esta averbação está isenta de emolumentos de acordo com o artigo 20, XV, da Lei Estadual nº 15.424/2004. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº 230.235. Ato: 4159, Quant. Ato: 1. Emol.: R\$ 0,00. Recompe: R\$ 0,00. TFJ: R\$ 0,00. ISS: R\$ 0,00. Total: R\$ 0,00. Nº Selo: JGZ98949. Cód. Segurança: 2127998730435945. Dou fé: Rafaela Franciny Leite Amorim - Escrevente Autorizada.

Foi o que pude verificar com relação ao que me foi pedido pela parte interessada, do que tudo dou fé. Montes Claros/MG, **13 de janeiro de 2026**.

OBSERVAÇÕES: I) Constitui condição necessária para realização de atos de registro ou averbação nas serventias de registro de imóveis, quando instrumentalizadas por escritura pública, o recolhimento integral das parcelas destinadas ao Tribunal de Justiça de Minas Gerais, ao Recompe, 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, nos termos do art. 5-A caput e §1º da Lei 15.424/2004. **II)** Nos termos dos art. 16 §2º Inc. I; e art. 19 §11º da Lei 14.382/2022; e Nota Técnica nº 01/2023 do CORI/MG: a) Esta certidão contém a reprodução de todo o conteúdo da Matrícula, sendo suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, MAS NÃO CONTÉM certificação específica pelo oficial sobre propriedade, direitos, ônus reais e restrições; b) Não serão exigidos, para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos ou para a caracterização da boa-fé do terceiro adquirente de imóvel, beneficiário de direito real, a obtenção previa de quaisquer documentos ou certidões além daqueles requeridos nos termos do disposto no § 2º do art. 1º da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985 e no disposto no inciso IV do Art. 1º do Decreto Federal nº 93.240/86.

A presente certidão foi emitida eletronicamente nos termos do artigo 19, §5º da Lei nº. 6.015/73. Sua emissão e conferência podem ser confirmadas pelo site <https://registadores.onr.org.br>, em consulta do número de protocolo com as letras ou o Hash para validar a Certidão.

A presente certidão é válida por 30 (trinta) dias a partir da data de sua emissão, conforme disposto no inciso IV do artigo 1º do Decreto nº 93.240, de 09 de setembro de 1986, que regulamenta a Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

Registro de Imóveis de Montes Claros - MG

SELO DE CONSULTA: JGZ98949
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 2127998730435945

Quantidade de atos praticados: 1
Ato(s) praticado(s) por: Rafaela Franciny Leite Amorim - Escrevente autorizada

Emol.: R\$ 28,23 - TFJ: R\$ 10,72 -
Valor final: R\$ 42,49 - ISS: R\$ 1,41



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