



**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 **047365.2.0028961-93**, datada de **23/03/2018**, verifiquei constar:

**28961 - 23/03/2018 - Protocolo: 45551 - 23/02/2018**

**IMÓVEL:** Apartamento n.º **404** (quatrocentos e quatro), situado no 4º pavimento do **bloco 03** (três), do condomínio denominado **Ponto Jardins**, localizado na **Rua José Higino Bernardo, n.º 365** (trezentos e sessenta e cinco), com área privativa principal de 43,20m<sup>2</sup>, outras áreas privativas acessórias de 10,35m<sup>2</sup>, área privativa total de 53,55m<sup>2</sup>, área de uso comum de 38,99m<sup>2</sup> e área real total de 92,54m<sup>2</sup> (noventa e dois vírgula cinquenta e quatro metros quadrados), **bem como** vaga de garagem descoberta de n.º **48** (quarenta e oito) e fração ideal de **0,00564** do terreno denominado **Área 1** (um), desmembrado da **Gleba 05** (cinco), situado no **Bairro Nova Pampulha**, neste Município de Vespasiano, com área total de 10.207,47m<sup>2</sup> (dez mil, duzentos e sete vírgula quarenta e sete metros quadrados), com medidas e confrontações constantes da matrícula respectiva. **PROPRIETÁRIA / INCORPORADORA: AP Ponto Construção e Incorporação Ltda.**, CNPJ-11.263.343/0001-65, com sede na Rua Fernandes Tourinho, n.º 370, sala 1.201, Bairro Savassi, em Belo Horizonte-MG. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula n.º 28.893, Livro 02 deste Cartório. Emol.: R\$ 9,74. T.F.: R\$ 3,06. Total: R\$ 12,80. Quantidade de atos e códigos: 01 (4401). [pta] Dou fé.

**AV-1-28961 - 23/03/2018 - Protocolo: 45552 - 23/02/2018**

**TÍTULO:** Instituição e convenção de condomínio. Procede-se a esta averbação para constar que o empreendimento denominado **“Ponto Jardins”** tem a instituição de condomínio registrada sob o n.º 4 (R-4), da matrícula n.º 28.893, Livro 02 deste Cartório e a convenção de condomínio registrada sob o n.º de ordem 931, Livro 03 - Registro Auxiliar deste Cartório, e obrigam a todos os titulares de direitos sobre as unidades. Emol.: R\$ 7,75. T.F.: R\$ 2,44. Total: R\$ 10,19. Quantidade de atos e códigos: 01 (4135). [pta] Dou fé.

**AV-2-28961 - 23/03/2018 - Protocolo: 45553 - 23/02/2018**

**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 037/18, datado de 07 de março de 2018, expedido pela Prefeitura Municipal de Vespasiano-MG, processo n.º 1705/18. Incorporação imobiliária registrada em 23/03/2018, sob o n.º 7 (R-7) da matrícula n.º 28.893, do Livro 02 deste Cartório. Consta da incorporação a apresentação de certidões positivas / positivas com efeito negativo em nome da proprietária / incorporadora, a saber: **a)** Certidão de Distribuição Estadual - Ações e Execuções - Cíveis, Criminais, Fiscais, Juizado Especial, expedida pela Justiça Federal - Seção Judiciária de Minas Gerais, datada de 11/01/2018; **b)** Certidão Cível Positiva, expedida pelo Tribunal de Justiça de Minas Gerais - Comarca de Belo Horizonte, datada de 11/01/2018; **c)** Certidão Cível Positiva - Segunda Instância, expedida pelo Tribunal de Justiça de Minas Gerais, datada de 21/11/2017; **d)** Certidão Positiva Eletrônica de Ações Trabalhistas, expedida pelo Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região, datada de 07/02/2018; **e)** Certidão expedida pelo Cartório Distribuidor de Títulos Para Protesto de Belo Horizonte-MG, datada de 24/01/2018; **f)**

Certidão Positiva com Efeito Negativo - Plena Pessoa Jurídica, datada de 31/01/2018, expedida pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte-MG. A incorporação foi submetida ao **Patrimônio de Afetação**, conforme averbação n.º 9 (AV-9) da matrícula n.º 28.893, do Livro 02 deste Cartório, previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei n.º 4.591/64. Esta matrícula poderá ser encerrada caso a construção não seja concluída ou nas demais hipóteses previstas em lei. Emol.: R\$ 7,75. T.F.: R\$ 2,44. Total: R\$ 10,19. Quantidade de atos e códigos: 01 (4135). [pta] Dou fé.

**AV-3-28961 - 28/02/2019 - Protocolo: 49949 - 29/01/2019**

**TÍTULO:** Transposição de hipoteca. Procede-se a esta averbação, conforme registro n.º 10 (R-10) da matrícula n.º 28.893, do 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 “Ponto Jardins”. Ato considerado como único para efeito de cobrança de custas e emolumentos, juntamente com o registro de n.º 10 (R-10) da matrícula n.º 28.893, Livro 02 deste Cartório, protocolo n.º 49949, datado de 29/01/2019, Livro 01-S, 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. Total: R\$ 0,00. N.º do selo de consulta: CNF06771, código de segurança: 7476602384034700. [pta] Dou fé.

**AV-4-28961 - 29/03/2019 - Protocolo: 50520 - 22/03/2019**

**TÍTULO:** Transposição de prorrogação do alvará de construção. Procede-se a esta averbação, nos termos da averbação n.º 11 (AV-11) da matrícula n.º 28.893, Livro 02 deste Cartório, para constar a prorrogação do alvará de licença para construção do empreendimento denominado “**Ponto Jardins**”, nos termos do alvará de licença para construção n.º 042/19, datado de 20 de fevereiro de 2019, expedido pela Prefeitura Municipal de Vespasiano-MG, processo n.º 1705/18, válido por 12 (doze) meses. Ato considerado como único para efeito de cobrança de custas e emolumentos, juntamente com a averbação de n.º 11 (AV-11) da matrícula n.º 28.893, Livro 02 deste Cartório, protocolo n.º 50.520, datado de 22/03/2019, Livro 01-T, 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. Total: R\$ 0,00. N.º do selo de consulta: CPI90028, código de segurança: 8116578494449518. [pta] Dou fé.

**AV-5-28961 - 19/06/2019 - Protocolo: 51548 - 10/06/2019**

**TÍTULO:** Índice cadastral. Procede-se a esta averbação, conforme Guia de Informação - ITBI, datada de 05 de junho de 2019, expedida pela Prefeitura Municipal de Vespasiano-MG, aqui arquivada, para constar que este imóvel possui o índice cadastral n.º **01.05.0462.0050.048**. Código do ato: 4135. Quantidade de atos: 1. Emol.: R\$ 8,56. T.F.: R\$ 2,69. Total: R\$ 11,25. N.º do selo de consulta: CRY94514, código de segurança: 0617678332245788. [spf] Dou fé.

**AV-6-28961 - 19/06/2019 - Protocolo: 51548 - 10/06/2019**

**TÍTULO:** Cancelamento de hipoteca. Procede-se a esta averbação, nos termos da autorização da Caixa Econômica Federal, contida no contrato particular n.º 8.7877.0540952-3, passado aos 08 de abril de 2019, 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\$ 34,38. T.F.: R\$ 10,70. Total: R\$ 45,08. N.º do selo de consulta: CRY94514, código de segurança: 0617678332245788. [spf] Dou fé.

**R-7-28961 - 19/06/2019 - Protocolo: 51548 - 10/06/2019**

**TÍTULO:** Compra e venda. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato particular n.º 8.7877.0540952-3, passado aos 08 de abril de 2019, perante a Caixa Econômica Federal, no âmbito do Programa “Minha Casa, Minha Vida”. **TRANSMITENTE / CONSTRUTORA / INCORPORADORA / FIADORA:** AP Ponto Construção e Incorporação Ltda., CNPJ-11.263.343/0001-65, com sede na Rua Fernandes Tourinho, 370, sala 1201, Savassi, em Belo Horizonte-MG. **ADQUIRENTES:**

1) **Piterson Gabriel Mendes Santos**, brasileiro, solteiro, separador I, CIMG-17.278.020, expedida por PC/MG, CPF-107.603.226-51, residente e domiciliado na Rua Sabinópolis, 120, Cs, Fazenda Castro, em Ribeirão das Neves-MG; 2) **Jéssica Mendes Santos**, brasileira, solteira, agente administrativo, CIMG-17.251.338, expedida por PC/MG, CPF-107.281.996-10, residente e domiciliado na Rua dos Guajajaras, 1268, apto. 2211, Santo Agostinh, em Belo Horizonte-MG. **IMÓVEL:** O imóvel objeto desta matrícula. **VALOR:** R\$ 136.000,00, pago da seguinte forma: Recursos próprios: R\$ 22.137,00; Desconto complemento concedido pelo FGTS: R\$ 5.063,00; Financiamento concedido pela CEF: R\$ 108.800,00. **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\$ 788,44. T.F.: R\$ 366,36. Total: R\$ 1.154,80. N.º do selo de consulta: CRY94514, código de segurança: 0617678332245788. [spf] Dou fé.

**R-8-28961 - 19/06/2019 - Protocolo: 51548 - 10/06/2019**

**TÍTULO:** Alienação fiduciária. **DEVEDORES FIDUCIANTES:** 1) **Piterson Gabriel Mendes Santos**; 2) **Jéssica Mendes Santos**, retro qualificados. **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 7 (R-7) retro. **VALOR TOTAL DA DÍVIDA:** R\$ 108.800,00. **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA / VALOR PARA PÚBLICO LEILÃO:** R\$ 136.000,00. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** PRICE. **PRAZOS:** Amortização: 360 (trezentos e sessenta) meses; Construção/legalização: 16 (dezesesseis) meses. **TAXA DE JUROS:** Nominal: 5,5000% ao ano; Efetiva: 5,6407% 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\$ 617,75; Seguro: R\$ 20,81; Total: R\$ 638,56. **VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL:** 08/05/2019. **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 os devedores fiduciários possuidores diretos 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\$ 788,44. T.F.: R\$ 366,36. Total: R\$ 1.154,80. N.º do selo de consulta: CRY94514, código de segurança: 0617678332245788. [spf] Dou fé.

**AV-9-28961 - 23/04/2020 - Protocolo: 55398 - 18/03/2020**

**TÍTULO:** Edificação. Proceda-se a esta averbação, conforme certidão de Baixa de Construção e Habite-se n.º 082/19, datada de 28 de agosto de 2019, expedida pela Prefeitura Municipal de Vespasiano-MG, processo n.º 6275/16, 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\$ 136.000,00. Código do ato: 4210. Quantidade de atos: 1. Emol.: R\$ 407,21. T.F.: R\$ 189,21. ISS: R\$ 12,22. Total: R\$ 608,64. N.º do selo de consulta: DLV49156, código de segurança: 1401939025888034. [pta] Dou fé.

**AV-10-28961 - 23/04/2020 - Protocolo: 55398 - 18/03/2020**

**TÍTULO:** Quitação previdenciária. Proceda-se a esta averbação, conforme Certidão Negativa de Débito - CND/INSS n.º 001782019-88888538, datada de 19 de setembro de 2019, 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\$ 8,84. T.F.: R\$ 2,78. ISS: R\$ 0,27. Total: R\$ 11,89. N.º do selo de consulta: DLV49156, código de segurança: 1401939025888034. [pta] Dou fé.

**AV-11-28961 - 11/07/2025 - Protocolo: 79230 - 20/06/2025**

**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 dos devedores fiduciários Piterson Gabriel Mendes Santos e Jéssica Mendes Santos, retro qualificados, 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\$ 142.605,02. **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: IWE72277, código de segurança: 0885136442231732. [spf] Dou fé.

**AV-12-28961 - 11/07/2025 - Protocolo: 79230 - 20/06/2025**

**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 8 (R-8) 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: IWE72277, código de segurança: 0885136442231732. [spf] Dou fé.

O referido é o que consta dos meus arquivos. Dou fé. Vespasiano/MG, 11 de julho 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: 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: IWE72277, código de segurança: 0885136442231732. 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>".





## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 85GXL-LQFEX-4PYUE-EVKQV

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

Justiniano Fernandes De Carvalho Neto (CPF 076.028.746-50)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/85GXL-LQFEX-4PYUE-EVKQV>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>