



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



LIVRO 2 - REGISTRO GERAL SERVIÇO ÚNICO REGISTRAL DE IMÓVEIS

CNM: 059865.2.0068558-85

Rua Paraíba, 245, sala 03, Centro
Fone: (35) 3722-2236 - Poços de Caldas-MG

O OFICIAL: Benedito Pomarico

MATRÍCULA -68.558-

02 de julho de 2012

IMÓVEL - **APARTAMENTO 13 - EDIFÍCIO GUANANDI - A SER CONSTRUÍDO**, com frente para a Rua Novo Mundo, do Bairro São Jorge - 2ª Gleba (Sítio Santo Antonio), do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLA RICCA**, que assim se descreve: situa-se no pavimento térreo, fundo à direita, contendo 47,88m² de área privativa, 4,51m² de área comum, área total de 52,39m², área da garagem descoberta número 016 de 11,04m², coeficiente de proporcionalidade de 1,11% e fração ideal de terreno de 89,20m². O apartamento é composto de dois dormitórios, sala, cozinha, área de serviço, um banheiro.- Emol. R\$13,96 + Tx. Fiscal. R\$4,39 = Total R\$18,35.-

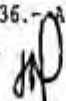
Proprietária - **ELOS CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Rua Prefeito Chagas, nº 305, sala 801, nesta cidade, CNPJ nº 04.531.242/0001-62.- Reg. Ant. matrícula nº 65.996.-

AV-1-68.558.- 02/07/2012.- A favor do imóvel aqui matriculado foi instituída, **SERVIDÃO** de passagem de cabos, tubulações e outros condutos subterrâneos de serviços de utilidade pública, como rede de esgoto, águas pluviais, enfim, o que for necessário e de direito, no lote de terreno onde estão constituídas as unidades matriculadas sob os nºs 22.568 e 22.569.-Dou fé.-

AV-2-68.558.- 02/07/2012 Prot.-261.571 22/06/2012
A abertura da presente matrícula o é em virtude de registro de incorporação, conforme R-7 da matrícula nº 65.996.-
ABERTURA DE MATRÍCULA.- Particular de 08 de maio de 2012 e requerimento de 14 de maio de 2012, ambos desta cidade.-
Averbação: Emol. R\$11,10 + Tx. Fisc. R\$3,49 = Total R\$14,59.-Dou fé.-

AV-3-68.558.- 02/07/2012 Prot.-261.572 22/06/2012
O imóvel aqui matriculado está submetido ao regime de afetação.- **AFETAÇÃO.**- Particular de 14 de maio de 2012, desta cidade.- Averbação: Emol. R\$11,10 + Tx. Fisc. R\$3,49 = Total R\$14,59.-Dou fé.-

- VIRE -

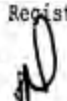
R.4.- 68.558.- 15/02/2013.- Prot.- 266.194.- 17/01/2013.-
Transmitente: - **ELOS CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ 04531242000162, sito a Rua Prefeito Chagas, 305, Sala 801, Centro, nesta cidade, sendo no ato do contrato ora registrado representada por CARLOS ALBERTO CORREA II, CPF 055.862.786-26 e GUSTAVO PELLEGRINELLI RIZZI, CPF 189.668.308-89.- **Adquirente:** - **MÁRCIO DE OLIVEIRA RUELES**, nacionalidade brasileira, solteiro, nascido em 22/11/1977, aux. escritório e assemelhados, portador da Carteira de Identidade RG. MG. 11217035, expedida por SSP/MG., em 17/03/1997 e do CPF nº 044.000.376-81, residente e domiciliado à Rua Mons. Trajano Barroso, 11 - nesta cidade.- **COMPRA E VENDA.**- Particular com caráter de escritura pública de 21 de dezembro de 2012, desta cidade.- **Valor** - R\$ 5.178,63 (em reais).- **No contrato constou:** fica mantida a SERVIDÃO averbada sob o nº 1 da presente matrícula; foram apresentadas as certidões negativas exigidas pela Lei Federal 7433/85, as quais ficam arquivadas no processo, bem como as certidões negativas de débitos relativos a tributos federais e previdenciários; as partes contratantes declaram-se cientificadas da possibilidade da obtenção prévia da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), nos termos do Art. 642-A da CLT, com a redação dada pela Lei 12.440/2011.- Foram pagos os impostos e as taxas devidos, sobre a avaliação de R\$ 6.870,14 (em reais).- **PMCMV.**-(DOC.62.864 P.728).- Registro : Emol. R\$112,55 + Tx. Fiscal. R\$43,37 = Total R\$155,92.- Prenotação: Emol. R\$22,94 + Tx. Fisc. R\$4,63 = Total R\$27,57.- Indicação (4): Emol. R\$14,76 + Tx. Fisc. R\$4,60 = Total R\$19,36.- Arquivo (25): Emol. R\$110,25 + Tx. Fisc. R\$34,75 = Total R\$145,00.- Dou fé.- 

R.5.- 68.558.- 15/02/2013.- Prot.- 266.194.- 17/01/2013.-
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.- O adquirente **MÁRCIO DE OLIVEIRA RUELES**, acima qualificado, na qualidade de devedor fiduciante, alienou fiduciariamente o imóvel aqui matriculado, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, Instituição Financeira sob a forma de Empresa Pública, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, em garantia da dívida de R\$ 69.558,90, ficando constituída por este registro a propriedade fiduciária do imóvel acima à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, devendo a dívida ser paga em 360 meses, com Taxa Anual de Juros (%): Nominal: 4,5000 - Efetiva: 4,5941; origem dos recursos : FGTS; com recursos próprios - R\$

- VIDE FLS. 02.-

MATRÍCULA N° 68.558

FLS. 02

2.147,34; utilização de saldo da conta vinculada FGTS: R\$ 333,76; reajuste monetário, multa e outros encargos constantes do contrato, tudo nos termos do artigo 22 e seguintes da Lei 9.514/97, tendo as partes atribuído ao imóvel o valor de R\$ 90.000,00 (valores em reais), para os efeitos do artigo 24 VI da supracitada Lei.- Além da garantia fiduciária, a interveniente construtora - **ELOS CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, comparece no ato do contrato ora registrado como FIADORA e principal pagadora de todas as obrigações assumidas pelo devedor fiduciante, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 827, 835, 838 e 839 do Código Civil.- A garantia fidejussória mencionada prevalecerá somente durante a fase de construção e legalização do empreendimento, previsto na letra C do contrato ora registrado e até que a unidade habitacional seja entregue e recebida, momento em que deixará a FIADORA de responder pelas obrigações do devedor fiduciante.- **No contrato constou:** foram apresentadas as certidões negativas exigidas pela Lei Federal 7433/85, as quais ficam arquivadas no processo; as partes contratantes declaram-se cientificadas da possibilidade da obtenção prévia da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), nos termos do Art. 642-A da CLT, com a redação dada pela Lei 12.440/2011.- Particular com força de escritura pública de 21 de dezembro de 2012, desta cidade.- **DEMAIS CONDIÇÕES CONSTANTES DO TÍTULO.-**
PMCMV.-(DOC.62.864 P.728).- Registro : Emol. R\$362,80 + Tx. Fiscal. R \$139,80 = Total R\$502,60.- Dou fé.- 

AV.6/ 68.558.- 29/12/2014.- Prot.- 280.624.- 23/12/2014.-
 Procede-se a presente para ficar constando a construção do apartamento nº 13 - Edifício Guanandi, referido na Abertura desta matrícula, com frente para a Rua Novo Mundo, placa numérica 131, com a área construída de 52,39 m², no valor venal de R\$ 14.853,18 - (em reais). Tipo de documento:

- Continua no verso -

Habite-se, Total. Modalidade do Imóvel: Multifamiliar.
 Inscrição Cadastral: 00.22.010.0951.0077.- **CONSTRUÇÃO**. -
 Público de 14 de novembro de 2014; e, Requerimento de 26 de
 novembro de 2014, ambos desta cidade. - (DOC. 71.500 P.
 821).- Averbação: Emol. R\$204,49 + Tx. Fiscal. R\$78,81 = Total R\$283,30.- Dou
 fé.- *A*

AV.7/ 68.558.- 29/12/2014.- Prot.- 280.624.- 23/12/2014.-
APRESENTAÇÃO DE CERTIDÃO - Procede-se a presente para ficar
 constando que foram apresentados: a Certidão Negativa de
 Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de
 Terceiros, sob o n° 272652014-88888773, emitida em
 25/11/2014, válida até 24/05/2015, pelo Ministério da
 Fazenda, Secretaria da Receita Federal do Brasil e
 requerimento de 26 de novembro de 2014, desta cidade.-
 (Doc. 71.500 P. 821).- Averbação: Emol. R\$12,57 + Tx. Fisc. R\$3,95 = Total
 R\$16,52.- Dou fé.- *A*

AV-8-68558 - 10/08/2026 - Protocolo: 381294 - 22/07/2026

Reapresentado em 29/07/2026 - Procede 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 MARCIO DE OLIVEIRA RUELES
 - CPF n° 044.000.376.-81, 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 n° 5, "**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 28 de
 maio de 2026, Bauru/SP. Foi pago o ITBI sobre a
 avaliação de R\$101.355,89 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**

Continua na ficha 3

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
SERVIÇO ÚNICO REGISTRAL DE IMÓVEIS

Rua Paraíba, 245, sala 03, Centro

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

OFICIAL INTERINO: Carlos Olger Barbosa Garcia

MATRÍCULA: 68558

FICHA: 3

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, Jenifer Alves Baptista, Auxiliar III, digitei. Eu, Caroline Ribeiro Torres, Escrevente Autorizada V, assinei.- (DOC.131.403 P. 2044).-Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000518040119, atribuição: Imóveis, localidade: Poços de Caldas. Nº selo de consulta: KIB69164, código de segurança : 5413667922658567. Ato: 4239, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 1.965,69. Recome: R\$ 147,95. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 814,42. Total: R\$ 2.928,06. Ato: 8101, quantidade Ato: 7. Emolumentos: R\$ 66,50. Recome: R\$ 5,04. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 22,47. Total: R\$ 94,01. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>".- Dou fé.

AV-9-68558 - 10/08/2026 - Protocolo: 381294 - 22/07/2026

Reapresentado em 29/07/2026 - Procede-se a presente para constar que considerando a consolidação da propriedade fiduciária conforme Av.8, fica cancelada a alienação fiduciária a que se refere o R.5.-

CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.- Particular: Requerimento de 28 de maio de 2026, Bauru/SP.- Eu, Jenifer Alves Baptista, Auxiliar III, digitei. Eu, Caroline Ribeiro Torres, Escrevente Autorizada V, assinei.- (DOC. 131.403 P.2044).-Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000518040119, atribuição: Imóveis, localidade: Poços de Caldas. Nº selo de consulta: KIB69164, código de segurança : 5413667922658567. Ato: 4140, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 103,03. Recome: R\$ 7,75. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 34,47. Total: R\$ 145,25. "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

CERTIFICADO 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 059865.2.0068558-85 a que se refere.

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 Recome, 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, 10 de agosto de 2026.-

Emitida às: 11:50:25

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: KIB69164, código de segurança : 5413667922658567. Ato: 8401, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 28,23. Recome: R\$ 2,13. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 10,72. Total: R\$ 41,08. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 28,23. Valor Total do Recome: R\$ 2,13. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 10,72. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 41,08. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>"

