



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 **047365.2.0016713-74**, datada de **19/11/2012**, verifiquei constar:

16713 - 19/11/2012 - Protocolo: 21972 - 09/11/2012

IMÓVEL: Fração ideal de **0,002403846** do terreno situado no lugar denominado “**Bernardo de Souza**”, neste Município de Vespasiano, com a área total de 26.730,85m² (vinte e seis mil, setecentos e trinta vírgula oitenta e cinco metros quadrados), com limites, características e confrontações constantes da matrícula respectiva, que corresponderá ao **apartamento residencial de n.º 103** (cento e três), situado no **bloco n.º 03** (três), do “**Residencial Verona**”, com frente para a **Rua “E”, n.º 231** (duzentos e trinta e um), a ser construído com área privativa total de 43,39m², área de uso comum de 6,99m², e área real total de 50,38m² (cinquenta vírgula trinta e oito metros quadrados), bem como direito ao uso da área de estacionamento, em conformidade com o alvará n.º 060/11, processo n.º 10742/11, expedido em 23 de Fevereiro de 2.011, pela Prefeitura Municipal de Vespasiano. **PROPRIETÁRIA:** **Passos Construções e Empreendimentos Ltda.**, CNPJ-26.240.903/0001-33, com sede na Avenida Álvares Cabral, n.º 1.366, 8º andar, Bairro Lourdes, em Belo Horizonte-MG. **REGISTRO ANTERIOR:** Memorial de incorporação imobiliária registrado sob o n.º 2 (R.2) da matrícula n.º 14.039, Livro 02 deste Cartório. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** N.º de Ordem 324, Livro 03 (Registro Auxiliar), deste Cartório. Emol.: R\$ 6,98. T.F.: R\$ 2,20. Total: R\$ 9,18. [ptam] Dou fé

R-1-16713 - 19/11/2012 - Protocolo: 21972 - 09/11/2012

TÍTULO: Compra e venda. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato particular n.º 855552263575, passado aos 10 de Agosto de 2.012, perante a Caixa Econômica Federal, no âmbito do Programa “Minha Casa, Minha Vida”. **TRANSMITENTE/ORGANIZADORA/CONSTRUTORA:** **Passos Construções e Empreendimentos Ltda.**, CNPJ-26.240.903/0001-33, com sede na Avenida Álvares Cabral, n.º 1.366, 8º andar, Bairro Lourdes, em Belo Horizonte-MG. **ADQUIRENTE:** **Aurélio Antônio da Silva Xavier Júnior**, brasileiro, solteiro, supervisor, C.I-15.468.172/PCMG, CPF-090.059.226-56, residente e domiciliado na Rua Santa Luzia, n.º 199, Santa Efigênia, em Belo Horizonte-MG. **IMÓVEL:** O imóvel objeto desta matrícula. **VALOR:** R\$ 94.200,00, pago da seguinte forma: Recursos próprios: R\$ 4.278,19; Desconto concedido pelo FGTS: R\$ 5.608,00; Financiamento concedido pela CEF: R\$ 84.313,81. **AVALIAÇÃO FISCAL:** Do mesmo valor. **ITBI e CND/MUNICIPAL:** Apresentados, aqui arquivados. **CND/INSS e CND/RECEITA FEDERAL:** Dispensadas, conforme consta do contrato. **CONDIÇÕES:** As demais constantes do contrato. Emol.: R\$ 425,13. T.F.: R\$ 163,81. Total: R\$ 588,94. [ptam] Dou fé

R-2-16713 - 19/11/2012 - Protocolo: 21972 - 09/11/2012

TÍTULO: Alienação fiduciária. **DEVEDOR FIDUCIANTE:** **Aurélio Antônio da Silva Xavier Júnior**, 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 R.1 retro. **DESTINAÇÃO DA OPERAÇÃO:** Valor

destinado a aquisição deste imóvel e financiamento de construção de uma unidade habitacional do “Residencial Verona”. **VALOR DA OPERAÇÃO:** R\$ 89.921,81. **VALOR DO DESCONTO:** R\$ 5.608,00. **VALOR DA DÍVIDA/FINANCIAMENTO:** R\$ 84.313,81. **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA:** R\$ 94.200,00. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** SAC NOVO. **PRazos:** Construção/legalização: 19 (dezenove) meses; Amortização: 300 (trezentos) meses. **TAXA DE JUROS:** Nominal: 5,0000% ao ano; Efetiva: 5,1163% ao ano. **ENCARGO INICIAL:** Prestação: R\$ 632,35; FG HAB: R\$ 12,64; Total: R\$ 644,99. **VENCIMENTO DO ENCARGO MENSAL:** De acordo com a cláusula sexta do contrato. **ÉPOCA DE REAJUSTE DOS ENCARGOS:** De acordo com a cláusula nona do contrato. **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 9.514/97, tornando-se o devedor fiduciante possuidor direto e a credora fiduciária possuidora indireta do bem dado em garantia. **CONDICÕES:** As demais constantes do contrato. Emol.: R\$ 425,13. T.F.: R\$ 163,81. Total: R\$ 588,94. [ptam] Dou fé

AV-3-16713 - 28/08/2014 - Protocolo: 29104 - 14/08/2014

TÍTULO: Instituição e Convenção de condomínio. Procede-se a esta averbação para constar que o empreendimento denominado “Residencial Verona” tem a instituição de condomínio registrada sob o n.º 1 (R-1), da matrícula n.º 14.039, Livro 02 deste Cartório e a convenção de condomínio registrada sob o n.º de ordem 324, Livro 03 - Registro Auxiliar deste Cartório, e obrigam a todos os titulares de direitos sobre as unidades. Emol.: R\$ 6,28. T.F.: R\$ 1,98. Total: R\$ 8,26. [ptam] Dou fé

AV-4-16713 - 28/08/2014 - Protocolo: 29106 - 14/08/2014

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 060/11, expedido em 23 de Fevereiro de 2.011, pela Prefeitura Municipal de Vespasiano-MG, processo n.º 10742/11. Incorporação imobiliária registrada em 06/12/2.011, sob o n.º 2 (R-2) da matrícula n.º 14.039, Livro 02 deste Cartório. Consta da incorporação a apresentação de certidões positivas em nome da proprietária/incorporadora, a saber: a) Certidão positiva com efeito de negativa relativa aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, expedida pela Receita Federal do Brasil, datada de 13/10/2011; b) Certidão positiva de distribuição regional, ações e execuções cíveis, criminais, fiscais e juizados especiais, expedida pela Justiça Federal de Primeiro Grau em Minas Gerais, datada de 16/08/2011; c) Certidão cível positiva, expedida pelo TJMG - Comarca de Belo Horizonte - Justiça Comum, datada de 01/09/2011; d) Certidão cível positiva, expedida pelo TJMG - Comarca de Belo Horizonte - Juizado Especial, datada de 25/08/2011; e) Certidão positiva expedida pelo Cartório Distribuidor de Títulos para Protesto da Comarca de Belo Horizonte-MG, datada de 14/10/2011. Esta matrícula poderá ser encerrada caso a construção não seja concluída ou nas demais hipóteses previstas em lei. Emol.: R\$ 6,28. T.F.: R\$ 1,98. Total: R\$ 8,26. [ptam] Dou fé

AV-5-16713 - 28/08/2014 - Protocolo: 29109 - 14/08/2014

TÍTULO: Edificação. Procede-se a esta averbação, conforme certidão de Baixa de Construção e Habite-se n.º 056/14, datada de 01 de Julho de 2.014, expedida pela Prefeitura Municipal de Vespasiano-MG, processo n.º 4184/14, 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\$ 57.314,25, conforme Quadro IV-A da ABNT/NBR n.º 12.721, datado de 09 de Julho de 2.014. **AVALIAÇÃO FISCAL:** R\$ 9.963,14, conforme certidão datada de 28 de Julho de 2.014, expedida pela Prefeitura Municipal de Vespasiano-MG, processo n.º 5678/2014. Emol.: R\$ 191,30. T.F.: R\$ 73,72. Total: R\$ 265,02. [ptam] Dou fé

AV-6-16713 - 28/08/2014 - Protocolo: 29109 - 14/08/2014

TÍTULO: Quitação previdenciária. Procede-se a esta averbação, conforme Certidão Negativa de Débito - CND/INSS n.º 172062014-88888337, datada de 29 de Maio de 2.014, expedida pela Receita Federal do Brasil, aqui arquivada, para constar a Quitação Previdenciária referente, entre outros, ao imóvel objeto desta matrícula. Emol.: R\$ 6,28. T.F.: R\$ 1,98. Total: R\$ 8,26. [ptam] Dou fé

AV-7-16713 - 28/08/2014 - Protocolo: 29111 - 14/08/2014

TÍTULO: Índice cadastral. Procede-se a esta averbação, conforme certidão datada de 28 de Julho de 2014, expedida pela Prefeitura Municipal de Vespasiano-MG, processo n.º 5678/2014, aqui arquivada, para constar que este imóvel possui o índice cadastral n.º **01.05.0004.0435.035**. Emol.: R\$ 6,28. T.F.: R\$ 1,98. Total: R\$ 8,26. [ptam] Dou fé

AV-8-16713 - 01/04/2026 - Protocolo: 82822 - 25/02/2026

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 Aurélio Antônio da Silva Xavier Júnior, 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\$ 105.433,00. **AVALIAÇÃO FISCAL:** Do mesmo valor. **ITBI e CPD-EN/MUNICIPAL:** Apresentados, aqui arquivados. Código do ato: 4240. Quantidade de atos: 1. Emol.: R\$ 2.540,87. T.F.: R\$ 1.180,65. ISS: R\$ 0,00. FIC: R\$ 0,00. Total: R\$ 3.721,52. N.º do selo de consulta: JXL68034, código de segurança: 4803573111401239. [ygb/llfs] Dou fé

AV-9-16713 - 01/04/2026 - Protocolo: 82822 - 25/02/2026

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 8 (AV-8) acima, fica cancelada a **propriedade fiduciária** registrada sob o n.º 2 (R-2) 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: JXL68034, código de segurança: 4803573111401239. [ygb/llfs] Dou fé

O referido é o que consta dos meus arquivos. Dou fé. Vespasiano/MG, 01 de abril 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: JXL68034, código de segurança: 4803573111401239. 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>".





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: ZKED6-JBK3J-L5ZB3-N359W

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/ZKED6-JBK3J-L5ZB3-N359W>

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

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