CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE VESPASIANO
ESTADO DE MINAS GERAIS
REGISTRO GERAL
OFICIAL: LUCIANO DIAS BICALHO CAMARGOS

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 **047365.2.0035627-77**, datada de **01/11/2021**, verifiquei constar:

35627 - 01/11/2021 - Protocolo: 61893 - 19/10/2021
IMÓVEL: Apartamento **n.º 203** (duzentos e três), do Bloco **13** (treze), situado no **Subcondomínio 01** (um), denominado **Villa Vic Dubai Solaris**, com frente para a **Rua Serra da Boa Esperança**, **n.º 425** (quatrocentos e vinte e cinco), integrante do condomínio **Villa Vic Dubai**, com área privativa principal de 40,57m², outras áreas privativas acessórias de 10,58m², área privativa total de 51,15m², área de uso comum de 4,9156m² e área real total de 56,0656m² (cinquenta e seis vírgula zero seis cinco seis metros quadrados), **bem como** vaga de garagem descoberta **n.º 124** (cento e vinte e quatro), e fração ideal de **0,001526940** do terreno com localização e destinação urbana denominado lote **n.º 01** (um), da **Gleba 02A** (dois A), situado no **Bairro Angicos**, neste Município de Vespasiano, com a área de 91.528,22m² (noventa e um mil, quinhentos e vinte e oito vírgula vinte e dois metros quadrados), com medidas e confrontações constantes da matrícula respectiva. **PROPRIETÁRIA / INCORPORADORA: Villa Bella Dubai Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.**, CNPJ-24.226.082/0001-55, com sede na Avenida Álvares Cabral, n.º 1.777, sala 1.705, Bairro Santo Agostinho, em Belo Horizonte-MG. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula n.º 35.128, do Livro 02 deste Cartório. Código do ato: 4401. Quantidade de atos: 1. Emol.: R$ 23,64. T.F.: R$ 7,44. ISS: R$ 0,71. Total: R$ 31,79. N.º do selo de consulta: FAA21994, código de segurança: 2322525372306895. [ptam] Dou fé.

AV-1-35627 - 01/11/2021 - Protocolo: 61893 - 19/10/2021
TÍTULO: Instituição e convenção de condomínio. Procede-se a esta averbação para constar que o empreendimento denominado **Villa Vic Dubai** tem a instituição de condomínio registrada sob o n.º 3 (R-3), da matrícula n.º 35.128, Livro 02 deste Cartório e a convenção de condomínio registrada sob o n.º de ordem 1286, 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$ 9,40. T.F.: R$ 2,96. ISS: R$ 0,28. Total: R$ 12,64. N.º do selo de consulta: FAA21994, código de segurança: 2322525372306895. [ptam] Dou fé.

AV-2-35627 - 01/11/2021 - Protocolo: 61893 - 19/10/2021
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 204/2021, datado de 02 de junho de 2021, expedido pela Prefeitura Municipal de Vespasiano-MG, processo n.º 6266/20, válido por 02 (dois) anos. Incorporação imobiliária registrada em 01/11/2021, sob o n.º 6 (R-6) da matrícula n.º 35.128, Livro 02 deste Cartório. A incorporação foi submetida ao **Patrimônio de Afetação**, conforme averbação n.º 7 (AV-7) da matrícula n.º 35.128, 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$ 9,40. T.F.: R$ 2,96. ISS: R$ 0,28. Total: R$ 12,64. N.º do selo de consulta: FAA21994, código de segurança: 2322525372306895. [ptam] Dou fé.

AV-3-35627 - 19/05/2022 - Protocolo: 64297 - 05/05/2022
TÍTULO: Transposição de hipoteca. Procede-se a esta averbação, nos termos do registro n.º 8 (R-8) da matrícula n.º 35.128, 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 Módulo I do empreendimento denominado "Villa Vic Dubai". Ato considerado como único para efeito de cobrança de custas e emolumentos, juntamente com o registro n.º 8 (R-8) da matrícula n.º 35.128, Livro 02 deste Cartório, protocolo n.º 64297, datado de 05/05/2022, Livro 01-AE, 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: FOI99388, código de segurança: 8069468834926095. [ptam] Dou fé.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/T2YTU-ME8V2-RAT3U-WKLGL.

AV-4-35627 - 04/07/2022 - Protocolo: 65069 - 24/06/2022

TÍTULO: Índice cadastral. Procede-se a esta averbação, conforme certidão datada de 20 de junho de 2022, expedida pela Prefeitura Municipal de Vespasiano-MG, aqui arquivada, para constar que este imóvel possui o índice cadastral **n.º 01.01.0758.0050.103**. 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: FSL92558, código de segurança: 1169994209475698. [spf] Dou fé.

AV-5-35627 - 04/07/2022 - Protocolo: 65069 - 24/06/2022

TÍTULO: Cancelamento de hipoteca. Procede-se a esta averbação, nos termos da autorização da Caixa Econômica Federal, contida no contrato particular n.º 8.7877.1407658-2, passado aos 20 de maio de 2022, aqui arquivado, para cancelar a hipoteca constante da averbação n.º 3 (AV-3) retro. Código do ato: 4140. Quantidade de atos: 1. Emol.: R$ 45,64. T.F.: R$ 14,20. ISS: R$ 1,37. Total: R$ 61,21. N.º do selo de consulta: FSL92558, código de segurança: 1169994209475698. [spf] Dou fé.

R-6-35627 - 04/07/2022 - Protocolo: 65069 - 24/06/2022

TÍTULO: Compra e venda. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato particular n.º 8.7877.1407658-2, passado aos 20 de maio de 2022, perante a Caixa Econômica Federal, no âmbito do Programa "Casa Verde e Amarela". **TRANSMITENTE / INCORPORADORA / FIADORA: Villa Bella Dubai Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.**, CNPJ-24.226.082/0001-55, com sede na Av Alvares Cabral, 1777, 1704, Santo Agostinho, em Belo Horizonte-MG. **CONSTRUTORA / FIADORA: Vic Engenharia Ltda.**, CNPJ-12.086.678/0001-18, com sede na Avenida Alvares Cabral, 1777, sala 1702, Lourdes, em Belo Horizonte-MG. **ADQUIRENTE: Ingrid Paloma Batista Gonçalves**, brasileira, solteira, proprietária de estabelecimento comercial, CIMG-19.943.797, expedida por Polícia Civil/MG, CPF-020.044.526-09, residente e domiciliada na Rua Professor José Esteves, 126, Planalto, em Belo Horizonte-MG. **IMÓVEL:** O imóvel objeto desta matrícula. **VALOR:** R$ 168.500,00, pago da seguinte forma: Recursos próprios: R$ 46.520,61; Desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R$ 8.062,00; Financiamento concedido pela CEF: R$ 113.917,39. **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$ 1.119,30. T.F.: R$ 520,14. ISS: R$ 33,58. Total: R$ 1.673,02. N.º do selo de consulta: FSL92558, código de segurança: 1169994209475698. [spf] Dou fé.

R-7-35627 - 04/07/2022 - Protocolo: 65069 - 24/06/2022

TÍTULO: Alienação fiduciária. **DEVEDORA FIDUCIANTE: Ingrid Paloma Batista Gonçalves**, retro qualificada. **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 6 (R-6) retro. **VALOR TOTAL DA DÍVIDA:** R$ 113.917,39. **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA / VALOR PARA PÚBLICO LEILÃO:** R$ 155.000,00. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** PRICE. **PRAZOS:** Amortização: 360 (trezentos e sessenta) meses; Construção/legalização: 36 (trinta e seis) meses. **TAXA DE JUROS:** Nominal: 4,5000% ao ano; Efetiva: 4,5939% 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$ 577,20; Prêmios de Seguros MIP e DFI: R$ 20,71; Total: R$ 597,91. **VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL:** 20/06/2022. **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 a devedora fiduciante possuidora direta 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$ 1.046,72. T.F.: R$ 486,37. ISS: R$ 31,40. Total: R$ 1.564,49. N.º do selo de consulta: FSL92558, código de segurança: 1169994209475698. [spf] Dou fé.

AV-8-35627 - 28/06/2023 - Protocolo: 69681 - 13/06/2023

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 35.128, Livro 02 deste Cartório, para constar a prorrogação do alvará de licença para construção do empreendimento denominado **"Villa Vic Dubai"**, nos termos do Alvará de Licença para Construção n.º 050/2023, datado de 27 de fevereiro de 2023, expedido pela Prefeitura Municipal de Vespasiano-MG, processo n.º 6266/2020, válido por 02 (dois) anos. Ato considerado como único para efeito de cobrança de custas e emolumentos, juntamente com a averbação de n.º 13 (AV-13) da matrícula n.º 35.128, Livro 02 deste Cartório, protocolo n.º 69681, datado de 13/06/2023, 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: GRE46813, código de segurança:

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/T2YTU-ME8V2-RAT3U-WKLGL.

7990362421343455. [llfs] Dou fé.

AV-9-35627 - 09/08/2024 - Protocolo: 74281 - 02/07/2024

TÍTULO: Edificação. Procede-se a esta averbação, conforme certidão de Baixa de Construção e Habite-se n.º 074/2024, datada de 27 de maio de 2024, expedida pela Prefeitura Municipal de Vespasiano-MG, processo n.º 6266/2020, 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$ 168.500,00. Código do ato: 4211. Quantidade de atos: 1. Emol.: R$ 619,41. T.F.: R$ 287,84. ISS: R$ 18,58. Total: R$ 925,83. N.º do selo de consulta: HWZ90627, código de segurança: 9101144315601835. [llfs] Dou fé.

AV-10-35627 - 09/08/2024 - Protocolo: 74281 - 02/07/2024

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 90.009.18734/73-001, datada de 25 de abril 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$ 12,58. T.F.: R$ 3,95. ISS: R$ 0,38. Total: R$ 16,91. N.º do selo de consulta: HWZ90627, código de segurança: 9101144315601835. [llfs] Dou fé.

AV-11-35627 - 01/10/2025 - Protocolo: 80336 - 08/09/2025

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 da devedora fiduciante Ingrid Paloma Batista Gonçalves, retro qualificada, 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$ 162.545,33. **AVALIAÇÃO FISCAL:** Do mesmo valor. **ITBI e CND/MUNICIPAL:** Apresentados, aqui arquivados. Código do ato: 4241. Quantidade de atos: 1. Emol.: R$ 2.595,58. T.F.: R$ 1.206,15. ISS: R$ 77,87. FIC: R$ 0,00.Total: R$ 3.879,60. N.º do selo de consulta: JFH75511, código de segurança: 1669387737245953. [llfs] Dou fé.

AV-12-35627 - 01/10/2025 - Protocolo: 80336 - 08/09/2025

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 11 (AV-11) acima, fica cancelada a **propriedade fiduciária** registrada sob o n.º 7 (R-7) retro. Código do ato: 4140. Quantidade de atos: 1. Emol.: R$ 105,82. T.F.: R$ 32,93. ISS: R$ 3,17. FIC: R$ 0,00.Total: R$ 141,92. N.º do selo de consulta: JFH75511, código de segurança: 1669387737245953. [llfs] Dou fé.

Certifico, por final, que consta nesta Serventia o protocolo n.º 80603, datado de 25/09/2025.

O referido é o que consta dos meus arquivos. Dou fé. Vespasiano/MG, 01 de outubro de 2025.

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: Joana Câmara F. de Oliveira - Escrevente Autorizada.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA. Nº ordinal do ofício: 0000290040175. Atribuição: Imóveis. Localidade: Vespasiano. Nº selo de consulta: JFH75511, código de segurança: 1669387737245953. Ato(s) praticado(s) por: Sandrone Prisco Fagundes – Escrevente. Código do ato: 8401. Quantidade de atos: 1. Emol.: R$ 29,00. T.F.: R$ 10,25. ISS: R$ 0,87. FIC: R$ 0,00.Total: R$ 40,12. Valor Total Emol.: R$ 29,00. Valor Total T.F.: R$ 10,25. Valor Total ISS: R$ 0,87.Valor Total FIC: R$ 0,00. Valor Total Final ao Usuário: R$ 40,12. *"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/T2YTU-ME8V2-RAT3U-WKLGL.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: T2YTU-ME8V2-RAT3U-WKLGL

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

Joana Camara Fernandes De Oliveira (CPF 057.436.766-74)

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

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/T2YTU-ME8V2-RAT3U-WKLGL

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/T2YTU-ME8V2-RAT3U-WKLGL.