



OFÍCIO DO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTES CLAROS
Avenida Deputado Esteves Rodrigues, 660 / Sala 201 - Centro - CEP 39.400-215
MONTES CLAROS/MG - Telefone (38) 3212-3032 - www.2rimc.com.br
Daniele Alves Rizzo - Registradora

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR EXPEDIDA POR MEIO ELETRÔNICO

CERTIFICO, a requerimento da parte interessada e para os devidos fins que revendo, neste cartório, **Livro 2 - RG- Sistema de Fichas** sob a Matrícula nº **72.692**, Código Nacional de Matrícula nº **049304.2.0072692-93** de **26/12/2016**, verifiquei constar nesta data, às **16:00:39 horas**, o seguinte:

72692 - 26/12/2016 - Protocolo: 142191 - 24/11/2016

IMÓVEL - Lote nº. 26, da quadra nº. 23, com área de 180,00m², situado na Rua “F”, Loteamento Portal dos Ipês, Montes Claros-MG, com os seguintes limites e confrontações de quem do imóvel olha para a via pública: pela frente, com a referida Rua “F”, na distância de 9,00 metros; pelos fundos, com o lote nº. 07, na mesma distância de 9,00 metros; pelo lado direito, com o lote nº. 27, na extensão de 20,00 metros; e, pelo lado esquerdo, com o lote nº. 25, na mesma extensão de 20,00 metros. **PROPRIETÁRIA: ALIANÇA URBANIZAÇÃO E EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA - ME, CNPJ/MF nº. 24.053.213/0001-40, NIRE 3121056660-0, com sede na Rua São João, nº. 859, Letra B, Bairro Todos os Santos, Montes Claros-MG. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº. 70.044, Livro 2-RG – Sistema de Fichas: R-7 de 26/12/2016, deste Cartório. O lote constante da presente matrícula integra o quadro de lotes do Loteamento Portal dos Ipês que se encontram **enquadrados no Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) – Recursos FGTS**, conforme item 4.1 da Cláusula Quarta de Termo de Compromisso firmado em 25/10/2016 e Declaração datada de 29/09/2016, firmada pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – Superintendência Regional Norte de Minas, conforme R-7 da Matrícula primitiva nº. 70.044. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº. 142.191.Ato: 4401, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 8,51. Recompe: R\$ 0,51. TFJ: R\$ 2,84. Total: R\$ 11,86 . Dou fé: Paulo Júnior Soares dos Santos - Escrevente Autorizado.**

AV-1-72692 - 26/12/2016 - Protocolo: 142191 - 24/11/2016

INSCRIÇÃO E CADASTRO IMOBILIÁRIO – Pelo requerimento datado de 03/11/2016; e, Certidão expedida pelo Município de Montes Claros-MG, em 01/11/2016, o imóvel da presente matrícula possui o cadastro imobiliário nº 1981240 e inscrição imobiliária nº. 01.38.423.0308.000. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº 142.191.Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 6,78. Recompe: R\$ 0,40. TFJ: R\$ 2,26. Total: R\$ 9,44 . Dou fé: Paulo Júnior Soares dos Santos - Escrevente Autorizado.

R-2-72692 - 27/12/2017 - Protocolo: 152243 - 04/12/2017

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA - Pelo Memorial datado de 16/11/2017, apresentado pela incorporadora, **REALIZA CONSTRUTORA LTDA, CNPJ/MF nº. 16.991.176/0001-92, NIRE nº. 3120173473-2, com sede na Rua Rio Grande do Sul, 908 – Bairro Brasil, Uberlândia-MG, neste ato representado pelo seu bastante procurador TASSIO FELIPE DE QUADROS JARDIM, CPF/MF nº. 088.919.426-26, conforme procuração**

pública lavrada em 07/11/2017, às fls. 188, do Livro 2097-P, pelo Primeiro Serviço Notarial da Cidade de Uberlândia-MG; e pela proprietária ALIANÇA URBANIZAÇÃO E EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA – ME, já qualificada; conforme apresentação dos documentos exigidos nos artigos 32 e 68 da Lei nº. 4.591/64, fica registrada a incorporação imobiliária da Casa nº. 271 – Tipo 01, situada na Rua F, a ser edificada no lote constante da presente matrícula. **Regime da Incorporação:** REGIME DE PREÇO GLOBAL, na forma dos arts. 41 a 43 da Lei nº. 4.591/64, podendo a incorporadora, no decorrer das obras, promover a alienação da “unidade autônoma futura”, a preço fixo ou reajustável, em índices previamente determinados, englobando, na alienação, a respectiva fração ideal de terreno, sendo, no entanto, de sua inteira responsabilidade, o encargo da construção, até conclusão, incluindo o registro da “baixa e habite-se”. **Prazo de obras:** Fica estabelecido o prazo de 24 (vinte e quatro) meses para a conclusão das obras programadas, com início em 31/04/2017 e término em 30/04/2019, ressalvado os dias em que, por motivos de força maior, não possam ter andamento normal os trabalhos de construção. **Prazo de carência:** A incorporadora renuncia ao prazo de carência previsto no art. 34 da Lei nº. 4.591/64, considerando-se, portanto, a incorporação concretizada, para os fins do art. 33 da Lei nº. 4.591/64. **Do valor total do Empreendimento:** O valor total do empreendimento é de R\$110.984,88, sendo o valor da construção de R\$83.633,12; e, valor do lote R\$27.351,76. O presente empreendimento encontra-se enquadrado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida nos termos da Lei nº. 11.977/09, conforme Declaração de Enquadramento datada de 08/08/2017, firmada pelo Caixa Econômica Federal. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados nas pastas das incorporações de casas isoladas dos Módulos IV, V e VI, arquivadas nesta Serventia, e sob os protocolos nº. 152.164 e 152.243. Ato: 4503, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 6,92. Recomepe: R\$ 0,42. TFJ: R\$ 2,31. Total: R\$ 9,65. Ato: 4504, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 3,22. Recomepe: R\$ 0,20. TFJ: R\$ 1,08. Total: R\$ 4,50. Ato: 8101, quantidade Ato: 5. Emolumentos: R\$ 13,55. Recomepe: R\$ 0,80. TFJ: R\$ 4,50. Total: R\$ 18,85 . Dou fé: Felipe Grégore Rodrigues Jardim – Escrevente Autorizado.

AV-3-72692 - 27/12/2017 - Protocolo: 152243 - 04/12/2017

EXISTÊNCIA DE CERTIDÕES POSITIVAS NA INCORPORAÇÃO – Constan dos documentos apresentados e arquivados relativamente ao registro da incorporação acima lançada, a existência das seguintes certidões positivas e/ou certidões positivas com efeito de negativa referentes à proprietária: **a)** Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, expedida em 21/07/2017; e referentes à incorporadora: **a)** Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, expedida em 01/12/2017; **b)** Certidão Positiva com Efeito de Negativa de Débitos Tributários expedida pela Secretaria de Estado de Fazenda de Minas Gerais em 08/12/2017; **c)** Certidão Positiva com Efeito de Negativa de Débitos Municipais – Montes Claros-MG, expedida 17/11/2017; **d)** Certidão Positiva com Efeito de Negativa Tributários, Mobiliários e Imobiliários e/ou Fiscais Municipais – Uberlândia-MG, expedida 16/11/2017; **d)** Certidão Cível de Execução Cível Positiva expedida pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais – Uberlândia-MG, em 14/11/2017; **e)** Certidão Cível Positiva expedida pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais – Montes Claros-MG, em 11/12/2017; **f)** Certidão Positiva nº. 1624848/2017, expedida pelo Tribunal Regional do Trabalho – 3ª Região, em data de 08/12/2017; **g)** Certidão de Distribuição Estadual Ações e Execuções Cíveis, Criminais, Fiscais e JEF – Uberlândia-MG, datada de 27/11/2017; e, **h)** Certidão de Distribuição Estadual Ações e Execuções Cíveis, Criminais, Fiscais e JEF – Montes Claros-MG, datada de 11/12/2017. A relação de Processos e/ou suas respectivas Certidões Esclarecedoras (Certidões de “Objeto e Pé”) e/ou históricos de tramitação extraídos dos sítios eletrônicos oficiais dos tribunais, estão anexadas às certidões positivas acima. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados nas pastas das incorporações de casas isoladas dos Módulos IV, V e VI, arquivadas nesta Serventia, e sob os protocolos nº. 152.164 e 152.243. Ato: 4135,

quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 7,31. Recompe: R\$ 0,44. TFJ: R\$ 2,44. Total: R\$ 10,19 . Dou fé: Felipe Grégore Rodrigues Jardim – Escrevente Autorizado.

AV-4-72692 - 27/12/2017 - Protocolo: 152243 - 04/12/2017

IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO - Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. **Alvará de construção válido até 29/03/2019, Processo nº 32.016/2016. Incorporação registrada sob o R-2**, desta matrícula em 27/12/2017. Esta matrícula poderá ser encerrada caso a construção não seja concluída ou nas demais hipóteses previstas em lei. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados nas pastas das incorporações de casas isoladas do Módulos IV, V e VI, arquivadas nesta Serventia, e sob os protocolos nº. 152.164 e 152.243. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 7,31. Recompe: R\$ 0,44. TFJ: R\$ 2,44. Total: R\$ 10,19 . Dou fé: Felipe Grégore Rodrigues Jardim – Escrevente Autorizado.

AV-5-72692 - 27/12/2017 - Protocolo: 152245 - 04/12/2017

PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO - Conforme instrumento particular de instituição de patrimônio de afetação, datado de 16/11/2017, firmado pela incorporadora REALIZA CONSTRUTORA LTDA, já qualificada no R-2, a casa residencial acima fica submetida ao regime de afetação previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei 4.591/64, com as alterações introduzidas pela Lei 10.931/04. O conjunto de bens, o terreno e as acessões, os direitos e obrigações vinculados à incorporação, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, destinam-se única e exclusivamente à consecução da incorporação do empreendimento e à entrega da unidade imobiliária aos futuros adquirentes e manter-se-ão apartados, tornando-se incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora. Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente à entrega da unidade imobiliária aos respectivos adquirentes. Documentos utilizados para este ato arquivados nas pastas nas pastas das incorporações de casas isoladas dos Módulo IV, V e VI, arquivadas nesta Serventia, e sob os protocolos nº. 152.165 e 152.245. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 7,31. Recompe: R\$ 0,44. TFJ: R\$ 2,44. Total: R\$ 10,19 Ato: 8101, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 2,71. Recompe: R\$ 0,16. TFJ: R\$ 0,90. Total: R\$ 3,77 . Dou fé: Felipe Grégore Rodrigues Jardim – Escrevente Autorizado.

R-6-72692 - 22/03/2018 - Protocolo: 155500 - 12/03/2018

COMPRA E VENDA - Pelo Contrato de Compra e Venda e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia Fiança e Outras Obrigações– Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV – Recursos do FGTS - Contrato nº. 8.7877.0191631-5, datado de 29/01/2018, a proprietária, ALIANÇA URBANIZAÇÃO E EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA - ME, já qualificada, vende o imóvel desta matrícula a FABRICIO PEREIRA TEOFILO DE JESUS, brasileiro, solteiro, técnico em Informática, CPF/MF nº 105.882.766-93, CNH nº 06027368977 DETRAN/MG, e EVANILDA ALVES CARDOSO, brasileira, divorciada, operadora de máquinas, CPF/MF nº 053.207.936-18, CI.RG nº MG- 14.245.502 PC/MG domiciliados e residentes na Rua Artur Fagundes Oliveira Filho, nº 1016, Bairro Delfino Magalhães, Montes Claros-MG, pelo preço de R\$115.000,00 pagos da seguinte forma: R\$11.390,00 já foram pagos (recursos próprios), R\$0,00 (recursos do FGTS), R\$11.610,00 (recursos do FGTS: concessão de desconto), R\$92.000,00 (financiamento pela Caixa Econômica Federal, garantido pela alienação fiduciária a seguir registrada). Valor Fiscal: R\$115.000,00. ITBI pago em 23/02/2018, no valor de R\$575,00 (processo nº.4503/2018). **INTERVENIENTE CONSTRUTORA E FIADORA E INCORPORADORA: REALIZA CONSTRUTORA LTDA**, já qualificada. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº. 155500. Ato: 4301, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 2,26. Recompe: R\$ 0,14. TFJ: R\$ 0,74. Total: R\$ 3,14 Ato: 4518, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 673,06. Recompe: R\$ 40,38. TFJ: R\$ 331,50. Total: R\$ 1.044,94 Ato: 8101, quantidade Ato: 18. Emolumentos: R\$ 48,78. Recompe: R\$ 2,88. TFJ: R\$ 16,20. Total: R\$ 67,86 . Dou fé:

Cláudio Miranda Pereira de Pinho – Escrevente Autorizado.

R-7-72692 - 22/03/2018 - Protocolo: 155500 - 12/03/2018

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – Pelo mesmo Contrato Particular mencionado no R-6, os adquirentes e devedores fiduciantes: FABRICIO PEREIRA TEOFILO DE JESUS e EVANILDA ALVES CARDOSO, já qualificados, alienaram este imóvel na forma do art. 23 da Lei nº 9.514/97: alienação fiduciária e transferência da propriedade resolúvel ao credor fiduciário CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF), CNPJ/MF nº. 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, com escopo de garantia do pagamento da dívida decorrente de financiamento por este concedido aos devedores fiduciantes, para compra do imóvel adquirido no R-5. **CONDIÇÕES:** valor da dívida de R\$92.000,00; valor do encargo inicial: R\$485,80; Sistema de Amortização Tabela PRICE; prazo total de 360 meses; taxa de juros anual: nominal de 4,5000% e efetiva de 4,5939%; vencimento do 1º encargo mensal em 24/02/2018; reajuste dos encargos de acordo com o item 6.3; prazo de carência para fins de intimação de 30 dias contados da data de vencimento do primeiro encargo vencido e não pago; valor do imóvel para fins de venda em público leilão de R\$115.000,00. Sujeitam-se as partes as demais cláusulas e condições existentes no Contrato ora registrado. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº 155500. Ato: 4517, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 559,89. Recomepe: R\$ 33,59. TFJ: R\$ 228,68. Total: R\$ 822,16 . Dou fé: Cláudio Miranda Pereira de Pinho – Escrevente Autorizado.

AV-8-72692 - 30/04/2019 - Protocolo: 166862 - 03/04/2019

BAIXA DE CONSTRUÇÃO E HABITE-SE - Pelo requerimento datado de 15/04/2019; Projeto Implantação/arquitetura Pranchas 01 a 04, devidamente assinado pelo engenheiro civil, JOSÉ HUMBERTO DO NASCIMENTO - CREA-MG 28.150/D, e aprovado pelo Município de Montes Claros-MG, em 29/03/2017, processo nº. 32.016/16, ART nº. 3356702, em 17/04/2019; conforme Certidão datada de 10/12/2018, extraída do processo nº. 21326/2018, com área total construída de 25.695,00m², foram concedidos o "habite-se integral" e a baixa de construção para, dentre outros, o imóvel constante desta matrícula com área construída de 51,39m². Atribui-se o valor da edificação em R\$115.000,00. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº. 166.862. Ato: 4210, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 371,90. Recomepe: R\$ 22,32. TFJ: R\$ 183,18. Total: R\$ 577,40 . Dou fé: Isley Jeandson Ledo Dias - Escrevente Autorizado.

AV-9-72692 - 30/04/2019 - Protocolo: 166862 - 03/04/2019

CND/INSS - Pelo mesmo requerimento mencionado na AV-8, faço constar que foi apresentada pela incorporadora, REALIZA CONSTRUTORA LTDA - CEI 51.239.32564/76 a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 000362019-88888564, expedida via internet, emitida em 20/02/2019, com a área total construída de obra nova de 25.695,00m², referente dentre outros, ao imóvel desta matrícula. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº. 166.862. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 8,08. Recomepe: R\$ 0,48. TFJ: R\$ 2,69. Total: R\$ 11,25 . Dou fé: Isley Jeandson Ledo Dias - Escrevente Autorizado.

AV-10-72692 - 30/04/2019 - Protocolo: 166862 - 03/04/2019

EXTINÇÃO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO - Nos termos do art. 31-E, inciso I, da Lei nº 4.591/64, fica extinto o Patrimônio de Afetação constante da AV-5 da presente matrícula, em decorrência da averbação de baixa de construção e “habite-se integral”. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº. 166.862. Ato: 4141, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 8,08. Recomepe: R\$ 0,48. TFJ: R\$ 2,69. Total: R\$ 11,25 . Dou fé: Isley Jeandson Ledo Dias - Escrevente Autorizado.

AV-11-72692 - 22/07/2024 - Protocolo: 213263 - 17/07/2024

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Pelo requerimento datado de 17/07/2024, nos termos do artigo 26, §7º da Lei nº. 9.514/97, **a propriedade deste imóvel fica consolidada em nome da Credora Fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CNPJ/MF nº. 00.360.305/0001-04**, tendo em vista a não purgação da mora, no prazo legal, pelos devedores

fiduciantes, após devidamente intimados. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº. 213.263. Ato: 4540, Quant. Ato: 1. Emol.: R\$ 2.185,83. Recompe: R\$ 131,14. TFJ: R\$ 1.076,61. ISS: R\$ 109,29. Total: R\$ 3.502,87. Ato: 8101, Quant. Ato: 4. Emol.: R\$ 35,16. Recompe: R\$ 2,12. TFJ: R\$ 11,68. ISS: R\$ 1,76. Total: R\$ 50,72. Nº Selo: HZT68499. Cód. Segurança: 1164830099480170. Dou fé: Thaís Lopes de Lacerda - Escrevente Autorizada.

AV-12-72692 - 22/07/2024 - Protocolo: 213263 - 17/07/2024

CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Fica cancelada a alienação fiduciária constante do R-7, em virtude da consolidação de propriedade averbada sob a AV-11. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº. 213.263. Ato: 4140, Quant. Ato: 1. Emol.: R\$ 95,30. Recompe: R\$ 5,72. TFJ: R\$ 31,44. ISS: R\$ 4,76. Total: R\$ 137,22. Nº Selo: HZT68499. Cód. Segurança: 1164830099480170. Dou fé: Thaís Lopes de Lacerda - Escrevente Autorizada.

Foi o que pude verificar com relação ao que me foi pedido pela parte interessada, do que tudo dou fé. Montes Claros/MG, **22 de julho de 2024**.-----

Observação: Nos termos dos art. 16 §2º Inc. I; e art. 19 §11º da Lei 14.382/2022; e Nota Técnica nº 01/2023 do CORI/MG: I) 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; II) Não serão exigidos, para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos ou para a caracterização da boa-fé do terceiro adquirente de imóvel, beneficiário de direito real, a obtenção previa 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 no disposto no inciso IV do Art. 1º do Decreto Federal nº 93.240/86.-----

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01, Lei nº 11.977/2009 e artigo 1.173, §15 do Provimento 93/CGJMG/2020. Sua emissão e conferência podem ser confirmadas pelo site <https://registadores.onr.org.br>, em consulta do número de protocolo com as letras ou o Hash para validar a Certidão.-----

A presente certidão é válida por 30 (trinta) dias a partir da data de sua emissão, conforme disposto no inciso IV do artigo 1º do Decreto nº 93.240, de 09 de setembro de 1986, que regulamenta a Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985.-----

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA	
Registro de Imóveis de Montes Claros - MG	
SELO DE CONSULTA: HZT68499 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 1164830099480170	
Quantidade de atos praticados: 1 Ato(s) praticado(s) por: THAIS LOPES DE LACERDA - Escrevente autorizada	
Emol.: R\$ 26,11 - TFJ: R\$ 9,78 - Valor final: R\$ 38,77 - ISS: R\$ 1,31	
Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br	

ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registadores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por THAIS LOPES DE LACERDA - 22/07/2024 16:02

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash b4435c10-1d51-4c44-bd87-61c3c4ef2129