



Avenida Faria Pereira, 2.944, Bairro São Cristovão, CEP: 38.742-218

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

"**CARTÓRIO ORLANDO BARBOSA**" - Circunscrição Única

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PATROCÍNIO, MINAS GERAIS
REGISTRO GERAL

CNM: 058644.2.0063199-40

FICHA
01F

MATRÍCULA: 63.199

DATA: 13 de maio de 2024

LIVRO 2

IMÓVEL URBANO: constituído pela APARTAMENTO 703 do BLOCO 3, do Condomínio do Edifício Portal Caminhos do Cerrado, situado no primeiro piso, ocorrendo seu acesso ao logradouro público através do Nº 100 da Rua Professor Hugo Machado da Silveira, com Área Real Total de 101,6119m², dos quais 50,40 m² em área privativa, e 51,2119 m² em área de uso comum; foi atribuída a Fração Ideal de 0,00390625 correspondente no respectivo terreno denominado LOTE 281, QUADRA 01, SETOR 20, localizado a 60,00m da esquina da Rua Professor Hugo Machado da Silveira com a Avenida Marciano Pires, situado no *Bairro Industrial*, em Patrocínio, MG. Emolumentos: R\$18,39; TFI: R\$6,13; Recomepe: R\$1,1; Total: R\$25,62. Protocolo 262.314.

PROPRIETÁRIO: ISRAEL EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ/MF 66.429.697/0001-29, com sede na Rua das Acácias, nº 05, Bairro São Bento, em Cláudio, MG.

REGISTRO ANTERIOR: R-3, R-5 e AV-7/61.741, f. 300, Lº 2-DL, desta Circunscrição. "Matrícula atualizada com base nos atos da matrícula n. 63.199, originariamente aberta em 27 de março de 2017."

AV-1/63.199. Prot. 262.314. 21/02/2017. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** - A convenção de condomínio do Condomínio Portal Caminhos do Cerrado está registrada sob o nº 53.854, f. 233, Lº 3-BBL, e obriga a todos os titulares de direitos sobre as unidades. - Emolumentos: R\$14,62; TFI: R\$4,87; Recomepe: R\$0,88; Total: R\$20,37. Data do Ato: 27/03/2017. - Eu, João Paulo Fernandes, Digitador, que o digitei. A Oficiala, Janette Jaber Barbosa.

AV-2/63.199. Prot. 262.314. 21/02/2017. **IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO** - Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. Alvará de licença pra construção Nº 29/2017, expedido em 10/01/2017 com validade de 02 (dois) anos. Incorporação registrada sob o R-5, da matrícula 61.741, f. 300, Lº 2-DL, desta Serventia em 27/03/2017. Esta matrícula poderá ser encerrada caso a construção não seja concluída ou nas demais hipóteses previstas em lei. - Emolumentos: R\$14,62; TFI: R\$4,87; Recomepe: R\$0,88; Total: R\$20,37. **Arquivos deste protocolo:** Emolumentos: R\$428,18; TFI: R\$142,20; Recomepe: R\$25,28; Total: R\$595,66. - Data do Ato: 27/03/2017. - Eu, João Paulo Fernandes, que o digitei. A Oficiala, Janette Jaber Barbosa.

AV-3/63.199. Prot. xxx.xxx. 27/03/2017 **TRANSPORTE DA EXISTÊNCIA DE CERTIDÕES POSITIVAS NA INCORPORAÇÃO** - "Consta dos documentos apresentados e arquivados relativamente ao registro da INCORPORAÇÃO acima lançado, a existência das seguintes certidões positivas: a) Certidão Cível Positiva - Pessoa Natural/Jurídica, emitida em 09/01/2017 pelo Fórum José Apolinário, em Cláudio, MG; b) Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 06/12/2016 válida até 04/06/2017 pela Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 02/10/2014, ambas em nome de Israel Empreendimentos e Construções Ltda - ME, CNPJ/MF 66.429.697/0001-29, conforme certidões arquivadas." **REFERÊNCIA AOS DEMAIS LIVROS:** AV-6/61.741, f. 300, Lº 2-DL. Não há cobrança de emolumentos. - Data do Ato: 27/03/2017. - Eu, João Paulo Fernandes, Digitador, que o digitei. A Oficiala, Janette Jaber Barbosa.

AV-4/63.199. Prot. xxx.xxx. 11/08/2017. **RETIFICAÇÃO artigo 213, I, "a" da LRP.** Em virtude de equívoco na descrição do imóvel quando da abertura desta matrícula, tendo constado que o apartamento objeto do presente imóvel se encontra "situado no primeiro piso", vai aqui averbada a correção, fazendo constar corretamente que respectivo apartamento se encontra situado no sétimo piso, permanecendo inalterados os demais lançamentos. - Não há cobrança de emolumentos. Data do Ato: 11/08/2017. A Oficiala Substituta, Adriana Ávila dos Reis Borges.

R-5/63.199. Prot. 277.821. 02/08/2018. **COMPRA E VENDA.** 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 (PMCMV) - Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es). - Nº 8.7877.0345636-2, datado de 08/06/2018, na forma da Lei nº 4.380/64. **TRANSMITENTE:** Israel Empreendimentos e Construções Ltda, acima qualificada, neste ato representada pelos sócios Armando Guimarães Tolentino, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF 175.833.496-72, RG M-276.624-SSP/MG, residente e domiciliado na Rua dos Jequitibas, nº 30, Bairro São Bento, em Cláudio, MG e Heloisa Costa Guimarães Tolentino, brasileira, casada, empresária, inscrita no CPF 373.033.846-34, RG M-698.234-SSP/MG, residente e domiciliada na Rua dos Jequitibas, nº 30, Bairro São Bento, em Cláudio, MG, conforme documentos constitutivos, arquivados nesta Serventia. **ADQUIRENTE:** LUIZ BRUNO MIGUEL, brasileiro, solteiro, motorista, inscrito no CPF 110.559.356-81, RG MG-17.547.428-PC/MG, residente e domiciliado na Rua Iolanda Teixeira de Freitas, nº 484, Bairro Eneas Ferreira de Aguiar, em Patrocínio, MG. **Valor de Composição dos Recursos: R\$140.000,00**, composto pela integralização dos seguintes valores: Valor do Financiamento concedido pela CAIXA: R\$94.008,00. Valor dos Recursos Próprios: R\$35.267,16. Valor dos Recursos da Conta Vinculada de FGTS: R\$3.855,84. Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS: R\$6.869,00. Valor da aquisição do Terreno: R\$13.203,13. **LANÇAMENTO TRIBUTÁRIO:** R\$140.000,00 conforme Guia de informação ITBI da qual consta a quitação municipal e DAM Nº 446418, datada de 25/06/2018. Conforme item 13 - Declarações e Autorizações dos vendedor(es) e devedor(es). Conforme item 29 - Dispensa de Certidões - Os devedor(es) declara(m) que dispensa(m) a apresentação da certidão fiscal em relação ao imóvel no termos do Artigo 1º, § 2º do Decreto 93.240/86. Emolumentos: R\$673,06, Recomepe: R\$40,38; TFI: R\$331,50; ISSQN: R\$20,19; Total: R\$1.065,13. Código: 4540-1; Quantidade: 1; Tributação: 4. Data do Ato: 09/08/2018. - Eu, Rosemeire Cândida dos Santos, Auxiliar de Escrevente que o digitei. A Escrevente, Kátia Jaber Barbosa.

R-6/63.199. Prot. 277.821. 02/08/2018. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Contrato Particular descrito no R-5 supra. **COMPRADOR e DEVEDOR FIDUCIANTE:** Luiz Bruno Miguel, acima qualificado. **INCORPORADORA:** Israel Empreendimentos e Construções Ltda, acima qualificada. **CONSTRUTORA e FIADORA:** Israel Empreendimentos e Construções Ltda, acima qualificada. **ENTIDADE ORGANIZADORA e FIADORA:** Israel Empreendimentos e Construções Ltda, acima qualificada. **CREDORA/FIDUCIÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição Financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 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 00.360.305/0001-04, neste ato

Continua no verso.

13/05/2024 16:51:18

**A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente
nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº 11.977/2009.**

página 1

Continua na página 02



283.806

"CARTÓRIO ORLANDO BARBOSA" - Circunscrição Única

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PATROCÍNIO, MINAS GERAIS

REGISTRO GERAL

CNM: 058644.2.0063199-40

MATRÍCULA: 63.199

FICHA
01V

representada por Patrícia Aparecida da Costa Campos, brasileira, casada, economiária, inscrita no CPF 030.625.926-56, RG MG-10.148.349-SSP/MG, conforme procuração lavrada às folhas 013/014, do livro 3217-P, em 11/08/2016, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília, DF e Substabelecimento lavrado às folhas 155/156, do livro 3264-P, em 31/05/2017, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília, DF e Substabelecimento lavrado à folha 039, do livro 2089-P, em 14/07/2017, no 1º Serviço Notarial de Uberlândia, MG. **Condições do Financiamento: Modalidade:** Aquisição de Terreno e Construção de Imóvel Residencial Urbano. **Origem de Recursos:** FGTS. **Sistema de Amortização:** PRICE. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e/ou ITBI): R\$0,00. **Valor Total da Dívida (Financiamento do Imóvel + Financiamento para Despesas Acessórias):** R\$94.008,00. **Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de Venda em Público Leilão:** R\$140.000,00. **Prazo Total (meses):** Construção/legalização: 17. Amortização: 360. **Taxa de Juros % (a.a):** Nominal 5,00% Efetiva 5,1161%. **Encargos Financeiros:** de acordo com item 5 deste contrato. **Encargos no Período de Construção:** de acordo com item 5.1.2 deste contrato. **Encargos no Período de Amortização:** Total: R\$524,27. **Vencimento do Primeiro Encargo Mensal:** 08/07/2018. **Época de reajuste dos encargos:** de acordo com item 6.3 deste contrato. Composição de Renda para fins de cobertura Securitária: **Luiz Bruno Miguel=100%**. Nos termos do Artigo 61 da Lei Federal nº 4.380/64 os valores aqui referenciados são meramente estimativos sujeitos que estão a correção determinada por lei. **GARANTIA: a) Garantia Fiduciária:** Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, a Devedora Fiduciante **Aliena à CAIXA**, em **Caráter Fiduciário**, o imóvel objeto deste financiamento, descrito e caracterizado neste instrumento, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, a propriedade resolúvel do imóvel constante desta matrícula, com a **área total real de 101,6119 m²**, na respectiva fração ideal do Lote 281, Quadra 01, Setor 20, bem como as benfeitorias que serão acrescidas, ficando-lhes assegurado, enquanto adimplentes, sua livre utilização, não podendo estes, todavia, constituir novos ônus sobre ditos bens, que por tais razões tornam-se impenhoráveis; **b) Garantia Fidejussória:** Além da garantia fiduciária, a Entidade Organizadora e Construtora, acima qualificada, comparece neste ato como FIADORA, concordando com o presente instrumento em todos os seus termos, itens e condições, assume solidariamente a responsabilidade pelo pagamento da totalidade da dívida com seus acréscimos, como principal pagadora de todas as obrigações assumidas pelo(s) Devedor(es), nos termos previstos neste instrumento contratual, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 827, 835, 838 e 839 do Código Civil, conforme Item 10.8, de referido Contrato. **PRAZO DE CARÊNCIA PARA INTIMAÇÃO:** 30 (trinta) dias corridos, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, conforme Item 19, de referido Contrato. **LEILÃO:** Conforme Item 22, de referido Contrato. **SEGURO:** conforme o item 24 de referido contrato. **FORO:** Seção Judiciária da Justiça Federal da localidade do imóvel objeto da garantia. Obrigaram-se as partes pelas demais cláusulas e condições de referido contrato. Emolumentos: R\$559,89, Recomepe: R\$33,59; TFJ: R\$228,68; ISSQN: R\$16,80; Total: R\$838,96. Código: 4517-9; Quantidade: 1; Tributação: 4. **Arquivos deste Protocolo:** Emolumentos: R\$130,08, Recomepe: R\$7,68; TFJ: R\$43,20; ISSQN: R\$3,84; Total: R\$184,80. Código: 8101-8; Quantidade: 48; Tributação: 4. Data do Ato: 09/08/2018. - Eu, Rosemeire Cândida dos Santos, Auxiliar de Escrevente que o digitei. A Escrevente, **Kátia Jaber Barbosa**.

AV-7/63.199. Prot. 285.732. 09/04/2019. **CONSTRUÇÃO.** Em virtude do requerimento de Israel Empreendimentos e Construções Ltda, datado de 09/04/2019, subscrito por Armando Guimarães Tolentino, inscrito no CPF 175.833.496-72, conforme documentos constitutivos, instruído com Certidão de Construção e Alvarás de Habite-se expedidos em 20/03/2019, pelo Município de Patrocínio, MG, arquivados nesta Serventia, vai aqui averbada a **Construção do Apartamento nº 703, no ano de 2019; pelo valor de R\$40.320,00, com área total construída de 50,40m²** e a mesma tem o nº 100 da **Rua Professor Hugo Machado da Silveira**. Apresentou e encontra-se arquivada nesta Serventia a Certidão Negativa de Débitos Municipais, de todos os tributos, emitida em 09/04/2019. Emolumentos: R\$165,26; Recomepe: R\$9,91; TFJ: R\$67,50; ISSQN: R\$4,96; Total: R\$247,63. Código: 4149-1; Quantidade: 1; Tributação: 4. Data do Ato: 24/04/2019. - Eu, Renata Fontes, Auxiliar de Escrevente que o digitei. A Oficiala, **Janette Jaber Barbosa**.

AV-8/63.199. Prot. 285.732. 09/04/2019. **CERTIDÃO DE DÉBITOS PREVIDENCIÁRIOS.** Em virtude da averbação de construção lançada sob a AV-7 supra, vai aqui averbado que foi apresentada a **Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros** da respectiva construção, bem como das construções dos demais apartamentos que compõem o condomínio (12.902,40m²) e a da área comum (2.828,90m²), conforme **CND/INSS nº 000752019-88888842** emitida em 05/04/2019 com validade até 02/10/2019, **da área total das construções do referido condomínio (15.731,30m²)**. Emolumentos: R\$8,08; Recomepe: R\$0,48; TFJ: R\$2,69; ISSQN: R\$0,24; Total: R\$11,49. Código: 4135-0; Quantidade: 1; Tributação: 4. **Arquivos deste Protocolo:** Emolumentos: R\$281,06; Recomepe: R\$16,92; TFJ: R\$94,00; ISSQN: R\$8,46; Total: R\$400,44. Código: 8101-8; Quantidade: 94; Tributação: 4. Data do Ato: 24/04/2019. - Eu, Renata Fontes, Auxiliar de Escrevente que o digitei. A Oficiala, **Janette Jaber Barbosa**.

AV-9/63.199. Prot. 312.791. 21/09/2021. **COMPLEMENTAÇÃO DE ÁREA CONSTRUÍDA.** Em consonância com as Certidões de Construção e Alvarás de Habite-se arquivados sob o protocolo 285.732, bem como CND expedida pela Prefeitura de Patrocínio-MG, datada de 23/08/2021, ora arquivada, vai aqui averbada a **construção da área de 11,0503 m² no valor atual de R\$8.840,31**, referente a complementação da área de construção lançada sob o AV-7 (50,40 m²), **totalizando a área de construção deste imóvel em 61,4503 m²**, cuja área total consta da Certidão de Débitos Previdenciários averbada sob a AV-8. - Emolumentos: R\$111,62, Recomepe: R\$6,70; TFJ: R\$45,59; ISSQN: R\$5,58; Total: R\$169,49. Código: 4147-5; Quantidade: 1; Tributação: 4. **Arquivos deste Protocolo:** Emolumentos: R\$6,56; Recomepe: R\$0,40; TFJ: R\$2,18; ISSQN: R\$0,32; Total: R\$9,46. Código: 8101-8; Quantidade: 2; Tributação: 4. Data do Ato: 04/10/2021. - Eu, João Paulo Fernandes, Digitador que o digitei. A Oficiala, **Janette Jaber Barbosa**.

AV-10/63.199. Prot. 341.108. 02/05/2024. **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE.** Em atendimento ao requerimento da Credora Caixa Econômica Federal, datado de 01/05/2024, assinado digitalmente por Daniele Fydryszewski Vilaslam, inscrita no CPF 986.180.590-72, instruído com cópia da Procuração e do Substabelecimento, guia de informação de ITBI, bem como certidão de não purgação da mora, arquivados nesta Serventia, vai aqui averbada a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** do presente imóvel à **CREDORA FIDUCIÁRIA CAIXA ECONOMICA**

Continua na ficha 02



283.806

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº 11.977/2009.

13/05/2024 16:51:18

página 2

Continua na página 03



Avenida Faria Pereira, 2.944, Bairro São Cristovão, CEP: 38.742-218

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

"CARTÓRIO ORLANDO BARBOSA" - Circunscrição Única

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PATROCÍNIO, MINAS GERAIS
REGISTRO GERAL CNM: 058644.2.0063199-40

FICHA
02F

MATRÍCULA: 63.199

DATA: 13 de maio de 2024

LIVRO 2

FEDERAL, inscrita no CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lote 3/4, nº 0, , Bairro , em Brasília, DF, neste ato representado por Daniele Fydryszewski Vilasfam, inscrita no CPF 986.180.590-72, conforme documentos constitutivos, considerando que o Devedor Fiduciante LUIZ BRUNO MIGUEL, acima qualificado, intimado a cumprir as obrigações contratuais assumidas no 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 (PMCMV) - RECURSOS DO FGTS COM UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS DA CONTA VINCULADA DO FGTS DO DEVEDOR - Nº 8.7877.0345636-2, objeto do R-6 supra, não purgarou a mora no prazo legal. VALOR: R\$145.040,01. LANÇAMENTO TRIBUTÁRIO: ITBI Sobre R\$145.035,20, conforme Guia da qual consta a quitação e DAM nº 6546265, arquivadas nesta serventia. BASE DE CÁLCULO DOS EMOLUMENTOS e TFJ: R\$145.035,20. - Emolumentos: R\$2.337,42, Recomepe: R\$140,23; TFJ: R\$1.151,35; ISSQN: R\$116,87; Total: R\$3.745,87. Código: 4241-6; Quantidade: 1; Tributação: 1. Arquivos deste Protocolo: Emolumentos: R\$96,69; Recomepe: R\$5,83; TFJ: R\$32,12; ISSQN: R\$4,84; Total: R\$139,48. Código: 8101-8; Quantidade: 11; Tributação: 1. Data do Ato: 13/05/2024. - Eu, Lillian Patricia Nunes Reis, Auxiliar de Escrevente que o digitei.
A Oficiala, Janette Jaber Barbosa, Janette Jaber Barbosa

Certifico, nos termos do art. 19 § 1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº 63.199 a que se refere.

É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Patrocínio, 13 de maio de 2024.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE
JUSTIÇA
Cartório de Registro de Imóveis de Patrocínio - MG

SELO DE CONSULTA: HSM83820
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 3413.0438.4708.1261

Quantidade de Atos Praticados: 1
Ato(s) praticado(s) por: Janette Jaber Barbosa - Oficiala Titular

Emol.: R\$ 27,68 - TFJ: R\$9,78
Valor Final: R\$37,46 - ISSQN: R\$1,31

Consulte a validade deste selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>
13 de maio de 2024



283.806

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente
nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº 11.977/2009.

13/05/2024 16:51:22

página 3