



Valide aqui este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

118

LIVRO Nº 2 AAAE

MATRÍCULA Nº 19954

DATA 22/12/2011

IMÓVEL:

UM TERRENO urbano situado no "Residencial Dona Andrezina Pinheiro" - Bairro Andorinhas na cidade de Presidente Olegário, MG, desta Comarca, constituído pelo **LOTE 05 QUADRA 02 SETOR 06 (OFICIAL) ou LOTE 209 QUADRA 92 SETOR 06 (CADASTRAL)** com área de 200,00m² (duzentos metros quadrados), sendo 10,00 metros de frente para a Rua João Ferreira dos Santos, 20,00 metros pela lateral direita confrontando com o Lote 06, 20,00 metros pela lateral esquerda confrontando com o Lote 04 e pelos fundos com 10,00 metros confrontando com Espólio Pedro Mateus de Amorim. **PROPRIETÁRIA: COMIK - CONSTRUTORA MINAS OK LTDA**, com endereço na Av. dos Balsamos, 122, Bairro Morada Nova, na cidade de Patrocínio-MG, registrada na JUCEMG sob nº 3120275065-1 em 19/11/87, com última alteração contratual sob nº 4171578 em 05-08-2009, e inscrita no CNPJ sob nº 23.812.100/0001-18; neste ato representada por **LUIZ CARLOS DA CUNHA**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade n. M-1.332.035 SSP/MG, inscrito no CPF sob n. 364.546.056-04, residente e domiciliado na cidade de Patrocínio-MG; que adquiriu o imóvel conforme nº AV-02 do 01-19.495 fls. 084vº do Lº 2-AAAE em 22/12/2011. Emol: R\$ 12,34 Recompe: R\$ 0,74, TFI: R\$ 4,11 TOTAL: R\$ 17,19. Dou fê. Presidente Olegário, 22 de dezembro de 2011. O Oficial *[Assinatura]*

AV-01-19.954 PROTOCOLO 104622 em 03/01/2020 HIPOTECA. Procedo-se esta averbação para constar que o Contrato de abertura de crédito e Mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças, que entre si **COMIK CONSTRUTORA MINAS OK LTDA** e **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com recursos do fundo de garantia do tempo de serviço - FGTS, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, contrato MO 30.568.v019, contrato nº 8.7877.0719375-7 datado de 04/11/2019 com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da lei 4380 de 21-08-1964, alterada pela lei 5049 de 29-06-1966 e Lei 11.977/2009; Comparece como **CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, doravante denominada CAIXA; e do outro lado como **DEVEDORA: COMIK - CONSTRUTORA MINAS OK LTDA**, inscrita no CNPJ 23.812.100/0001-18, doravante denominado simplesmente DEVEDORA. **FIADORES: LUIZ CARLOS DA CUNHA**, e **NANCI MAGDA FERREIRA DA CUNHA**, acima qualificados. **CONSTRUTORA: COMIK - CONSTRUTORA MINAS OK LTDA**, CNPJ 23.812.100/0001-18, endereço eletrônico: minasok@minasok.com.br, situada em Av Dos Balsamos, 122, Morada Nova em Patrocínio/MG com seus atos constitutivos arquivados na JUCEMG, registrada sob NIRE nº 3120275065-1, representada neste ato pelo(s) sócio(s) **LUIZ CARLOS DA CUNHA**, e **NANCI MAGDA FERREIRA DA CUNHA**, acima qualificados, doravante denominado simplesmente CONSTRUTORA. **CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO:** Abertura de crédito e mútuo à pessoa jurídica para produção de empreendimento imobiliário. **DA CONFISSÃO DE DÍVIDA E CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO. A CEF concede ao DEVEDOR uma abertura de crédito no valor de R\$1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais) com recursos do FGTS/PMCMV, tendo como objetivo financiar a construção de empreendimento RESIDENCIAL DONA ANDREZINA PINHEIRO ETAPA 3**, sito no Município de Presidente Olegário MG, procedente da Matrícula 19.495 estabelecendo-se que os recursos correspondentes terão a destinação mencionada neste. **PRAZO:** Construção/ legalização: 12 meses. Amortização: 24 meses. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** SAC. **TAXA DE JUROS % (a.a):** Nominal: 8.0000% e Efetiva: 8.3000%. Valor da garantia hipotecária: R\$5.510.000,00 (cinco milhões e dez mil reais). Em garantia da dívida ora confessada e demais obrigações assumidas, **o DEVEDOR dá a CEF, em PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA transferível a terceiros, o imóvel constante desta matrícula conforme R-223-19.495 (matrícula mãe).** Concordam as partes que o valor dos imóveis hipotecados, para fins do artigo 1484 do Código Civil, fica fixado em R\$5.510.000,00 (cinco milhões e quinhentos e dez mil reais) sendo cada um no valor de R\$95.000,00 Concordam os FIADORES que a CEF libere, a seu exclusivo critério, parcial ou totalmente, as garantias constituídas pelo DEVEDOR, permanecendo íntegra e em vigor a fiança ora prestada. **CONCLUSÃO DAS OBRAS:** O DEVEDOR obriga-se a concluir as obras objeto deste contrato no prazo de 18 (dezoito) meses, contados a partir da data de sua celebração e assinatura, sob pena da

Continua no verso.....


Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9NVVU-DPBFL-WL92V-DZVDT>



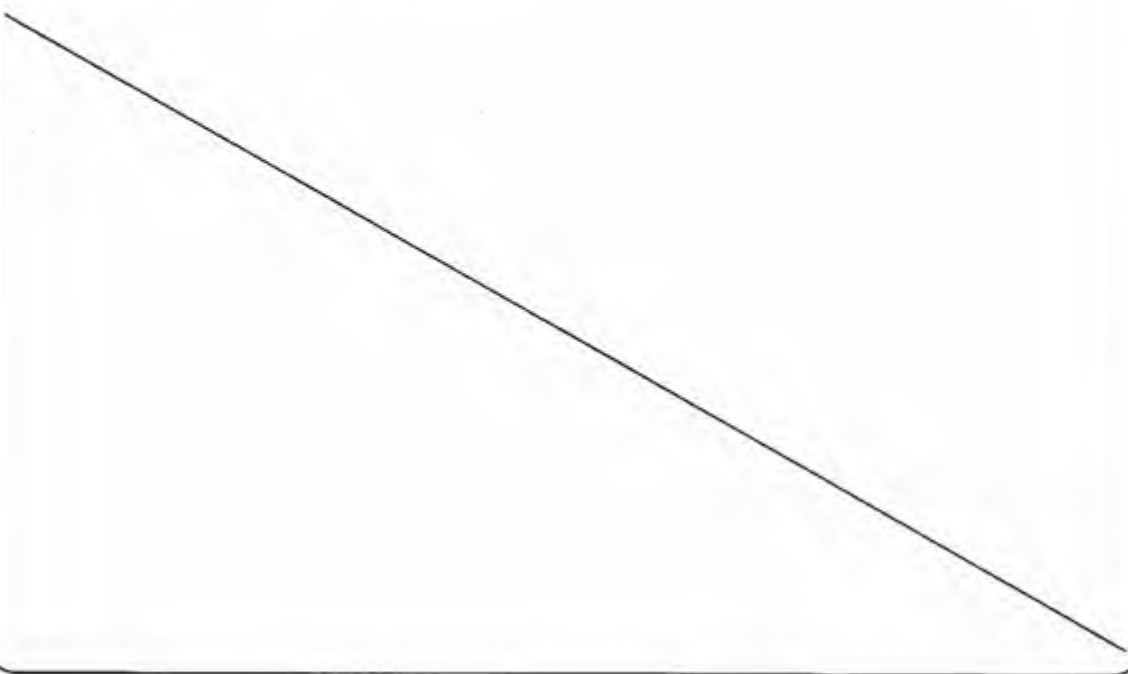
Valide aqui este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

LIVRO Nº 2

Continuação.....
 CEF considerar, a seu critério, vencida a dívida. COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES: A comercialização das unidades hipotecadas relacionadas no item 11.1, dependerá de autorização expressa e específica da CREDORA, observados os limites de valor de venda e de financiamento previstos nos atos normativos da CEF para a modalidade de financiamento. O produto proveniente da comercialização de qualquer unidade, com financiamento na CAIXA, hipotecada ou não hipotecada, pago ao DEVEDOR na data da contratação, será integralmente utilizado para amortizar parcial ou totalmente a dívida constituída pelo DEVEDOR, compreendendo o valor desembolsado e a desembolsar durante a fase de construção/legalização, e será computado para efeito de redução do financiamento disponibilizado e ainda não liberado ao DEVEDOR, constante na Letra "C.5". A receita oriunda da comercialização à vista de unidades do empreendimento deve tramitar na cobrança bancária CAIXA e será utilizada para amortizar ou liquidar a dívida referente ao financiamento ao DEVEDOR. Quando o valor relativo à comercialização de unidades financiadas na CAIXA aos adquirentes completar o valor dos recursos necessários à conclusão do empreendimento fica a CAIXA desobrigada de liberar mais recursos financeiros referente ao financiamento concedido ao DEVEDOR mencionado na Letra "C.5", mesmo que; ainda; exista saldo credor não liberado ao DEVEDOR por meio deste contrato. Os adquirentes das unidades construídas com os recursos ora contratados deverão satisfazer todas as exigências regulamentares da CAIXA para obtenção de financiamento, que se processará mediante Contrato Particular de Compra e Venda e Constituição de Alienação Fiduciária, cujo valor será creditado na conta do DEVEDOR, assumindo o adquirente as obrigações contratuais relativas à unidade alienada.. Quando da assinatura do contrato definitivo de compra e venda e de financiamento ao adquirente, será vedada a permanência intermediária do DEVEDOR como credor do adquirente do imóvel. Foram apresentados: Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União emitida em 28/10/2019 e válida até 25/04/2020, Certidão Positiva com Efeito de Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União emitida em 28/11/2019 e válida até 26/05/2020, Relatório de Consulta de Indisponibilidade, Resultado Negativo, Código Hash: 7c99.fdc3 .4e2b.4cb0. 8334.f319. d85f.5573. 1214.9405; 8462.cc4a. daa7.933e. 1784.72d1. e7c4.8c05. 6ea3.23b7; d669.df7d .fc31.e0f8. 051e.7b4a. ef11.41f0. e0ec.aa7d. Obrigam-se os contratantes pelas demais cláusulas e condições estipuladas no presente contrato. Ficando arquivados os documentos. *Emol: R\$ 16,69 Recome: R\$ #1,00, TFJ: R\$ 5,56 TOTAL: R\$ 23,25.* Dou fé. Presidente Olegário, Data da averbação: 13/01/2020. A Oficial Substituta, 

Continua as Fls. 103 do Livro 2-DT



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9NVVU-DPBFL-WL92V-DZVDT>

REGISTRO DE IMÓVEIS DE PRESIDENTE OLEGÁRIO

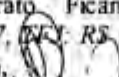
REGISTRO GERAL

Livro No: 2-DT

Cont. Mat.: 19954. FLS.: 118 L.: 2-AAAE

18/06/2021

183

R-02-19.954. PROTOCOLO 109586 em 19/05/2021. COMPRA E VENDA. Nos termos do Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS, MO30229v072, contrato nº 8.7877.1135096-9 datado de 14/05/2021 em Patos de Minas/MG, com caráter de escritura pública, na forma do §5º do artigo 61 da lei 4380 de 21/08/1964, alterada pela lei 5049 de 29-06-1966 e Lei 11.977/2009; Comprador (es) e Devedor (es) Fiduciante (s): **VONIN FERREIRA MENDES**, filho de João Ferreira Mendes e Maria Regina de Fátima Mendes, nacionalidade brasileira, e-mail: ronesarugamendes@gmail.com, nascido em 11/12/1979, trabalhador agrícola, portador da carteira de identidade MG-19.733.329 expedida por PC/MG em 17/05/2012 e CPF 047.183.431-94, solteiro, residente e domiciliado na Rua Januário Pinheiro, nº 94, Ponte Firme, Planalto, em Presidente Olegário/MG; **adquiriu de COMIK - CONSTRUTORA MINAS OK LTDA**, acima qualificada, o imóvel constante desta matrícula pelo preço de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais). Foi apresentado guia de ITBI nº 00185699 quitada em 14/05/2021, no valor de R\$ 166,48. Declaração de beneficiários de que **faz jus** aos descontos previstos no art. 43 da lei 11.977/2009. Consulta a Central de Indisponibilidade, CNPJ 23.812.100/0001-18, emitida em 18/06/2021 - Resultado Negativo. **Foi Apresentada:** Certidão Negativa De Débitos Relativos Aos Tributos Federais e a Dívida Ativa Da União da vendedora. Obrigam-se os contratantes pelas demais cláusulas e condições estipuladas no presente contrato. Ficando arquivados os documentos. **Código do Ato Praticado: 4514-6. Emol: R\$ 362,77 Recompe: R\$ #21,77, ITCY: R\$ 148,18 TOTAL: R\$ 532,72.** Dou fé. Presidente Olegário, **Data do Registro: 18/06/2021.** A Oficial Substituta, 

R-03-19.954. PROTOCOLO 109586 em 19/05/2021. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Nos termos do Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS, MO30229v072, contrato nº 8.7877.1135096-9 datado de 14/05/2021 em Patos de Minas/MG, com caráter de escritura pública, na forma do §5º do artigo 61 da lei 4380 de 21/08/1964, alterada pela lei 5049 de 29-06-1966 e Lei 11.977/2009; Comprador (es) e Devedor (es) Fiduciante (s): **VONIN FERREIRA MENDES**, acima qualificado, tomou-se devedor fiduciante da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, doravante designada CEF. CREDORA/FIDUCIÁRIA: Caixa Econômica Federal doravante denominada CEF. **CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO: Modalidade:** Aquisição de Terreno e Construção de Imóvel Residencial Urbano. **Origem de recursos:** FGTS/União. **Sistema de Amortização:** PRICE. **Valor de composição dos recursos:** O valor destinado à aquisição de imóvel residencial urbano objeto deste contrato é R\$95.000,00 (noventa e cinco mil reais), composto pela integralização dos valores abaixo: **Valor do financiamento concedido pela CAIXA:** R\$73.150,00. Valor dos recursos próprios: R\$16.950,00; Valor dos recursos da conta vinculada de FGTS: R\$0,00; Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R\$4.900,00. **Valor da Aquisição do Terreno:** R\$ 30.000,00 (trinta mil reais). Valor global de venda do empreendimento: É a soma do valor de todas as unidades individuais integrantes do empreendimento. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias: R\$0,00. **Valor total da dívida** R\$73.150,00. Valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$95.000,00. **Prazo total (meses): Construção/legalização:** 05/07/2021; **Carência:** 6 meses. **Amortização:** 360 meses. **Taxa de juros % a.a:** Nominal: 4,7500; Efetiva: 4,8547. Encargos financeiros: De acordo com o item 5. Encargos no período de construção: De acordo com o item 5.1.2; Encargos no período de amortização: -; **Prestação mensal inicial (a+j):** R\$381,58; Tarifa de Administração: R\$ 0,00; Seguro: R\$25,71. Total R\$407,29. **Vencimento do Primeiro Encargo Mensal:** 15/06/2021. Época de reajuste dos encargos: De acordo com Item 6.3. Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS/União (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012): Tarifa de Administração: R\$ 6.818,93 e Diferencial na Taxa de Juros: R\$14.419,37. **Composição de renda inicial do devedor para pagamento do encargo mensal:** Devedor: VONIN FERREIRA MENDES. Comprovada: R\$ 1.895,00. Não comprovada: R\$0,00. **Composição de renda para fins de cobertura securitária - Percentual:** 100,00. **Forma de Pagamento do Encargo Mensal na Data da Contratação:** Débito em Conta Corrente. Em garantia do financiamento ora contratado, e das demais obrigações neste instrumento por eles assumidas, **o DEVEDOR FIDUCIANTE ALIENA à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL EM CARATER FIDUCIÁRIO, o imóvel constante desta matrícula, com todas as suas acessões, construções ou melhoramentos já existentes ou que vierem a ser agregadas, independentemente da área construída efetivamente averbada na respectiva matrícula, renunciando os Devedores neste ato a pretensão a quaisquer direitos ou indenizações pelos acréscimos de**

Continua no verso.

Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DE PRESIDENTE OLEGÁRIO

REGISTRO GERAL

Continuação.....

construção não averbados. Mediante o registro estará constituída a propriedade fiduciária em nome da CEF, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando-se os devedores fiduciários possuidores diretos, e a CEF possuidora indireta do imóvel. **Foram apresentados:** Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União emitida em nome da devedora. Obrigam-se os contratantes pelas demais cláusulas e condições estipuladas no presente contrato. Ficando arquivados os documentos. **Código de Ato Praticado:** 4517-9. **Emol:** R\$ 679,15 **Recompe:** R\$ #40,75. **TFJ:** R\$ 277,38 **TOTAL:** R\$ 997,28. Dou fé. Presidente Olegário, **Data do Registro:** 18/06/2021. A Oficial Substituta.

AV-04-19.954. PROTOCOLO 110392 em 29/07/2021. HABITE-SE. Nos termos do requerimento de 26/07/2021, anexo alvará de construção nº. 120/2018 e alvará de habite-se nº 86/2021 datado de 21/06/2021, expedido pelo Município de Presidente Olegário-MG, procede-se esta averbação para constar a edificação residencial com a área total de 38,32m2 (trinta e oito vírgula trinta e dois metros quadrados), situada na Rua João Ferreira dos Santos, nº. 1.081 - Residencial Dona Andrezina Pinheiro, Bairro: Andorinhas, Presidente Olegário-MG - LOTE 209, QUADRA 92, SETOR 06. Apresentada declaração de valor, em que fora declarado o valor de R\$65.000,00 (sessenta e cinco mil reais) nos termos do artigo 135 do Provimento Conjunto 93/CGJ-2020/MG e Certidão de avaliação expedida pela Secretaria de Obras e Serviços Públicos de Presidente Olegário-MG, com a avaliação da construção em R\$ 4.265,78 (quatro mil, duzentos e sessenta e cinco reais e setenta e oito centavos). Ficando arquivados os documentos. **Código do ato:** 4151-7 - **Emol:** R\$ 539,62 **Recompe:** R\$ #32,37. **TFJ:** R\$ 220,40 **TOTAL:** R\$ 792,39. Dou fé. Presidente Olegário, **Data da Averbação:** 16/08/2021. A Oficial Substituta.

AV-05-19.954 . PROTOCOLO 110392 em 29/07/2021. CND DO INSS. Procede-se esta averbação para constar: Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União - Aferição nº.: 90.002.76191/73-001 referente a obra nova - Destinação: Conjunto Habitacional Popular, com área total construída de 2.145,92m2, localizada no Loteamento Andrezina Pinheiro, Bairro Andorinhas, na cidade de Presidente Olegário-MG. Contribuinte: COMIK - CONSTRUTORA MINAS OK LTDA, CNPJ: 23.812.100/0001-18. Emissão: às 09:21:56 do dia 26/07/2021 e válida até 22/01/2022 - código de controle da certidão: D52D. 417D. 64C3. 2C3C. Ficando arquivados os documentos. **Código do ato:** 4135-0 - **Emol:** R\$ 17,74 **Recompe:** R\$ #1,06. **TFJ:** R\$ 5,91 **TOTAL:** R\$ 24,71. Dou fé. Presidente Olegário, **Data da Averbação:** 16/08/2021. A Oficial Substituta.

AV.6-19.954 - PROTOCOLO 122.901 em 09/12/2024 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. Conforme requerimento datado de 04/11/2024, nos termos do artigo 26, § 7º da Lei 9.514/97, a propriedade deste imóvel **fica consolidada** em nome do(a) Credor(a) Fiduciário(a) **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída na forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº. 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, neste ato representada por Luciano Zauhy de Azevedo, advogado, inscrito no CPF nº. 260.241.868-43, credora fiduciária da dívida relativa ao contrato de financiamento imobiliário com Alienação Fiduciária em garantia nº 87877135096-9, firmado em 14/05/2021,, tendo em vista a não purgação da mora, no prazo legal, pelo devedor fiduciante **VONIN FERREIRA MENDES**, já qualificado, após devidamente intimado. Valor fiscal: R\$ 95.000,00 (noventa e cinco mil reais). **FORAM APRESENTADOS:** ITBI pago em 25/10/2023, no valor de R\$ 1.917,86 (mil novecentos e dezessete reais e oitenta e seis centavos), conforme guia nº. 00250053; Certidão de não pagamento datadas de 06/09/2024; Consulta a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, datada de 09/12/2024, CPF nº 047.183.431-94, código has'h: 39db. c62b. 87f3. ce04. 79ef. be3d. b615. c62b. 1e6a. 9c35, resultado: NEGATIVO; **Código do ato praticado:** 4517. **Selo para consulta:** IHN41770 - **Emol:** R\$ 1.818,30; **Recompe:** R\$ 109,09; **TFJ:** R\$ 742,65; **TOTAL:** R\$ 2.706,41. Dou fé. Presidente Olegário, **Data da averbação:** 09/12/2024. A Escrevente Autorizada.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9NVVU-DPBFL-WL92V-DZVDT>

CERTIDÃO

Valide aqui
este documento

CERTIFICO que a presente certidão foi lavrada em INTEIRO TEOR, conforme parágrafo 1º, do artigo 19, da Lei 6.015/73, extraída por meio reprográfico da matrícula **19.954**, onde se contém averbação, relacionados ao imóvel objeto da mesma, de acordo com o banco de dados desta serventia de 09 de dezembro de 2024, Oficial _____

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9NNVU-DPBFL-WL92V-DZVDT>

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente por: GERALDO EUSTÁQUIO NOGUEIRA DE CASTILHO nos termos da MP 2200-2/01 e Lei nº 11.977/09. Prazo de validade: 30 dias.
<https://registradores.onr.org.br/>

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA Registro de Imóveis de Presidente Olegário-MG
Selo Eletrônico N° IHN41792 Cód. Seg.: 4842971452344161
Pedido Certidão N° 122.901 criado em 09/12/2024 Quantidade de Atos Praticados: 1 Emol.: R\$ 26,11 + TFJ: R\$ 9,78 = Valor Final: R\$ 37,98 Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br

