



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE VESPASIANO
ESTADO DE MINAS GERAIS
REGISTRO GERAL
OFICIALA INTERINA: FLÁVIA MAFRA GIFFONI

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 **047365.2.0018530-55**, datada de **03/02/2014**, verifiquei constar:

18530 - 03/02/2014 - Protocolo: 26637 - 21/01/2014

IMÓVEL: Apartamento de n.º **203** (duzentos e três), situado no **bloco n.º 15** (quinze), do condomínio **“Residencial Veneza”**, localizado na **Avenida Antônio Mamedes, n.º 708** (setecentos e oito), com área privativa principal de 43,39m², área privativa total de 43,39m², área de uso comum de 7,1657m² e área real total de 50,5557m² (cinquenta vírgula cinco cinco cinco sete metros quadrados), bem como direito ao uso de 01 (uma) vaga de estacionamento e fração ideal de **0,002841** do terreno com localização e destinação urbana situado no **Bairro Bonsucesso**, neste Município de Vespasiano, com a área total de 22.148,39m² (vinte e dois mil cento e quarenta e oito vírgula trinta e nove metros quadrados), com medidas e confrontações constantes da matrícula respectiva. **PROPRIETÁRIA / INCORPORADORA: Passos Construções e Empreendimentos Ltda.**, CNPJ-26.240.903/0001-33, com sede na Avenida Álvares Cabral, n.º 1.366, 8º andar, Bairro de Lourdes, em Belo Horizonte-MG. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula n.º 16.001, Livro 02 deste Cartório. Emol.: R\$ 7,90. T.F.: R\$ 2,48. Total: R\$ 10,38. [abtj] Dou fé

AV-1-18530 - 03/02/2014 - Protocolo: 26638 - 21/01/2014

TÍTULO: Instituição e Convenção de condomínio. Procede-se a esta averbação para constar que o empreendimento denominado **“Residencial Veneza”** tem a instituição de condomínio registrada sob o n.º 14 (R-14), da matrícula n.º 16.001, Livro 02 deste Cartório e a convenção de condomínio registrada sob o n.º de ordem 525, Livro 03 - Registro Auxiliar deste Cartório, e obrigam a todos os titulares de direitos sobre as unidades. Emol.: R\$ 6,28. T.F.: R\$ 1,98. Total: R\$ 8,26. [abtj] Dou fé

AV-2-18530 - 03/02/2014 - Protocolo: 26639 - 21/01/2014

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 138/13, expedido em 22 de Maio de 2.013, pela Prefeitura Municipal de Vespasiano-MG, processo n.º 4662/13, válido até 22 de Maio de 2.014. Incorporação imobiliária registrada em 03/02/2.014, sob o n.º 16 (R-16) da matrícula n.º 16.001, Livro 02 deste Cartório. Consta da incorporação a apresentação de certidões positivas em nome da proprietária/incorporadora, conforme averbação n.º 17 (Av-17), da matrícula n.º 16.001, Livro 02 deste Cartório, a saber: a) Certidão cível positiva, expedida pelo Tribunal de Justiça de Minas Gerais - Comarca de Belo Horizonte - Justiça Comum, datada de 05/12/2.013; b) Certidão cível positiva, expedida pelo Tribunal de Justiça de Minas Gerais - Comarca de Belo Horizonte - Juizado Especial, datada de 05/12/2.013; c) Certidão positiva, expedida pelo Tribunal Regional do Trabalho - 3ª Região - Vara do Trabalho de Pedro Leopoldo-MG, datada de 05/12/2.013; d) Certidão positiva, expedida pelo Tribunal Regional do Trabalho - 3ª Região - Vara do Trabalho de Belo Horizonte-MG, datada de 10/12/2.013; e) Certidão positiva, expedida pela Justiça Federal de

Primeiro Grau em Minas Gerais - Ações e Execuções Cíveis e Criminais -, datada de 07/01/2.014; f) Certidão positiva, expedida pelo Cartório Distribuidor de Títulos para Protesto de Belo Horizonte-MG, datada de 06/01/2.014; g) Certidão positiva, expedida pelo 1º Tabelionato de Protesto de Belo Horizonte-MG, datada de 06/01/2.014; h) Certidão Conjunta Positiva com Efeito de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, datada de 26/08/2.013, expedida pela Receita Federal; i) Certidão Positiva Relativa aos Tributos Estaduais, datada de 06/01/2.014, expedida pela Secretaria da Fazenda Estadual; j) Certidão Positiva com Efeitos de Negativa Relativa aos Tributos Municipais, datada de 06/01/2.014, expedida pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte-MG. A incorporação foi submetida ao Patrimônio de Afetação, conforme averbação n.º 18 (Av-18) da matrícula n.º 16.001, 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. Emol.: R\$ 6,28. T.F.: R\$ 1,98. Total: R\$ 8,26. [abtj] Dou fé

AV-3-18530 - 14/07/2014 - Protocolo: 28254 - 30/06/2014

TÍTULO: Transposição de atos. Procede-se a esta averbação nos termos das averbações n.º 20 (Av-20) e n.º 21 (Av.21) e do registro n.º 22 (R-22) da matrícula n.º 16.001, Livro 02 deste Cartório, para constar que: **I)** conforme alvará de licença para construção n.º 161/14, datado de 13 de Junho de 2014, expedido pela Prefeitura Municipal de Vespasiano-MG, processo n.º 4662/2013, houve a prorrogação do alvará de licença para construção do empreendimento denominado "Residencial Veneza", válido por 12 (doze) meses; **II)** foram rerratificados os instrumentos de instituição e convenção de condomínio, bem como o memorial de incorporação imobiliária do empreendimento "Residencial Veneza", com a inclusão da seguinte redação: "o incorporador/proprietário, sob as penas da lei, declara neste empreendimento Residencial Veneza, cujas unidades habitacionais estão enquadradas no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, em se constatando demanda pelo adquirente com deficiência ou mobilidade reduzida, compromete a proceder às adaptações que se fizerem necessárias, observada a limitação de 3% do total das unidades enquadradas no PMCMV existentes no referido empreendimento, ressalvadas as disposições da Legislação Municipal ou Estadual"; **III)** 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 a construção do empreendimento denominado "Residencial Veneza". Atos considerados como único para efeito de cobrança de custas e emolumentos, juntamente com as averbações de n.º 20 (Av-20) e n.º 21 (Av-21) e registro de n.º 22 (R-22), todos da matrícula n.º 16.001, Livro 02 deste Cartório, protocolos n.º 28254, 28255 e 28256, datados de 30/06/2014, Livro 01-D, também deste Cartório, nos termos do art. 237-A, parágrafo 1º, da Lei Federal n.º 6.015/1973. [ptam] Dou fé

AV-4-18530 - 01/12/2014 - Protocolo: 31001 - 20/11/2014

TÍTULO: Índice cadastral. Procede-se a esta averbação, conforme Guia de Informação - ITBI, datada de 21 de Outubro de 2014, expedida pela Prefeitura Municipal de Vespasiano-MG, aqui arquivada, para constar que este imóvel possui o índice cadastral n.º **01.05.0483.0025.231**. Emol.: R\$ 6,28. T.F.: R\$ 1,98. Total: R\$ 8,26. [lpch] Dou fé

AV-5-18530 - 01/12/2014 - Protocolo: 31001 - 20/11/2014

TÍTULO: Cancelamento de hipoteca. Procede-se a esta averbação, nos termos da autorização da Caixa Econômica Federal, contida no contrato particular n.º 855553197082, passado aos 10 de Outubro de 2014, aqui arquivado, para cancelar a hipoteca constante da averbação n.º 3 (AV-3) retro. Emol.: R\$ 17,28. T.F.: R\$ 5,38. Total: R\$ 22,66. [lpch] Dou fé

R-6-18530 - 01/12/2014 - Protocolo: 31001 - 20/11/2014

TÍTULO: Compra e venda. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato particular n.º 855553197082, passado aos 10 de Outubro de 2014, perante a Caixa Econômica Federal, no âmbito do Programa "Minha Casa, Minha Vida". **TRANSMITENTE / CONSTRUTORA / INCORPORADORA:**

Passos Construções e Empreendimentos Ltda., CNPJ-26.240.903/0001-33, com sede na Avenida Álvares Cabral, n.º 1366, 8º andar, Lourdes, em Belo Horizonte-MG. **ADQUIRENTE:** **Marco Aurélio Severiano da Silva**, brasileiro, solteiro, porteiro, C.I.MG-13.373.251/SSPMG, CPF-070.397.686-90, residente e domiciliado na Rua das Dracenas, 294, cx 3, Lindeia, em Belo Horizonte-MG. **IMÓVEL:** O imóvel objeto desta matrícula. **VALOR:** R\$ 100.000,00, pago da seguinte forma: Recursos da conta vinculada de FGTS do comprador: R\$ 6.493,74; Desconto concedido pelo FGTS: R\$ 17.960,00; Financiamento concedido pela CEF: R\$ 75.546,26. **AVALIAÇÃO FISCAL:** Do mesmo valor. **ITBI e CND/MUNICIPAL:** Apresentados, aqui arquivados. **CND/INSS e CPD-EN/RECEITA FEDERAL:** Apresentadas, aqui arquivadas. **CONDIÇÕES:** As demais constantes do contrato. Emol.: R\$ 481,55. T.F.: R\$ 185,55. Total: R\$ 667,10. [lpch] Dou fé

R-7-18530 - 01/12/2014 - Protocolo: 31001 - 20/11/2014

TÍTULO: Alienação fiduciária. **DEVEDOR FIDUCIANTE:** **Marco Aurélio Severiano da Silva**, 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 DA OPERAÇÃO:** R\$ 93.506,26. **VALOR DO DESCONTO:** R\$ 17.960,00. **VALOR DO FINANCIAMENTO:** R\$ 75.546,26. **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA:** R\$ 100.000,00. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** TP - TABELA PRICE. **PRAZOS:** Amortização: 360 (trezentos e sessenta) meses; Construção/legalização: 25 (vinte e cinco) meses. **TAXA DE JUROS:** Nominal: 4,5000% ao ano; Efetiva: 4,5941% ao ano. **ENCARGOS FINANCEIROS NO PERÍODO DE CONSTRUÇÃO:** De acordo com o item 3 (três), alínea II do contrato. **ENCARGOS NO PERÍODO DE AMORTIZAÇÃO:** Prestação: R\$ 382,78; FGHAB: R\$ 8,18; Total: R\$ 390,96. **VENCIMENTO DO ENCARGO MENSAL:** De acordo com o item 3 (três) do contrato. **ÉPOCA DE REAJUSTE DOS ENCARGOS:** De acordo com item 3 (três) do contrato. **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. Emol.: R\$ 481,55. T.F.: R\$ 185,55. Total: R\$ 667,10. [lpch] Dou fé

AV-8-18530 - 06/10/2015 - Protocolo: 35641 - 25/09/2015

TÍTULO: Edificação. Procede-se a esta averbação, conforme certidão de Baixa de Construção e Habite-se n.º 086/15, datada de 28 de Agosto de 2015, expedida pela Prefeitura Municipal de Vespasiano-MG, processo n.º 7034/15, 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\$ 100.000,00. Emol.: R\$ 248,50. T.F.: R\$ 95,76. Total: R\$ 344,26. [abtj] Dou fé

AV-9-18530 - 06/10/2015 - Protocolo: 35641 - 25/09/2015

TÍTULO: Quitação previdenciária. Procede-se a esta averbação, conforme Certidão Negativa de Débito - CND/INSS n.º 002752015-88888226, datada de 20 de Agosto de 2015, expedida pela Receita Federal do Brasil, aqui arquivada, para constar a Quitação Previdenciária referente, entre outros, ao imóvel objeto desta matrícula. Emol.: R\$ 6,49. T.F.: R\$ 2,04. Total: R\$ 8,53. [abtj] Dou fé

AV-10-18530 - 30/07/2026 - Protocolo: 85144 - 06/07/2026

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 Marco Aurélio Severiano da Silva, 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\$ 110.453,40. **AVALIAÇÃO FISCAL:** Do mesmo valor. **ITBI:** Apresentado, aqui arquivado. Código do ato: 4240. Quantidade de atos: 1. Emol.: R\$ 2.540,87. T. F.: R\$ 1.180,65. ISS: R\$ 0,00. FIC: R\$ 0,00.Total: R\$ 3.721,52. N.º do selo de consulta: KIQ93125, código de segurança: 8530234379159040. [ygb/llfs] Dou fé

AV-11-18530 - 30/07/2026 - Protocolo: 85144 - 06/07/2026

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 10 (AV-10) 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\$ 110,78. T.F.: R\$ 34,47. ISS: R\$ 0,00. FIC: R\$ 0,00.Total: R\$ 145,25. N.º do selo de consulta: KIQ93125, código de segurança: 8530234379159040. [ygb/llfs] Dou fé

O referido é o que consta dos meus arquivos. Dou fé. Vespasiano/MG, 30 de julho de 2026.

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. Nº ordinal do ofício: 0000290040175. Atribuição: Imóveis. Localidade: Vespasiano. Nº selo de consulta: KIQ93125, código de segurança: 8530234379159040. Ato(s) praticado(s) por: Sandrone Prisco Fagundes – Escrevente. Código do ato: 8401. Quantidade de atos: 1. Emol.: R\$ 30,36. T.F.: R\$ 10,72. ISS: R\$ 0,00. FIC: R\$ 0,00.Total: R\$ 41,08. Valor Total Emol.: R\$ 30,36. Valor Total T.F.: R\$ 10,72. Valor Total ISS: R\$ 0,00.Valor Total FIC: R\$ 0,00. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 41,08. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>".





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: Z5L8Q-Z8ZPA-4QG88-XYBT7

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/Z5L8Q-Z8ZPA-4QG88-XYBT7>

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

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