

**OFÍCIO DO 1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTES CLAROS-MG** CNM: 032151.2.0051260-70  
**Registradora: Rosiane Rodrigues Vieira**

**LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**  
**MATRÍCULA N.º 51.260** **Data da abertura: 15/06/2022** **Ficha: 1F**

**IMÓVEL: URBANO**, constituído pelo **Apartamento n.º 503 (quinhentos e três)**, do Bloco 2 (dois), do **Residencial Monte Carlo**, de finalidade residencial, com área privativa (principal) de 43,77 m<sup>2</sup>, outras áreas privativas (accessórias) de 12,5 m<sup>2</sup>, área privativa total de 56,27 m<sup>2</sup>, área de uso comum de 36,03 m<sup>2</sup>, área real total de 92,3 m<sup>2</sup> e coeficiente de proporcionalidade de 0,00714, e 01 (uma) vaga de garagem de n.º 113 (cento e treze), localizado na Rua Dr. Jair Renault de Castro, n.º 651, no Loteamento **CHÁCARA DOS MANGUES**, em Montes Claros-MG, edificado sobre o Lote de Terreno n.º 11 (onze), da Quadra 02 (dois), com área total de **7.500,00 m<sup>2</sup>** (sete mil vírgula quinhentos metros quadrados), com os seguintes limites e confrontações: pela frente, com a Rua "D" (Atual Rua Dr. Jair Renault de Castro), na distância de 50,00 metros; pelos fundos, com o Lote 02 (dois), na distância de 50,00 metros; pelo lado direito, com o Lote 12 (doze), na distância de 100,00 metros; ainda, pela direita, com o Lote 14 (quatorze), na distância de 50,00 metros; e, pelo lado esquerdo, com o Lote 10 (dez), na distância de 150,00 metros. **PROPRIETÁRIA: RESIDENCIAL MONTE CARLO INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 43.275.804/0001-06, com sede na Rua Jair Renalty Castro, n.º 651, Bairro dos Mangues, em Montes Claros-MG, CEP 39403-477. **REGISTRO ANTERIOR: Matrícula n.º 1.666**, de 23/05/1977, do Livro 2-2-B, folha 234, deste Ofício do 1º Registro de Imóveis de Montes Claros-MG. Matrícula aberta em decorrência de registro de Instituição de Condomínio Edifício objeto do **R-9** da Matrícula de origem, no âmbito do Protocolo n.º 105.354, de 27 de maio de 2022. Incidente 50% de desconto no valor dos Emolumentos e Taxa de Fiscalização Judiciária, conforme artigo 42, inciso II, da Lei 11.977/2009. Quantidade: 1. Código: 4401. Emolumentos: R\$ 26,98. Recomepe: R\$ 1,62. ISSQN: R\$ 1,35. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 9,00. Total: R\$ 38,95. Selo eletrônico de consulta: FQK08147. Código de Segurança: 2674.9085.0334.2259. Montes Claros-MG, 15 de junho de 2022. Eu, Maria Eunice Martins de Freitas, Maria Eunice Martins de Freitas, Escrevente, conferi, assino e dou fé.

**AV-1-M-51.260**. Protocolo n.º 105.354, de 27 de maio de 2022. **TRANSPORTE DE SERVIDÃO**. Nos termos do artigo artigo 811 do Provimento Conjunto n.º 93/2020, procedo a esta averbação para constar que sob o imóvel objeto desta Matrícula, encontra-se registrada **SERVIDÃO DE DRENAGEM** com área total de **935,53 m<sup>2</sup>** (novecentos e trinta e cinco vírgula cinquenta e três metros quadrados), e encontra-se especializada no **R-6**, feito em 18/03/2022, e **AV-8**, feita em 06/06/2022, da Matrícula de origem n.º 1.666, do Livro 2-2-B, folha 234, deste Ofício do 1º Registro de Imóveis de Montes Claros-MG. Quantidade: 1. Código: 4135. Ato praticado de ofício, nos termos do artigo 10, § 2º, da Lei Estadual n.º 15.424/2004. Selo eletrônico de consulta: FQK08147. Código de Segurança: 2674.9085.0334.2259. Montes Claros-MG, 15 de junho de 2022. Eu, Maria Eunice Martins de Freitas, Maria Eunice Martins de Freitas, Escrevente, conferi, assino e dou fé.

**AV-2-M-51.260**. Protocolo n.º 105.354, de 27 de maio de 2022. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**. A unidade autônoma objeto desta Matrícula encontra-se submetida ao regime condominial, disciplinado pela Lei n.º 4.591/1964 e pelos artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil e os titulares de direito relativos a este imóvel ou que dele tenham posse ou detenção obrigam-se a cumprir integralmente os termos da Convenção de Condomínio registrada sob n.º 4.474, no Livro 3-Registro Auxiliar, em fichas, desta Serventia Registral. Incidente 50% de desconto no valor dos Emolumentos e Taxa de Fiscalização Judiciária, conforme artigo 42, inciso II, da Lei 11.977/2009. Quantidade: 1. Código: 4135. Emolumentos: R\$ 10,73. Recomepe: R\$ 0,64. ISSQN: R\$ 0,54. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 3,58. Total: R\$ 15,49. Selo eletrônico de consulta: FQK08147. Código de Segurança: 2674.9085.0334.2259. Montes Claros-MG, 15 de junho de 2022. Eu, Maria Eunice Martins de Freitas, Maria Eunice Martins de Freitas, Escrevente, conferi, assino e dou fé.

Continua no verso.  
Ficha: 51.260/1F

Maria Eunice Martins de Freitas

**OFÍCIO DO 1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTES CLAROS-MG**  
**Registradora: Rosiane Rodrigues Vieira**

**LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**

**MATRÍCULA N.º 51.260**

**Data da abertura: 15/06/2022**

**Ficha: 1V**

**AV-3-M-51.260.** Protocolo n.º 105.356, de 27 de maio de 2022. **TRANSPORTE DE ÔNUS.** Nos termos do artigo 811 do Provimento Conjunto n.º 93/2020, procedo a esta averbação para constar que, conforme **AV-14** da Matrícula de origem n.º 1.666, do Livro 2-2-B, folha 234, desta Serventia, todas as unidades autônomas do **Residencial Monte Carlo** estão submetidas ao regime de **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**, disciplinado pelos artigos 31-A a 31-F da Lei n.º 4.591/64, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. Quantidade: 1. Código: 4135. Ato isento de emolumentos e taxa de fiscalização judiciária, conforme artigo 10, § 2º, da Lei Estadual n.º 15.424/2004. Selo eletrônico de consulta: FQK08149. Código de Segurança: 7254.7653.4167.0744. Montes Claros-MG, 15 de junho de 2022. Eu, *[assinatura]*, Maria Eunice Martins de Freitas, Escrevente, conferi, assino e dou fé.

**AV-4-M-51.260.** Protocolo n.º 105.356, de 27 de maio de 2022. **IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO.** Nos termos do artigo 1.043, § 5º, do Provimento Conjunto n.º 93/2020, procedo a esta averbação para constar que: (i) este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão, conforme Alvará de Licença para Construção de Processo n.º 18438/2021, concedido em 22/12/2021, pela Secretaria de Infraestrutura e Planejamento Urbano da Prefeitura Municipal de Montes Claros, válido até 22/12/2023; (ii) a Incorporação Imobiliária do Residencial Monte Carlo foi registrada em 15/06/2022, sob **R-12** da Matrícula n.º 1.666, do Livro 2-2-B, folha 234, desta Serventia; (iii) conforme **AV-13** da Matrícula de origem, existe certidão positiva em nome da Incorporadora, a qual está listada na averbação em referência e arquivada nesta Serventia; e, (iv) esta Matrícula poderá ser encerrada, caso a construção não seja concluída ou nas demais hipóteses previstas em lei. Incidente 50% de desconto no valor dos Emolumentos e Taxa de Fiscalização Judiciária, conforme artigo 42, inciso II, da Lei 11.977/2009. Quantidade: 1. Código: 4135. Emolumentos: R\$ 10,73. Recomeço: R\$ 0,64. ISSQN: R\$ 0,54. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 3,58. Total: R\$ 15,49. Selo eletrônico de consulta: FQK08149. Código de Segurança: 7254.7653.4167.0744. Montes Claros-MG, 15 de junho de 2022. Eu, *[assinatura]*, Maria Eunice Martins de Freitas, Escrevente, conferi, assino e dou fé.

**R-5-M-51.260.** Protocolo n.º 107.060, de 26 de outubro de 2022. **HIPOTECA. CREDORA HIPOTECÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, instituição financeira constituída sob a forma de Empresa Pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei n.º 759/69, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília - DF, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 00.360.305/0001-04. **DEVEDORA HIPOTECANTE: RESIDENCIAL MONTE CARLO INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, inscrita no CNPJ/MF n.º 43.275.804/0001-06, com sede na Rua Doutor Jair Renault de Castro, nº 651, Bairro Chácara dos Mangues, em Montes Claros-MG. **FIADORES: CONSTRUTORA VOCÊ EIRELI**, inscrita no CNPJ 26.240.903/0001-33, situada em Avenida Raja Gabaglia, nº 1143, 4º Andar, Luxemburgo, em Belo Horizonte-MG; e, **CARLOS AUGUSTO RIQUE PINTO PASSOS**, brasileiro, divorciado, administrador, portador da CNH n.º 016015893-00 DETRAN/MG e do CPF 990.550.406-06, residente e domiciliado na Rua Almirante Juan Lespin, nº 145, Casa, Nova Lima-MG. **CONSTRUTORA: CONSTRUTORA VOCÊ EIRELI**, já qualificada acima como Fiadora. **TÍTULO:** Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de

*[assinatura]*

Continua na ficha 51.260/2F  
Ficha: 51.260/1V

**OFÍCIO DO 1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTES CLAROS-MG** CNM: 032151.2.0051260-70  
**Registradora: Rosiane Rodrigues Vieira**

**LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**  
**MATRÍCULA N.º 51.260** **Data da abertura: 15/06/2022** **Ficha: 2F**


Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que entre si celebram Residencial Monte Carlo Incorporações SPE Ltda e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, celebrado em Belo Horizonte-MG, em 29/09/2022, Contrato n.º 8.7877.1519584-4. **VALOR E OBJETIVO:** A CAIXA concede à Devedora uma abertura de crédito no valor de R\$ 14.174.791,00 (quatorze milhões, cento e setenta e quatro mil e setecentos e noventa e um reais), com objetivo de financiar a construção da totalidade do empreendimento Condomínio Residencial Monte Carlo, cuja Instituição de Condomínio registrado no R-9, da Matrícula n.º 1.666 desta Serventia, que será construído conforme elementos técnicos, econômicos e financeiros utilizados para análise e aprovação do empreendimento, em especial o cronograma físico-financeiro e o cronograma de previsão de vendas, constam em processo arquivado na CAIXA, não podendo, em hipótese alguma, serem alterados sem a sua prévia e expressa autorização. **VALOR TOTAL DA GARANTIA HIPOTECÁRIA:** R\$ 22.095.000,00 (vinte e dois milhões e noventa e cinco mil reais), relativo a este e a outros cento e trinta e nove imóveis relacionados no Título descrito. **OBJETO DA HIPOTECA:** Nos termos da Cláusula Décima Primeira do Contrato firmado, em garantia hipotecária da dívida confessada e das obrigações assumidas, a Devedora dá à Credora, **EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, transferível a terceiros**, as 140 unidades que integram o empreendimento Residencial Monte Carlo, devidamente descritos e caracterizados na incorporação registrada sob o R-12, da Matrícula n.º 1.666 desta Serventia, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, **bem como as benfeitorias que lhe serão acrescentadas**, com as características definidas no processo relativo à presente operação de crédito. **ENCARGOS:** Conforme Cláusula Décima, na data da contratação, é devida pela Devedora, Taxa de Cobertura de Custos à Vista - TCCAV, conforme tabela de tarifas vigentes, fixada pela CAIXA, a título de cobertura dos riscos operacionais, para todas as contratações com os adquirentes das unidades do empreendimento, mencionado na Letra "Descrição e Características do Empreendimento Imobiliário"; durante a fase da construção e legalização, serão devidos: a) sobre o saldo devedor apurado, juros à taxa nominal de 8,0000% a.a., correspondente a taxa efetiva de 8,3000% a.a., acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada às contas vinculadas do FGTS vigentes na data de aniversário do presente Contrato; e, durante a fase da construção, a Devedora pagará, além dos encargos retro: b) Tarifa de Cobertura de Custos para Acompanhamento Mensal da Operação - TCCMO, em conformidade com a tabela de tarifas, fixadas pela Credora, a título de ressarcimento de despesas/custos com as vistorias/medição de obra e acompanhamento do processo; c) Taxa de Vistoria Extraordinária, no caso de descumprimento do Cronograma físico-financeiro e de Desembolso; d) Tarifa de Cobertura de Custos para Revalidação de Empreendimento Contratado (TCCREC), em conformidade com a tabela de tarifas, fixadas pela CAIXA, quando for solicitada a reavaliação do valor das unidades do empreendimento pela Devedora; e) Tarifa de Cobertura de Custos para Reformulação de Cronograma (TCCRC), quando for solicitada a reformulação/reprogramação do cronograma do empreendimento pela Devedora; e, f) Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e valores Mobiliários (IOF), no coeficiente previsto em legislação específica, incidente sobre o valor da parcela de financiamento desembolsada conforme disposto no Item 6 deste contrato, em se tratando de empreendimento misto. **PAGAMENTO: Conforme Parágrafo Sétimo da Cláusula Décima Quinta**, findo o prazo de construção/legalização e durante o prazo de amortização, a Devedora pagará à Credora, mensalmente, no mesmo dia de assinatura desse Contrato, a parcela de amortização, calculada pela divisão do valor do financiamento pelo prazo de amortização contratado e a parcela de juros nominal, acrescidos




Continua no verso.  
Ficha: 51.260/2F

**OFÍCIO DO 1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTES CLAROS-MG** CNM: 032151.2.0051260-70  
**Registradora: Rosiane Rodrigues Vieira**

**LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**  
**MATRÍCULA N.º 51.260** **Data da abertura: 15/06/2022** **Ficha: 2V**

de correção monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada às contas vinculadas do FGTS vigentes na data de aniversário do Contrato; e, nos termos da Cláusula Décima Sexta, se ocorrer impontualidade, a quantia a ser paga corresponderá ao valor da obrigação, atualizado com base no critério de ajuste pro rata die, pela aplicação do mesmo índice de atualização do saldo devedor, acrescido de juros moratórios de 0,033% (trinta e três milésimos por cento) por dia de atraso e multa moratória de 2% (dois por cento) de acordo com a legislação vigente. **PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 24 (vinte e quatro) meses**, a contar do dia 1º (primeiro) do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no cronograma físico-financeiro do empreendimento para o término da obra. **PRAZO DE CONSTRUÇÃO/LEGALIZAÇÃO: 24 (vinte e quatro) meses**, contados a partir da data de assinatura do presente contrato, quando não houver condições suspensivas, ou da data do primeiro desembolso financeiro, quando houver condições suspensivas, e, da data do segundo desembolso quando se tratar de operação com aquisição de terreno pela PF, visto que neste caso a 1ª parcela equivale ao valor de terreno liberado na data de contratação e não deve constar na contagem do prazo de construção, podendo ser prorrogado uma única vez, em até 6 (seis) meses, quando ficar comprovado caso fortuito ou força maior ou outra situação excepcional superveniente à assinatura do Contrato, que tenha efetiva interferência no ritmo de execução da obra, mediante análise técnica e autorização da CAIXA, sempre que a medida se mostrar essencial a viabilizar a conclusão do empreendimento. Quantidade: 1. Código: 4523. Ato de registro único para efeito de cobrança de custas e emolumentos em relação ao R-5 da Matrícula n.º 51.222, do Livro 2 - Registro Geral, em fichas, desta Serventia, conforme artigo 237-A, § 1º, da Lei n.º 6.015/73 e artigo 10-A, § 1º, da Lei Estadual n.º 15.424/2004. Selo eletrônico de consulta: FZP85872. Código de Segurança: 4745.4732.6476.6217. Montes Claros-MG, 18 de novembro de 2022. Eu, , Thays Dayane Teles Silva, Registradora Substituta, conferi, assino e dou fé.

**AV-6-M-51.260.** Protocolo n.º 109.605, de 15 de junho de 2023. **DESIGNAÇÃO CADASTRAL.** Nos termos do artigo 176, § 1º, II, (3), b, da Lei n.º 6.015/73, e conforme Comprovante de Recolhimento de ITBI, Protocolo n.º 16904, emitido eletronicamente em 16/06/2023, pela Secretaria Municipal de Finanças do Município de Montes Claros-MG, arquivado nesta Serventia, procedo a esta averbação para constar que o imóvel objeto desta Matrícula possui **Inscrição Imobiliária n.º 01.23.067.0300.119** e **Cadastro Imobiliário n.º 2006562**. Incidente 50% de desconto no valor dos emolumentos e taxa de fiscalização judiciária, conforme artigo 43, II, da Lei n.º 11.977/2009, artigo 7º, da Medida Provisória n.º 1.162/2023, e artigo 15-B, II, da Lei Estadual n.º 15.424/2004. Quantidade: 1. Código: 4135. Emolumentos: R\$ 11,32. Recome: R\$ 0,68. ISSQN: R\$ 0,57. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 3,77. Total: R\$ 16,34. Selo eletrônico de consulta: GQO77507. Código de Segurança: 0607.6408.6723.1668. Montes Claros-MG, 12 de julho de 2023. Eu, , Thays Dayane Teles Silva, Registradora Substituta, conferi, assino e dou fé.

**AV-7-M-51.260.** Protocolo n.º 109.605, de 15 de junho de 2023. **CANCELAMENTO DE HIPOTECA.** Conforme Cláusula 1.7 do Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - Recursos do FGTS, celebrado em Montes Claros-MG, em 15/05/2023, Contrato n.º 8.7877.1661758-0, em conjunto com documentos comprobatórios de representação, arquivados neste e no Protocolo n.º 96.240 desta Serventia, procedo ao **CANCELAMENTO** da **HIPOTECA**, objeto do R-5 supra, com valor de R\$ 101.248,50 (cento e um mil, duzentos e quarenta e oito reais e cinquenta centavos). Incidente 50% de desconto no valor dos emolumentos e taxa de fiscalização




Continua na ficha 51.260/3F  
Ficha: 51.260/2V

**OFÍCIO DO 1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTES CLAROS-MG CNM: 032151.2.0051260-70**  
**Registradora: Rosiane Rodrigues Vieira**

**LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**  
**MATRÍCULA N.º 51.260 Data da abertura: 15/06/2022 Ficha: 3F**

judiciária, conforme artigo 43, II, da Lei n.º 11.977/2009, artigo 7º, da Medida Provisória n.º 1.162/2023, e artigo 15-B, II, da Lei Estadual n.º 15.424/2004. Quantidade: 1. Código: 4140. Emolumentos: R\$ 45,45. Recomepe: R\$ 2,73. ISSQN: R\$ 2,27. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 15,00. Total: R\$ 65,45. Selo eletrônico de consulta: GQO77507. Código de Segurança: 0607.6408.6723.1668. Montes Claros-MG, 12 de julho de 2023. Eu, \_\_\_\_\_, Thays Dayane Teles Silva, Registradora Substituta, conferi, assino e dou fé.


**R-8-M-51.260.** Protocolo n.º 109.605, de 15 de junho de 2023. **COMPRA E VENDA. ALIENANTE/ ENTIDADE ORGANIZADORA/ FIADORA/ INCORPORADORA/ VENDEDORA: RESIDENCIAL MONTE CARLO INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 43.275.804/0001-06, com sede na Rua Jair Renalty Castro, n.º 651, Bairro dos Mangues, em Montes Claros-MG. **COMPRADOR: WALDOMIRO NERY THIAGO**, brasileiro, solteiro, motorista de veículos de transporte de passageiros, portador da CI.RG n.º MG-21.594.911 PC/MG e do CPF/MF n.º 152.400.196-14, residente e domiciliado na Avenida Santa Catarina, n.º 427, Bairro Santa Rita I, em Montes Claros-MG. **CONSTRUTORA: CONSTRUTORA VOCE EIRELI**, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 26.240.903/0001-33, com sede na Avenida Raja Gabaglia, n.º 1143, 4º andar, Bairro Luxemburgo, em Belo Horizonte-MG. **TÍTULOS:** Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - Recursos do FGTS, celebrado em Montes Claros-MG, em 15/05/2023, Contrato n.º 8.7877.1661758-0; e, Termo de Rerratificação ao Contrato, celebrado em Montes Claros-MG, em 21/06/2023. **OBJETO DA VENDA:** A totalidade do imóvel descrito nesta Matrícula. **VALOR DE AQUISIÇÃO DO TERRENO: R\$ 10.710,00** (dez mil e setecentos e dez reais). **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA E DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$ 162.000,00** (cento e sessenta e dois mil reais). **FORMA DE PAGAMENTO:** Nos termos do contrato celebrado, que fica arquivado nesta Serventia Registral, o valor da venda, acrescido da quantia financiada para a construção sobre o imóvel, o que totaliza R\$ 162.000,00 (cento e sessenta e dois mil reais), será pago do seguinte modo: a) Valor do financiamento concedido pela CAIXA: R\$ 113.563,42 (cento e treze mil, quinhentos e sessenta e três reais e quarenta e dois centavos); b) Valor dos recursos próprios: R\$ 15.868,58 (quinze mil, oitocentos e sessenta e oito reais e cinquenta e oito centavos); c) Valor dos recursos da conta vinculada de FGTS: R\$ 0,00 (zero); d) Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R\$ 32.568,00 (trinta e dois mil e quinhentos e sessenta e oito reais); que será depositado na conta de titularidade da Vendedora, nos termos do item 2 do Contrato. **IMPOSTO DE TRANSMISSÃO INTER VIVOS:** No ato de protocolo, foi apresentado a esta Serventia Registral, Comprovante de Recolhimento de ITBI emitido eletronicamente em 16/06/2023, pela Secretaria Municipal de Finanças do Município de Montes Claros-MG, no âmbito do Protocolo n.º 16904, chave de autenticação 647de022681f41476, no qual consta que o ITBI desta operação foi recolhido em 07/06/2023, no valor de R\$ 4.050,00 (quatro mil e cinquenta reais), calculado sobre o valor fiscal de R\$ 162.000,00 (cento e sessenta e dois mil reais), avaliado pela Prefeitura Municipal de Montes Claros-MG. Códigos hash: 61a63ecfaaaa92eb7e6e1f340761a3e81198453a; 9a438e6cfc5a995559ac84dcfae9e5fa1902fe66. Incidente 50% de desconto no valor dos emolumentos e taxa de fiscalização judiciária, conforme artigo 43, II, da Lei n.º 11.977/2009, artigo 7º, da Medida Provisória n.º 1.162/2023, e artigo 15-B, II, da Lei Estadual n.º 15.424/2004. Quantidade: 1. Código: 4541. Emolumentos: R\$ 1.114,97. Recomepe: R\$ 66,89. ISSQN: R\$ 55,75. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 549,20. Total: R\$ 1.786,81. Selo eletrônico de consulta: GQO77507. Código de Segurança: 0607.6408.6723.1668. Montes Claros-MG, 12 de julho de 2023. Eu, \_\_\_\_\_, Thays Dayane Teles Silva, Registradora Substituta, conferi, assino e dou fé.

 Continua no verso.  
Ficha: 51.260/3F

**OFÍCIO DO 1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTES CLAROS-MG** CNM: 032151.2.0051260-70  
**Registradora: Rosiane Rodrigues Vieira**


**LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**  
**MATRÍCULA N.º 51.260** **Data da abertura: 15/06/2022** **Ficha: 3V**


**R-9-M-51.260.** Protocolo n.º 109.605, de 15 de junho de 2023. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. DEVEDOR FIDUCIANTE: WALDOMIRO NERY THIAGO**, já qualificado no registro anterior desta Matrícula. **CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei n.º 759/1969, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF. **TÍTULOS:** Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - Recursos do FGTS, celebrado em Montes Claros-MG, em 15/05/2023, Contrato n.º 8.7877.1661758-0; e, Termo de Rerratificação ao Contrato, celebrado em Montes Claros-MG, em 21/06/2023. **OBJETO:** Nos termos do Contrato celebrado, que fica arquivado nesta Serventia, e em garantia real pelo pagamento da dívida a seguir descrita, o Devedor Fiduciante aliena, em caráter fiduciário, à Credora Fiduciária, a propriedade do imóvel objeto desta Matrícula, com a efetivação do desdobramento da posse, de modo que o Devedor Fiduciante será possuidor direto e a Credora Fiduciária possuidora indireta do imóvel. **VALOR DE AQUISIÇÃO DO TERRENO E CONSTRUÇÃO:** R\$ 162.000,00 (cento e sessenta e dois mil reais). **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA:** R\$ 162.000,00 (cento e sessenta e dois mil reais). **VALOR DA DÍVIDA:** R\$ 113.563,42 (cento e treze mil, quinhentos e sessenta e três reais e quarenta e dois centavos). **FORMA DE PAGAMENTO:** O pagamento da dívida contratada será feito, pelo Devedor Fiduciante, à Credora Fiduciária, conforme cláusulas e condições constantes do Contrato assinado, que fica arquivado nesta Serventia, sob a forma de encargo mensal, por débito em conta, devido a partir do mês subsequente à contratação, conforme seguintes condições: Taxa de Juros: Nominal: 5,00% ao ano ou 0.4159% ao mês; Efetiva: 5,1161% ao ano ou 0.4167% ao mês; Encargo Mensal Inicial: R\$ 630,81 (seiscentos e trinta reais e oitenta e um centavos), referente a: (i) Prestação mensal inicial - R\$ 609,63 (seiscentos e nove reais e sessenta e três centavos); (ii) Tarifa de Administração - TA - R\$ 0,00; e (iii) Prêmios de Seguros MIP e DFI: R\$ 21,18 (vinte e um reais e dezoito centavos); bem como os seguintes 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\$ 4.169,79 (quatro mil, cento e sessenta e nove reais e setenta e nove centavos); Diferencial na Taxa de Juros - R\$ 14.020,46 (quatorze mil, vinte reais e quarenta e seis centavos). **PRAZO DE EXECUÇÃO DA OBRA:** O prazo para o término da construção e legalização do imóvel é de 19 (dezenove) meses, podendo ser prorrogado, uma única vez, em até 6 (seis) meses, quando restar comprovado caso fortuito, força maior ou outra situação excepcional superveniente à assinatura do Contrato, que tenha efetiva interferência no ritmo da execução da obra, mediante análise técnica e autorização da CAIXA, sempre que a medida se mostrar essencial a viabilizar a conclusão do empreendimento. **VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL:** 14/06/2023. **PRAZO:** Previsão para Construção/legalização: 19 (dezenove) meses; Carência: 0 (zero) meses; e Amortização: 360 (trezentos e sessenta) meses. **PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO:** 30 (trinta) dias corridos, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. Incidente 50% de desconto no valor dos emolumentos e taxa de fiscalização judiciária, conforme artigo 43, II, da Lei n.º 11.977/2009, artigo 7º, da Medida Provisória n.º 1.162/2023, e artigo 15-B, II, da Lei Estadual n.º 15.424/2004. Quantidade: 1. Código: 4540. Emolumentos: R\$ 1.042,66. Recompe: R\$ 62,56. ISSQN: R\$ 52,13. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 513,55. Total: R\$ 1.670,90. Demais atos praticados: 1 Prenotação; Código: 4701; Emolumentos: R\$ 21,79; Recompe: R\$ 1,31; ISSQN: R\$ 1,09; Taxa de Fiscalização


 Continua na ficha 51.260/4F  
Ficha: 51.260/3V

**OFÍCIO DO 1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTES CLAROS-MG** CNM: 032151.2.0051260-70  
**Registradora: Rosiane Rodrigues Vieira**

**LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**  
**MATRÍCULA N.º 51.260** **Data da abertura: 15/06/2022** **Ficha: 4F**

Judiciária: R\$ 4,66; Total: R\$ 28,85; e 19 Arquivamentos; Código: 8101; Emolumentos: R\$ 79,61; Recompe: R\$ 4,75; ISSQN: R\$ 3,99; Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 26,60; Total: R\$ 114,95. Selo eletrônico de consulta: GQO77507. Código de Segurança: 0607.6408.6723.1668. Montes Claros-MG, 12 de julho de 2023. Eu, , Thays Dayane Teles Silva, Registradora Substituta, conferi, assino e dou fé.

**AV-10-M-51.260.** Protocolo n.º 112.938, de 18 de março de 2024. **CONSTRUÇÃO, BAIXA E HABITE-SE.** Conforme Requerimento firmado em Montes Claros-MG, em 01/04/2024, pela Residencial Monte Carlo Incorporações SPE Ltda, já qualificada, instruído com Projeto Arquitetônico (Plantas 01/08 a 08/08) aprovado em 22/12/2021, no âmbito do Processo n.º 18438/2021, com substituição em 24/02/2022, pela Secretaria de Infraestrutura da Prefeitura Municipal de Montes Claros-MG, assinado pelo Responsável Técnico Rodrigo Nunes Silva (CAU/BR A267360-6), RRT n.º 11651592, e Certidão de Baixa de Construção e Habite-se Integral emitida em 15/03/2024, pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e Planejamento Urbano da Prefeitura Municipal de Montes Claros-MG, no âmbito do Processo n.º 33928/2023, tudo arquivado neste e no Protocolo n.º 105.356 desta Serventia, procedo à averbação da construção do **RESIDENCIAL MONTE CARLO**, com área construída total de **6.924,26 m<sup>2</sup>** (seis mil, novecentos e vinte e quatro vírgula vinte e seis metros quadrados), para o qual, foram concedidos "**BAIXA DE CONSTRUÇÃO**" e "**HABITE-SE INTEGRAL**", e do qual é parte integrante o **Apartamento n.º 503 (quinhentos e três)**, descrito nesta Matrícula, com acesso pela Rua Dr. Jair Renault de Castro, n.º 651, no Bairro Chácara dos Mangues, em Montes Claros-MG, cuja construção está avaliada em R\$ 145.880,26 (cento e quarenta e cinco mil, oitocentos e oitenta reais e vinte e seis centavos). Incidente 50% de desconto no valor dos Emolumentos e Taxa de Fiscalização Judiciária, conforme artigo 42, inciso II, da Lei n.º 11.977/2009, e artigo 7º, da Lei n.º 14.620/2023. Quantidade: 1. Código: 4211. Emolumentos: R\$ 10.518,30. Recompe: R\$ 631,08. ISSQN: R\$ 525,96. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 5.181,12. Total: R\$ 16.856,46. Selo eletrônico de consulta: HMS64416. Código de Segurança: 4881.5748.5739.7391. Montes Claros-MG, 16 de abril de 2024. Eu, , Kelem Silva Fonseca, Escrevente, conferi, assino e dou fé.

**AV-11-M-51.260.** Protocolo n.º 112.938, de 18 de março de 2024. **CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS.** Nos termos do artigo 47, II, da Lei n.º 8.212/91, procedo a esta averbação para constar que foi apresentada e fica aqui arquivada Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, Aferição n.º 90.010.78656/75-001, relativa à contribuinte **RESIDENCIAL MONTE CARLO INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, CNPJ n.º 43.275.804/0001-06, emitida via *internet* em 19/03/2024, válida até 15/09/2024, cuja autenticidade foi verificada na prática deste ato, relativa à construção supra, com área residencial de obra nova de **6.924,26 m<sup>2</sup>** (seis mil, novecentos e vinte e quatro vírgula vinte e seis metros quadrados), referente a esta e a outras unidades. Incidente 50% de desconto no valor dos Emolumentos e Taxa de Fiscalização Judiciária, conforme artigo 42, inciso II, da Lei n.º 11.977/2009, e artigo 7º, da Lei n.º 14.620/2023. Quantidade: 1. Código: 4135. Emolumentos: R\$ 213,66. Recompe: R\$ 12,78. ISSQN: R\$ 10,62. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 71,10. Total: R\$ 308,16. Selo eletrônico de consulta: HMS64416. Código de Segurança: 4881.5748.5739.7391. Montes Claros-MG, 16 de abril de 2024. Eu, , Kelem Silva Fonseca, Escrevente, conferi, assino e dou fé.

**AV-12-M-51.260.** Protocolo n.º 120.700, de 05 de janeiro de 2026. **CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP.** Nos termos do artigo 440-AQ, §1º, a, do Provimento n.º 149/CNJ/2023, e conforme Requerimento firmado em Florianópolis-SC, em 16/01/2026, arquivado nesta Serventia, procedo a esta averbação para constar que o imóvel objeto desta



Continua no verso.  
Ficha: 51.260/4F

**OFÍCIO DO 1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTES CLAROS-MG** CNM: 032151.2.0051260-70  
**Registradora: Rosiane Rodrigues Vieira**

**MATRÍCULA N.º 51.260**

**Data da abertura: 15/06/2022**

**LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**

**Ficha: 4V**


Matrícula possui **Código de Endereçamento Postal - CEP n.º 39403-477**. Quantidade: 1. Código: 4135. Demais atos praticados: 1 Arquivamento; Código: 8101. Atos isentos praticados de ofício, nos termos do artigo 20, XV, da Lei Estadual n.º 15.424/2004. Selo eletrônico de consulta: JJO04258. Código de Segurança: 4501.9610.2242.6904. Montes Claros-MG, 21 de janeiro de 2026. Eu, \_\_\_\_\_, Thays Dayane Teles Silva, Registradora Substituta, conferi, assino e dou fé.

**AV-13-M-51.260**. Protocolo n.º 120.700, de 05 de janeiro de 2026. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**. Nos termos do artigo 26, § 7º, da Lei n.º 9.514/1997 e do artigo 967 do Provimento Conjunto n.º 93/2020, conforme Requerimento Consolidação e Cancelamento da CCI firmado em Florianópolis-SC, em 02/01/2026, pela credora fiduciária Caixa Econômica Federal, já qualificada, no qual consta o valor da consolidação de R\$ 167.872,66 (cento e sessenta e sete mil, oitocentos e setenta e dois reais e sessenta e seis centavos), em conjunto com documentos comprobatórios de representação, instruído com Comprovante de Recolhimento de ITBI emitido eletronicamente em 07/01/2025, pela Secretaria Municipal de Finanças do Município de Montes Claros-MG, no âmbito do Protocolo n.º 43020, chave de autenticação 693af64badf812586, no qual consta que o ITBI desta operação foi recolhido em 29/12/2025, no valor de R\$ 4.050,00 (quatro mil e cinquenta reais), calculado sobre o valor fiscal de R\$ 162.000,00 (cento e sessenta e dois mil reais), avaliado pela Prefeitura Municipal de Montes Claros-MG; e, Certidão de decurso de prazo da interpelação sem purgação da mora expedida por este Ofício do 1º Registro de Imóveis de Montes Claros-MG em 03/11/2025 no âmbito do Protocolo n.º 118.619, de 29/07/2025, tudo arquivado neste e nos Protocolos n.ºs 118.619 e 118.142 desta Serventia, procedo a esta averbação para constar que fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** do imóvel objeto desta matrícula em favor da Credora Fiduciária do **R-9**, porquanto o Devedor Fiduciário, devidamente intimado, não purgou a mora no prazo legal. Código hash: 7547g5vjyv; 77m8xj393v. Quantidade: 1. Código: 4241. Emolumentos: R\$ 2.526,88. Recome: R\$ 190,20. ISSQN: R\$ 126,34. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1.262,61. Total: R\$ 4.106,03. Demais atos praticados: 1 Prenotação; Código: 4701; Emolumentos: R\$ 49,39; Recome: R\$ 3,72; ISSQN: R\$ 2,47; Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 10,72; Total: R\$ 66,30; e 2 Arquivamentos; Código: 8101; Emolumentos: R\$ 19,00; Recome: R\$ 1,44; ISSQN: R\$ 0,96; Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 6,42; Total: R\$ 27,82. Selo eletrônico de consulta: JJO04258. Código de Segurança: 4501.9610.2242.6904. Montes Claros-MG, 21 de janeiro de 2026. Eu, \_\_\_\_\_, Thays Dayane Teles Silva, Registradora Substituta, conferi, assino e dou fé.

### CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

**CERTIFICO e DOU FÉ** que, até esta data, a presente certidão contém o inteiro teor da Matrícula aqui reproduzida, confere com seu original pertencente ao acervo deste Ofício do 1º Registro de Imóveis de Montes Claros-MG e, nos termos do artigo 19, § 11, da Lei n.º 6.015/1973, é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica. Outrossim, Certifico, nos termos do art. 5º-A, caput e § 2º, da Lei Estadual n.º 15.424/2004, que 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. **RESSALTO** que, no momento de sua emissão, a presente certidão **NÃO** envolve elementos de registro/averbação à margem do termo. Certidão válida por 30 (trinta) dias, contados da data de emissão, conforme Decreto Federal n.º 93.240/86, que regulamenta a Lei n.º 7.433/85, emitida conforme art. 19, § 5º, da Lei n.º 6.015/73, cuja via impressa com autenticidade verificada no endereço abaixo possui validade e fé pública. Quantidade: 01. Código: 8401. Emolumentos: R\$ 28,23. Recompe: R\$ 2,13. TFJ: R\$ 10,72. ISSQN: R\$ 1,41. Total: R\$ 42,49. Montes Claros-MG, 21 de janeiro de 2026. (Protocolo\_120.700).

Documento assinado eletronicamente por **Maxilene Martins de Freitas, Escrevente**, conforme art. 10, § 1º, da Medida Provisória n.º 2.200-2/2001, cuja autenticidade pode ser conferida pela importação do arquivo original no endereço <https://validar.ti.gov.br/>.

<p>Poder Judiciário TJMG – Corregedoria-Geral de Justiça Selo Eletrônico: <b>JJ004258</b> Código de Segurança: <b>4501.9610.2242.6904</b> Quantidade de atos praticados: 7 Ato(s) praticado(s) por: Maxilene Martins De Freitas – Escrevente Emol.: 2.623,50. Recompe: 197,49. ISS: 131,16 TFJ: 1.290,47 Total: 4.242,64. Consulte a validade deste selo no site: <a href="https://selos.tjmg.jus.br/sisnor/eselo/consultaSeloseAtos.jsf">https://selos.tjmg.jus.br/sisnor/eselo/consultaSeloseAtos.jsf</a></p>	
---	--