



# SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

Rua Paraíba, 245 – Sala 03 – Centro  
Poços de Caldas/ MG – CEP 37701-726  
Contato: 35 3114-1700 / 35 3114-5888  
cripcaldas@hotmail.com  
Oficial Interino Carlos Oliver Barbosa Garcia



CNM: 059865.2.0093081-42

**LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**  
**SERVIÇO ÚNICO REGISTRAL DE IMÓVEIS**  
Rua Paraíba, 245, sala 03, Centro

Fone: (35) 3114-5888 / (35) 3114-1700 - Poços de Caldas-MG

A OFICIAL INTERINA: Michele Batiston Rosa

**MATRÍCULA: 93081**

**FICHA: 1**

**93081 - 30/08/2023 - Protocolo: 351609 - 04/08/2023**

**IMÓVEL (urbano) - UNIDADE 32** - Situada na Rua Beatriz de Fátima Frazão, placa numérica 110, do Condomínio Residencial Miragem, do Loteamento Residencial Veredas, que assim se descreve: localizada no Terceiro andar (fundos), sendo composta de dois dormitórios, sendo um suíte, um banheiro social, sala de estar, cozinha, área de serviço, uma vaga de garagem no térreo (semicoberta) e, área de despejo privativa (no térreo). Com as seguintes áreas: 41,50m<sup>2</sup> do lote, fração ideal de 16,60%; 19,90m<sup>2</sup> que a edificação ocupa em relação ao terreno; 2,18m<sup>2</sup> área de lote privativa (parte vaga de garagem descoberta, nº 05); 19,42m<sup>2</sup> área de lote comum (descoberta); 79,61m<sup>2</sup> de área construída, coeficiente de construção: 0,1658; 55,32m<sup>2</sup> sendo: 54,57m<sup>2</sup> de área privativa + 0,75m<sup>2</sup> área de depósito privativa (no térreo); 8,86m<sup>2</sup> vaga de garagem coberta nº 05, e 15,43m<sup>2</sup> área comum (escada e circulação). - Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000518040119, atribuição: Imóveis, localidade: Poços de Caldas. Nº selo de consulta: HAB12932, código de segurança : 9047499063159699. Ato: 4401, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 56,97. Recome: R\$ 3,42. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 18,99. Total: R\$ 79,38. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". -

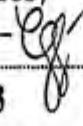
**INSCRIÇÃO CADASTRAL** - 00.12.100.0011.0006.-

**PROPRIETÁRIA: GONÇALVES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 32.706.336/0001-60, com sede na Rua Lazaro Ferreira de Souza nº 392, Residencial Greenville, nesta cidade.-

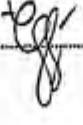
**REGISTRO ANTERIOR** - matrícula nº 70.691, Lº 02, desta Serventia.-

**AV-1-93081 - 30/08/2023**

Continua no verso

Procedo esta averbação "ex officio" para constar a abertura da presente matrícula em virtude de instituição de condomínio, conforme R.10 da matrícula nº 70.691 desta Serventia.- **ABERTURA DE MATRÍCULA.**- Particular de 03 de agosto de 2023, e Aditamentos de 14 de agosto de 2023 e 18 de agosto de 2023, todos desta cidade, e demais documentos apresentados e que ficam arquivados.- Eu, Caroline Ribeiro Torres, Escrevente Autorizada III, digitei e assinei.- Dou fé.- 

**AV-2-93081 - 30/08/2023 - Protocolo: 351609 - 04/08/2023**

Reapresentado em 24/08/2023 - Procedo esta averbação para constar que a convenção de condomínio do **RESIDENCIAL MIRAGEM**, encontra-se registrada neste Serviço, no Livro 03, sob o nº **10.256.- CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.**- Particular de 03 de agosto de 2023, e Aditamentos de 14 de agosto de 2023 e 18 de agosto de 2023, todos desta cidade, e demais documentos apresentados e que ficam arquivados.- Eu, Caroline Ribeiro Torres, Escrevente Autorizada III, digitei e assinei.- Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000518040119, atribuição: Imóveis, localidade: Poços de Caldas. Nº selo de consulta: HAB12932, código de segurança : 9047499063159699. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 22,65. Recome: R\$ 1,36. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 7,54. Total: R\$ 31,55. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>".- Dou fé.- 

**R-3-93081 - 22/07/2024 - Protocolo: 360842 - 03/07/2024**

Reapresentado em 17/07/2024 - **Transmitente:** **GONÇALVES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, CNPJ nº 32.706.336/0001-60, situada em R Lazaro Ferreira de Souza, 392, Residencial GreenVille, nesta cidade.- **Adquirente:** **WILSON GUIMARÃES SILVA JUNIOR**, brasileiro, nascido em 07/07/1993, gerente, filho de Maria do Socorro Aquino Silva e Wilson Guimarães Silva, CNH nº 05831072124 Órgão de Trânsito/MG, CPF nº 401.817.858-11, divorciado, residente e domiciliado na Rua Antônio de Castro Souza, 350, Campos Elisios, nesta cidade.- **COMPRA E VENDA** - Instrumento Particular com

Continua na ficha 2

**LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**  
**SERVIÇO ÚNICO REGISTRAL DE IMÓVEIS**

Rua Paraíba, 245, sala 03, Centro

Fone: (35) 3114-5888 / (35) 3114-1700 - Poços de Caldas-MG

OFICIAL INTERINO: Carlos Oliver Barbosa Garcia

**MATRÍCULA: 93081****FICHA: 2**

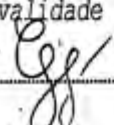
caráter de Escritura Pública, de 18 de abril de 2024, desta cidade, contrato nº 8.4444.3376608-6.- Valor: R\$273.000,00, composto pela integralização dos valores: financiamento CAIXA - R\$218.000,00 e recursos próprios - R\$55.000,00 (valores em reais).- **PMCMV**.- Eu, André Gustavo Silveira, Auxiliar II, digitei. Eu, Caroline Ribeiro Torres, Escrevente Autorizada III, assinei.- (DOC.118.449 P.1753).-Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000518040119, atribuição: Imóveis, localidade: Poços de Caldas. Nº selo de consulta: HZR46168, código de segurança : 3458684875453612. Ato: 4301, quantidade Ato: 2. Emolumentos: R\$ 7,36. Recome: R\$ 0,44. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 2,42. Total: R\$ 10,22. Ato: 4543, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 1.320,82. Recome: R\$ 79,24. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 775,72. Total: R\$ 2.175,78. Ato: 8101, quantidade Ato: 14. Emolumentos: R\$ 61,60. Recome: R\$ 3,64. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 20,44. Total: R\$ 85,68. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>".- Dou fé.-

**R-4-93081 - 22/07/2024 - Protocolo: 360842 - 03/07/2024**

Reapresentado em 17/07/2024 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**.- Pelo Instrumento Particular com caráter de Escritura Pública, de 18 de abril de 2024, desta cidade, contrato nº 8.4444.3376608-6, o Sr. **WILSON GUIMARÃES SILVA JUNIOR**, anteriormente qualificado, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel desta matrícula, a favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** - Instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida de **R\$218.000,00**, com fundamento no art. 22, da Lei Federal 9.514/97 e em decorrência do disposto no art. 23, parágrafo único, da citada lei, o(a, os, as)

Continua no verso.



fiduciante(s) tornou(aram)-se possuidor(a, as, es) direto(a, s) e o fiduciário possuidor indireto do imóvel, não podendo em razão daquele pacto, sem o consentimento do fiduciário, alienar ou onerar o imóvel enquanto não liquidada toda a dívida, que a(o, os) fiduciante(s), enquanto adimplente(s), foi assegurada a livre utilização do imóvel, por sua conta e risco. A dívida acima deverá ser paga no prazo total de 420 meses, com Taxa de Juros (%) a.a: Sem desconto: Nominal: 8.1600 - Efetiva: 8.4722; Com Redutor de 0,5%: Nominal: 7.6600 - Efetiva: 7.9347; Taxa contratada: Nominal: 7.6600 - Efetiva: 7.9347; Taxa de Juros (%) a.m: Sem desconto: Nominal e Efetiva: 0.6800; Com Redutor de 0,5%: Nominal e Efetiva: 0.6383; Taxa contratada: Nominal e Efetiva: 0.6383; origem dos recursos: FGTS; enquadramento: SFH, tendo o imóvel sido avaliado em R\$273.000,00 (valores em reais), para efeitos do artigo 24 VI da supracitada lei, e com as demais cláusulas e condições constantes do título.- **PMCMV**.- Eu, André Gustavo Silveira, Auxiliar II, digitei. Eu, Caroline Ribeiro Torres, Escrevente Autorizada III, assinei.- (DOC.118.449 P.1753).-Poder Judiciário - TUMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000518040119, atribuição: Imóveis, localidade: Poços de Caldas. Nº selo de consulta: HZR46168, código de segurança : 3458684875453612. Ato: 4543, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 1.320,82. Recompe: R\$ 79,24. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 775,72. Total: R\$ 2.175,78. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>".- Dou fé.- 

**AV-5-93081 - 04/06/2025 - Protocolo: 369794 - 22/05/2025**

Reapresentado em 23/05/2025 - Prôcedo esta averbação para constar que a propriedade do imóvel desta matrícula, foi CONSOLIDADA em favor da fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, anteriormente qualificada, considerando que o fiduciante **WILSON GUIMARÃES SILVA JUNIOR**, anteriormente qualificado, após ter sido regularmente intimado, nos termos do art. 26, da Lei 9.514/1997, para cumprimento das obrigações contratuais assumidas no instrumento particular registrado sob o nº

Continua na ficha 3

**LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**

**SERVIÇO ÚNICO REGISTRAL DE IMÓVEIS**

Rua Paraíba, 245, sala 03, Centro

Fone: (35) 3114-5888 / (35) 3114-7700 - Poços de Caldas-MG

OFICIAL INTERINO: Carlos Oliver Barbosa Garcia

03

**MATRÍCULA: 93081**

**FICHA: 3**

4, "não purgou a mora" no prazo legal, tudo de conformidade com o procedimento de **Intimação** que tramitou perante esta serventia.- **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA COM RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE.**- Particular: Requerimento de 20 de maio de 2025, Florianópolis/SC. Foi pago o ITBI sobre a avaliação de R\$275.891,35 (em reais), conforme guia apresentada e que fica arquivada. Foi apresentada a certidão negativa municipal do imóvel.- **OBS.: Sobre a propriedade ora consolidada incide a restrição de disponibilidade decorrente do art. 27 do mesmo diploma legal, ou seja, o(a/s) proprietário(a/s) somente poderá(ão) alienar o imóvel levando-o a públicos leilões.**- Eu, Bárbara Louise de Freitas Costa, Auxiliar II, digitei. Eu, Taiana Bernardes Passos Muniz, Escrevente Autorizada I, assinei.- (DOC.124.094 P.1879).-Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000518040119, atribuição: Imóveis, localidade: Poços de Caldas. Nº selo de consulta: IYJ88971, código de segurança : 1765522898662007. Ato: 4243, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 2.728,07. Recompe: R\$ 205,34. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1.625,27. Total: R\$ 4.558,68. Ato: 8101, quantidade Ato: 8. Emolumentos: R\$ 72,64. Recompe: R\$ 5,44. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 24,48. Total: R\$ 102,56. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>".- Dou fé.-



## SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

Rua Paraíba, 245 – Sala 03 – Centro  
Poços de Caldas/ MG – CEP 37701-726  
Contato: 35 3114-1700 / 35 3114-5888  
cripcaldas@hotmail.com  
Oficial Interino Carlos Oliver Barbosa Garcia



### SERVIÇO ÚNICO REGISTRAL DE IMÓVEIS DE POÇOS DE CALDAS-MG

**CERTIFICO E DOU FÉ**, nos termos do art. 19, § 1º da Lei n.º 6.015/73, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula n.º 059865.2.0093081-42 a que se refere, restando esclarecido, que se encontra em trânsito nessa Serventia, aguardando providências das partes, Instrumento Particular, protocolado sob os nºs 369621 em 15/05/2025.

Nos termos dos artigos 11 e 16 da Lei 14.382/2022:

1) Esta certidão contém a reprodução de todo o conteúdo da matrícula, sendo suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, **MAS NÃO CONTÉM** certificação específica pelo oficial sobre propriedade, direitos, ônus reais e restrições;

2) Não serão exigidos, para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos ou para a caracterização da boa-fé do terceiro adquirente de imóvel ou beneficiário de direito real, a obtenção prévia de quaisquer documentos ou certidões além daqueles requeridos nos termos do disposto no § 2º do art. 1º da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985.

E nos termos do artigo 2 da Lei 25.125/ 2024 e artigo 5-A da Lei 15.424/ 2004:

1) Constitui condição necessária para realização dos atos de registro ou averbação nas serventias de registro de imóveis, quando instrumentalizados por escritura pública, o recolhimento integral das parcelas destinadas ao Tribunal de Justiça do Estado 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.

**Poços de Caldas, 04 de junho de 2025.-**

Emitida às: 09:38:10

**Assinada digitalmente por: CARLOS OLIVER BARBOSA GARCIA.**

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº 11.977/2009. Sua emissão e conferência podem ser confirmadas pelo site <https://registradores.onr.org.br/>, em consulta do código de validação, que está impresso nas margens desta.

Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000518040119, atribuição: Imóveis, localidade: Poços de Caldas. Nº selo de consulta: IYJ88971, código de segurança : 1765522898662007. Ato: 8401, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 26,97. Recompe: R\$ 2,03. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 10,25. Total: R\$ 39,25. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 26,97. Valor Total do Recompe: R\$ 2,03. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 10,25. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 39,25. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>"

