



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 **047365.2.0032525-71**, datada de **11/09/2019**, verifiquei constar:

32525 - 11/09/2019 - Protocolo: 52400 - 15/08/2019

IMÓVEL: Apartamento n.º **404** (quatrocentos e quatro), situado no **bloco n.º 18** (dezoito), do condomínio denominado **Residencial Valência**, com frente para a **Rua 07, n.º 560** (quinhentos e sessenta), com área privativa principal de 43,215m², área privativa total de 43,215m², área de uso comum de 5,726706m² e área real total de 48,941706m² (quarenta e oito vírgula nove quatro um sete zero seis metros quadrados), **bem como** o direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem e fração ideal de **0,00240384615384615** do terreno com localização e destinação urbana situado no **Bairro Nova Pampulha**, neste Município de Vespasiano, com área total de 33.899,15m² (trinta e três mil, oitocentos e noventa e nove vírgula quinze metros quadrados), constituído pelos seguintes imóveis: **I**) Lote de n.º **05** (cinco), da quadra n.º **26** (vinte e seis), situado no Bairro Nova Pampulha, neste Município de Vespasiano, com a área de 1.069,917m² (um mil e sessenta e nove vírgula novecentos e dezessete metros quadrados), com medidas e confrontações constantes da matrícula respectiva; **II**) Terreno com localização e destinação urbana, denominado Quinhão n.º **10** (dez), situado na Fazenda Bonsucesso, neste Município de Vespasiano, com área de 32.829,233m² (trinta e dois mil, oitocentos e vinte e nove vírgula duzentos e trinta e três metros quadrados), com medidas e confrontações constantes da matrícula respectiva. **PROPRIETÁRIA/INCORPORADORA:** **Residencial Valência Incorporações SPE Ltda.**, CNPJ-29.973.093/0001-12, com sede na Rua 07, n.º 560, Bairro Nova Pampulha, em Vespasiano-MG. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula n.º 31.074, do Livro 02 deste Cartório. Código do ato: 4401. Quantidade de atos: 1. Emol.: R\$ 21,54. T.F.: R\$ 6,78. ISS: R\$ 0,65. Total: R\$ 28,97. N.º do selo de consulta: CXN34359, código de segurança: 1674222999652572. [pta] Dou fé.

AV-1-32525 - 11/09/2019 - Protocolo: 52401 - 15/08/2019

TÍTULO: Transposição de instituição e convenção de condomínio. Proceda-se a esta averbação para constar que o empreendimento denominado **“Residencial Valência”** tem a instituição de condomínio registrada sob o n.º 3 (R-3) e retificada sob o n.º 8 (AV-8), ambos da matrícula n.º 30.786, Livro 02 deste Cartório, e a convenção de condomínio registrada sob o n.º 1 (R-1) e retificada sob o n.º 2 (AV-2), ambos do n.º de ordem 1.008, Livro 03 - Registro Auxiliar deste Cartório, e obrigam a todos os titulares de direitos sobre as unidades. *Nihil.* [pta] Dou fé.

AV-2-32525 - 11/09/2019 - Protocolo: 52402 - 15/08/2019

TÍTULO: Transposição de imóvel em construção. Proceda-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 197/19, datado de 08 de agosto de 2019, expedido pela Prefeitura Municipal de Vespasiano-MG, processo n.º 9392/17, válido por 12 (doze) meses. Incorporação imobiliária registrada em 23/01/2019, sob o n.º 6 (R-6), e retificada em 11/09/2019, sob o n.º 10 (AV-10), ambos da matrícula n.º 30.786, do Livro 02 deste Cartório. A incorporação foi submetida ao **Patrimônio de Afetação**, conforme averbação n.º 7 (AV-7) da

matrícula n.º 30.786, 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. *Nihil.* [pta] Dou fé.

AV-3-32525 - 30/01/2020 - Protocolo: 54428 - 30/12/2019

TÍTULO: Transposição de hipoteca. Procede-se a esta averbação, nos termos do registro n.º 13 (R-13) da matrícula n.º 30.786, 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 “Residencial Valência”. Ato considerado como único para efeito de cobrança de custas e emolumentos, juntamente com o registro de n.º 13 (R-13) da matrícula n.º 30.786, Livro 02 deste Cartório, protocolo n.º 54428, datado de 30/12/2019, Livro 01-X, 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: DHE17412, código de segurança: 6861222926142863. [lpch] Dou fé.

AV-4-32525 - 13/07/2020 - Protocolo: 56297 - 06/07/2020

TÍTULO: Índice cadastral. Procede-se a esta averbação, conforme Guia de Informação - ITBI, datada de 08 de junho de 2020, expedida pela Prefeitura Municipal de Vespasiano-MG, aqui arquivada, para constar que este imóvel possui o índice cadastral n.º **01.05.0186.0060.288**. 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: DPC21246, código de segurança: 9578895135251401. [spf] Dou fé.

AV-5-32525 - 13/07/2020 - Protocolo: 56297 - 06/07/2020

TÍTULO: Cancelamento de hipoteca. Procede-se a esta averbação, nos termos da autorização da Caixa Econômica Federal, contida no contrato particular n.º 8.7877.0842487-6, passado aos 18 de maio de 2020, 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\$ 35,51. T.F.: R\$ 11,05. ISS: R\$ 1,07. Total: R\$ 47,63. N.º do selo de consulta: DPC21246, código de segurança: 9578895135251401. [spf] Dou fé.

R-6-32525 - 13/07/2020 - Protocolo: 56297 - 06/07/2020

TÍTULO: Compra e venda. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato particular n.º 8.7877.0842487-6, passado aos 18 de maio de 2020, perante a Caixa Econômica Federal, no âmbito do Programa “Minha Casa, Minha Vida”. **TRANSMITENTE / INCORPORADORA / FIADORA:** **Residencial Valência Incorporações SPE Ltda.**, CNPJ-29.973.093/0001-12, com sede na Av. Álvares Cabral, 1366, 8º andar, Lourdes, em Belo Horizonte-MG. **CONSTRUTORA / FIADORA:** **Construtora Você EIRELI**, CNPJ-26.240.903/0001-33, com sede na Av. Raja Gabaglia, 1143, 4º andar, Luxemburgo, em Belo Horizonte-MG. **ADQUIRENTE:** **Gustavo Gonçalves da Costa**, brasileiro, solteiro, coordenador interno I, CNH-05611384277, expedida por Órgão de Trânsito/MG, CPF-101.488.706-27, residente e domiciliado na Rua Padre Henrique Vaz, 330, apto. 401, Bl 02, Castanheira, em Belo Horizonte-MG. **IMÓVEL:** O imóvel objeto desta matrícula. **VALOR:** R\$ 128.000,00, pago da seguinte forma: Recursos próprios: R\$ 15.971,52; Recursos da conta vinculada de FGTS: R\$ 699,41; Desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R\$ 32.491,00; Financiamento concedido pela CEF: R\$ 78.838,07. **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: 4540. Quantidade de atos: 1. Emol.: R\$ 814,42. T.F.: R\$ 378,42. ISS: R\$ 24,43. Total: R\$ 1.217,27. N.º do selo de consulta: DPC21246, código de segurança: 9578895135251401. [spf] Dou fé.

R-7-32525 - 13/07/2020 - Protocolo: 56297 - 06/07/2020

TÍTULO: Alienação fiduciária. **DEVEDOR FIDUCIANTE:** Gustavo Gonçalves da Costa, 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 registro de n.º 6 (R-6) retro. **VALOR TOTAL DA DÍVIDA:** R\$ 78.838,07. **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA / VALOR PARA PÚBLICO LEILÃO:** R\$ 132.000,00. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** PRICE. **PRAZOS:** Amortização: 360 (trezentos e sessenta) meses; Construção/legalização: 26/10/2022. **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\$ 399,46; Seguro: R\$ 16,30; Total: R\$ 415,76. **VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL:** 15/06/2020. **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 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: 4517. Quantidade de atos: 1. Emol.: R\$ 677,48. T.F.: R\$ 261,04. ISS: R\$ 20,32. Total: R\$ 958,84. N.º do selo de consulta: DPC21246, código de segurança: 9578895135251401. [spf] Dou fé.

AV-8-32525 - 26/08/2020 - Protocolo: 56810 - 17/08/2020

TÍTULO: Transposição de prorrogação do alvará de construção. Proceda-se a esta averbação, nos termos da averbação n.º 15 (AV-15) da matrícula n.º 30.786, Livro 02 deste Cartório, para constar a prorrogação do alvará de licença para construção do empreendimento denominado “Residencial Valência”, nos termos do Alvará de Licença para Construção n.º 163/2020, datado de 04 de agosto de 2020, expedido pela Prefeitura Municipal de Vespasiano-MG, processo n.º 5139/2020, válido por 12 (doze) meses. Ato considerado como único para efeito de cobrança de custas e emolumentos, juntamente com a averbação de n.º 15 (AV-15) da matrícula n.º 30.786, Livro 02 deste Cartório, protocolo n.º 56810, datado de 17/08/2020, Livro 01-AA, 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: DQJ35681, código de segurança: 4218623262916967. [pta] Dou fé.

AV-9-32525 - 25/02/2021 - Protocolo: 58743 - 05/02/2021

TÍTULO: Edificação. Proceda-se a esta averbação, conforme certidão de Baixa de Construção e Habite-se n.º 097/2020, datada de 07 de dezembro de 2020, expedida pela Prefeitura Municipal de Vespasiano-MG, processo n.º 7090/2020, 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\$ 128.000,00. Código do ato: 4210. Quantidade de atos: 1. Emol.: R\$ 432,70. T.F.: R\$ 201,06. ISS: R\$ 12,98. Total: R\$ 646,74. N.º do selo de consulta: EEB32592, código de segurança: 8652631771437259. [lpch] Dou fé.

AV-10-32525 - 25/02/2021 - Protocolo: 58743 - 05/02/2021

TÍTULO: Quitação previdenciária. Proceda-se a esta averbação, conforme Certidão Negativa de Débito - CND/INSS n.º 000032021-88888094, datada de 05 de janeiro de 2021, expedida pela Receita Federal do Brasil, aqui arquivada, para constar a Quitação Previdenciária referente, entre outros, ao imóvel objeto desta matrícula. 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: EEB32592, código de segurança: 8652631771437259. [lpch] Dou fé.

AV-11-32525 - 03/04/2025 - Protocolo: 78012 - 24/03/2025

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 Gustavo Gonçalves da Costa, 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\$ 137.934,77. **AVALIAÇÃO FISCAL:** Do mesmo valor. **ITBI e CND/MUNICIPAL:** Apresentados, aqui arquivados. Código do ato: 4240. Quantidade de atos: 1. Emol.: R\$ 2.427,25. T.F.: R\$ 1.127,85. ISS: R\$ 72,82. FIC: R\$ 18,06. Total: R\$ 3.645,98. N.º do selo de consulta: IPW40462, código de segurança: 5999177646617547. [lfs] Dou fé.

AV-12-32525 - 03/04/2025 - Protocolo: 78012 - 24/03/2025

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\$ 0,79. Total: R\$ 142,71. N.º do selo de consulta: IPW40462, código de segurança: 5999177646617547. [lfs] Dou fé.

O referido é o que consta dos meus arquivos. Dou fé. Vespasiano/MG, 03 de abril 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 n.º 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: IPW40462, código de segurança: 5999177646617547. 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\$ 0,22. Total: R\$ 40,34. Valor Total Emol.: R\$ 29,00. Valor Total T.F.: R\$ 10,25. Valor Total ISS: R\$ 0,87. Valor Total FIC: R\$ 0,22. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 40,34. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>".

