



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 **047365.2.0033388-04**, datada de **03/03/2020**, verifiquei constar:

33388 - 03/03/2020 - Protocolo: 55082 - 18/02/2020

IMÓVEL: Apartamento n.º **303** (trezentos e três), do bloco n.º **01** (um), situado no condomínio denominado **Ponto Jatobá**, com frente para a **Rua Francisco Antônio de Oliveira, n.º 38** (trinta e oito), com área privativa principal de 44,30m², outras áreas privativas acessórias de 10,35m², área privativa total de 54,65m², área de uso comum de 37,00m² e área real total de 91,65m² (noventa e um vírgula sessenta e cinco metros quadrados), **bem como** vaga de garagem n.º **28** (vinte e oito) descoberta e fração ideal de **0,00564** do lote n.º **01** (um), do Quinhão n.º **02** (dois), situado no **Bairro Cipriano**, neste Município de Vespasiano, com área de 9.936,81m² (nove mil, novecentos e trinta e seis vírgula oitenta e um metros quadrados), com medidas e confrontações constantes da matrícula respectiva. **PROPRIETÁRIA / INCORPORADORA: AP Ponto Construção e Incorporação Ltda.**, CNPJ-11.263.343/0001-65, com sede na Rua Fernandes Tourinho, n.º 370, Sala 1201, Bairro Savassi, em Belo Horizonte-MG. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula n.º 33.123, do Livro 02 deste Cartório. Código do ato: 4401. Quantidade de atos: 1. Emol.: R\$ 22,25. T.F.: R\$ 7,00. ISS: R\$ 0,67. Total: R\$ 29,92. N.º do selo de consulta: DJF26159, código de segurança: 0858887474775935. [pta] Dou fé

AV-1-33388 - 03/03/2020 - Protocolo: 55083 - 18/02/2020

TÍTULO: Instituição e convenção de condomínio. Procede-se a esta averbação para constar que o empreendimento denominado **Ponto Jatobá** tem a instituição de condomínio registrada sob o n.º 4 (R-4), da matrícula n.º 33.123, do Livro 02 deste Cartório, e a convenção de condomínio registrada sob o n.º de ordem 1113, do 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\$ 8,84. T.F.: R\$ 2,78. ISS: R\$ 0,27. Total: R\$ 11,89. N.º do selo de consulta: DJF26159, código de segurança: 0858887474775935. [pta] Dou fé

AV-2-33388 - 03/03/2020 - Protocolo: 55084 - 18/02/2020

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 230/19, datado de 11 de setembro de 2019, expedido pela Prefeitura Municipal de Vespasiano-MG, processo n.º 7087/19, válido por 12 (doze) meses. Incorporação imobiliária registrada em 03/03/2020, sob o n.º 7 (R-7) da matrícula n.º 33.123, do Livro 02 deste Cartório. Consta da incorporação a apresentação de certidões positivas em nome da proprietária/incorporadora, a saber: **a)** Certidão de Distribuição Estadual - Ações e Execuções - Cíveis, Criminais, Fiscais, Juizado Especial, expedida pela Justiça Federal - Seção Judiciária de Minas Gerais, datada de 06/12/2019; **b)** Certidão de Distribuição Regional - Ações e Execuções - Processo Judicial Eletrônico (PJE),

expedida pela Justiça Federal - Seção Judiciária de Minas Gerais, datada de 06/12/2019; c) Certidão Cível Positiva, expedida pelo Tribunal de Justiça de Minas Gerais - Comarca de Vespasiano, datada de 06/12/2019; d) Certidão Cível Positiva, expedida pelo Tribunal de Justiça de Minas Gerais - Comarca de Belo Horizonte, datada de 06/12/2019; e) Certidão Cível Positiva - Segunda Instância, expedida pelo Tribunal de Justiça de Minas Gerais, datada de 09/12/2019; f) Certidão Positiva Eletrônica de Ações Trabalhistas, expedida pelo Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região, datada de 30/01/2020. A incorporação foi submetida ao **Patrimônio de Afetação**, conforme averbação n.º 9 (AV-9) da matrícula n.º 33.123, do Livro 02 deste Cartório, previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei 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\$ 8,84. T.F.: R\$ 2,78. ISS: R\$ 0,27. Total: R\$ 11,89. N.º do selo de consulta: DJF26159, código de segurança: 0858887474775935. [pta] Dou fé

AV-3-33388 - 14/01/2022 - Protocolo: 62862 - 07/01/2022

TÍTULO: Transposição de prorrogação do alvará de construção. Procede-se a esta averbação, nos termos da averbação n.º 10 (AV-10) da matrícula n.º 33.123, Livro 02 deste Cartório, para constar a prorrogação do alvará de licença para construção do empreendimento denominado "**Ponto Jatobá**", nos termos do Alvará de Licença para Construção n.º 432/21, datado de 09 de novembro de 2021, expedido pela Prefeitura Municipal de Vespasiano-MG, processo n.º 7241/2020, válido por 12 (doze) meses. Ato considerado como único para efeito de cobrança de custas e emolumentos, juntamente com a averbação n.º 10 (AV-10) da matrícula n.º 33.123, Livro 02 deste Cartório, protocolo n.º 62862, datado de 07/01/2022, Livro 01-AD, 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: FGH43958, código de segurança: 9946399948933993. [lpc] Dou fé

AV-4-33388 - 15/09/2023 - Protocolo: 70545 - 24/08/2023

TÍTULO: Transposição de prorrogação do alvará de construção. Procede-se a esta averbação, nos termos da averbação n.º 11 (AV-11) da matrícula n.º 33.123, Livro 02 deste Cartório, para constar a prorrogação do alvará de licença para construção do empreendimento denominado "**Ponto Jatobá**", nos termos do Alvará de Licença para Construção n.º 370/2022, datado de 05 de dezembro de 2022, expedido pela Prefeitura Municipal de Vespasiano-MG, processo n.º 7241/2020, válido por 12 (doze) meses. Ato considerado como único para efeito de cobrança de custas e emolumentos, juntamente com a averbação n.º 11 (AV-11) da matrícula n.º 33.123, Livro 02 deste Cartório, protocolo n.º 70545, datado de 24/08/2023, Livro 01, 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: GUQ08869, código de segurança: 8154025902519468. [llfs] Dou fé

AV-5-33388 - 31/10/2023 - Protocolo: 71024 - 03/10/2023

TÍTULO: Transposição de hipoteca. Procede-se a esta averbação, nos termos do registro n.º 12 (R-12) da matrícula n.º 33.123, 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 "Ponto Jatobá". Ato considerado como único para efeito de cobrança de custas e emolumentos, juntamente com o registro n.º 12 (R-12) da matrícula n.º

33.123, Livro 02 deste Cartório, protocolo n.º 71024, datado de 03/10/2023, Livro 01-AH, 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: GZW23197, código de segurança: 8700029809577804. [lfs] Dou fé

AV-6-33388 - 14/12/2023 - Protocolo: 71698 - 04/12/2023

TÍTULO: Transposição de prorrogação do alvará de construção. Procede-se a esta averbação, nos termos da averbação n.º 13 (AV-13) da matrícula n.º 33.123, Livro 02 deste Cartório, para constar a prorrogação do alvará de licença para construção do empreendimento denominado "**Ponto Jatobá**", nos termos do Alvará de Licença para Construção n.º 298/2023, datado de 16 de novembro de 2023, expedido pela Prefeitura Municipal de Vespasiano-MG, processo n.º 7241/2020, válido por 12 (doze) meses. Ato considerado como único para efeito de cobrança de custas e emolumentos, juntamente com a averbação n.º 13 (AV-13) da matrícula n.º 33.123, Livro 02 deste Cartório, protocolo n.º 71698, datado de 04/12/2023, Livro 01, 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: HDN55823, código de segurança: 1908283721161816. [lfs] Dou fé

AV-7-33388 - 05/01/2024 - Protocolo: 71965 - 26/12/2023

TÍTULO: Índice cadastral. Procede-se a esta averbação, conforme certidão datada de 14 de dezembro de 2023, expedida pela Prefeitura Municipal de Vespasiano-MG, aqui arquivada, para constar que este imóvel possui o índice cadastral n.º **01.05.0464.0100.011**. Código do ato: 4135. Quantidade de atos: 1. Emol.: R\$ 12,58. T.F.: R\$ 3,95. ISS: R\$ 0,38. Total: R\$ 16,91. N.º do selo de consulta: HDN61769, código de segurança: 8440522104291608. [vss] Dou fé

AV-8-33388 - 05/01/2024 - Protocolo: 71965 - 26/12/2023

TÍTULO: Cancelamento de hipoteca. Procede-se a esta averbação, nos termos da autorização da Caixa Econômica Federal, contida no contrato particular n.º 8.7877.1819392-3, passado aos 13 de novembro de 2023, aqui arquivado, para cancelar a hipoteca constante da averbação n.º 5 (AV-5) retro. Código do ato: 4140. Quantidade de atos: 1. Emol.: R\$ 50,51. T.F.: R\$ 15,72. ISS: R\$ 1,52. Total: R\$ 67,75. N.º do selo de consulta: HDN61769, código de segurança: 8440522104291608. [vss] Dou fé.

R-9-33388 - 05/01/2024 - Protocolo: 71965 - 26/12/2023

TÍTULO: Compra e venda. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato particular n.º 8.7877.1819392-3, passado aos 13 de novembro de 2023, perante a Caixa Econômica Federal, no âmbito do Programa "Minha Casa, Minha Vida". **TRANSMITENTE / CONSTRUTORA / INCORPORADORA / FIADORA:** **AP Ponto Construção e Incorporação Ltda.**, CNPJ-11.263.343/0001-65, com sede na Rua Fernandes Tourinho, 370, sala 1201, Savassi, em Belo Horizonte-MG. **ADQUIRENTE:** **Ramon Filipe Silva Marques**, brasileiro, divorciado desde 04/04/2022, mecânico manutenção montador preparador operador de máquinas, CIMG-20.793.941, expedida por Polícia Civil/MG, CPF-143.762.396-40, residente e domiciliado na Rua das Andorinhas, 244, Maria Adélia, em Santa Luzia-MG. **IMÓVEL:** O imóvel objeto desta matrícula. **VALOR:** R\$ 172.000,00, pago da seguinte forma: Recursos próprios: R\$ 32.544,00; Desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R\$ 2.356,00; Financiamento concedido pela CEF: R\$ 137.100,00. **AVALIAÇÃO FISCAL:** Do mesmo valor. **ITBI e CND/MUNICIPAL:** Apresentados, aqui arquivados. **CPD-EN/RECEITA FEDERAL:** Apresentada, aqui arquivada.

CONDIÇÕES: As demais constantes do contrato. Código do ato: 4541. Quantidade de atos: 1. Emol.: R\$ 1.238,82. T.F.: R\$ 575,68. ISS: R\$ 37,16. Total: R\$ 1.851,66. N.º do selo de consulta: HDN61769, código de segurança: 8440522104291608. [vss] Dou fé

R-10-33388 - 05/01/2024 - Protocolo: 71965 - 26/12/2023

TÍTULO: Alienação fiduciária. **DEVEDOR FIDUCIANTE:** Ramon Filipe Silva Marques, retro qualificado. **CREatora 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 9 (R-9) retro. **VALOR TOTAL DA DÍVIDA:** R\$ 137.100,00. **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA / VALOR PARA PÚBLICO LEILÃO:** R\$ 172.000,00. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** PRICE. **PRAZOS:** Amortização: 420 (quatrocentos e vinte) meses; Construção/legalização: 13/05/2025. **TAXA DE JUROS:** Nominal: 5,00% ao ano; Efetiva: 5,1161% ao ano; Nominal: 0.4159% ao mês. **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\$ 691,92; Tarifa de Administração - TA: R\$ 25,00; Prêmios de Seguros MIP e DFI: R\$ 23,88; Total: R\$ 740,80. **VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL:** 13/12/2023. **ÉPOCA DE REAJUSTE DOS ENCARGOS:** De acordo com item 6.3 do contrato. **PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO:** 30 (trinta) dias, a partir do 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\$ 1.158,48. T.F.: R\$ 538,30. ISS: R\$ 34,75. Total: R\$ 1.731,53. N.º do selo de consulta: HDN61769, código de segurança: 8440522104291608. [vss] Dou fé

AV-11-33388 - 26/02/2025 - Protocolo: 77402 - 10/02/2025

TÍTULO: Edificação. Proceder-se a esta averbação, conforme certidão de Baixa de Construção e Habite-se n.º 140/2024, datada de 04 de outubro de 2024, expedida pela Prefeitura Municipal de Vespasiano-MG, processo n.º 7241/2020, 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\$ 190.000,00. Código do ato: 4212. Quantidade de atos: 1. Emol.: R\$ 691,07. T.F.: R\$ 321,14. ISS: R\$ 20,73. Total: R\$ 1.032,94. N.º do selo de consulta: IOC40906, código de segurança: 2908995317319711. [spf] Dou fé

AV-12-33388 - 26/02/2025 - Protocolo: 77402 - 10/02/2025

TÍTULO: Quitação fiscal. Proceder-se a esta averbação, conforme Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, aferição n.º 90.009.38179/76-001, datada de 09 de julho de 2024, 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\$ 13,18. T.F.: R\$ 4,14. ISS: R\$ 0,40. Total: R\$ 17,72. N.º do selo de consulta: IOC40906, código de segurança: 2908995317319711. [spf] Dou fé

AV-13-33388 - 16/01/2026 - Protocolo: 81639 - 12/12/2025

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 Ramon Filipe Silva Marques, 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\$ 175.567,20. **AVALIAÇÃO FISCAL:** Do mesmo valor. **ITBI e CND/MUNICIPAL:** Apresentados, aqui arquivados. Código do ato: 4242. Quantidade de atos: 1. Emol.: R\$ 2.893,66. T.F.: R\$ 1.344,66. ISS: R\$ 0,00. FIC: R\$ 0,00.Total: R\$ 4.238,32. N.º do selo de consulta: JQP08769, código de segurança: 9726460368416516. [lifs] Dou fé

AV-14-33388 - 16/01/2026 - Protocolo: 81639 - 12/12/2025

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 10 (R-10) 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: JQP08769, código de segurança: 9726460368416516. [lifs] Dou fé

O referido é o que consta dos meus arquivos. Dou fé. Vespasiano/MG, 16 de janeiro de 2026.

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei n.º 11.977/2009, sendo o acesso realizado através do site <https://registradores.onr.org.br>.

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. N.º ordinal do ofício: 0000290040175. Atribuição: Imóveis. Localidade: Vespasiano. N.º selo de consulta: JQP08769, código de segurança: 9726460368416516. 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: VJFF3-6W8S9-F6CAT-2TEAG

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/VJFF3-6W8S9-F6CAT-2TEAG>

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

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