



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 **047365.2.0023126-41**, datada de **17/11/2014**, verifiquei constar:

23126 - 17/11/2014 - Protocolo: 30272 - 13/10/2014

IMÓVEL: Apartamento de n.º **302** (trezentos e dois), situado no **bloco n.º 29** (vinte e nove), do condomínio denominado **“Residencial Viena”**, localizado na **Rua "01", n.º 311** (trezentos e onze) - guarita 02 e n.º **387** (trezentos e oitenta e sete) - guarita 01, com área privativa principal de 44,825m², área privativa total de 44,825m², área de uso comum de 7,42358m² e área real total de 52,24858m² (cinquenta e dois vírgula dois quatro oito cinco oito metros quadrados), bem como direito ao uso de uma vaga de estacionamento e fração ideal de **0,0016448** do terreno com localização e destinação urbana, situado no lugar denominado **Bom Sucesso**, neste Município de Vespasiano-MG, com área total de 45.115,32m² (quarenta e cinco mil, cento e quinze vírgula trinta e dois metros quadrados), com limites, características e confrontações constantes da matrícula respectiva. **PROPRIETÁRIA / INCORPORADORA: Passos Construções e Empreendimentos Ltda.**, CNPJ-26.240.903/0001-33, com sede na Avenida Alvares Cabral, n.º 1366, 8º andar, em Belo Horizonte-MG. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula n.º 21.890, Livro 02 deste Cartório. Emol.: R\$ 7,90. T.F.: R\$ 2,48. Total: R\$ 10,38. [ptam] Dou fé

AV-1-23126 - 17/11/2014 - Protocolo: 30273 - 13/10/2014

TÍTULO: Instituição e Convenção de condomínio. Procede-se a esta averbação para constar que o empreendimento denominado **“Residencial Viena”** tem a instituição de condomínio registrada sob o n.º 5 (R-5), da matrícula n.º 21.890, Livro 02 deste Cartório e a convenção de condomínio registrada sob o n.º de ordem 606, 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. [ptam] Dou fé

AV-2-23126 - 17/11/2014 - Protocolo: 30274 - 13/10/2014

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 0107/14, expedido em 10 de Abril de 2014, pela Prefeitura Municipal de Vespasiano-MG, processo n.º 11540/13, com validade de 12 (doze) meses. Incorporação imobiliária registrada em 17/11/2014, sob o n.º 8 (R-8) da matrícula n.º 21.890, Livro 02 deste Cartório. Consta da incorporação a apresentação de certidões positivas em nome da proprietária/incorporadora, a saber: a) Certidão positiva de distribuição regional, ações e execuções cíveis, criminais, fiscais e juizado especial, expedida pela Justiça Federal de Primeiro Grau em Minas Gerais, datada de 18/09/2014; b) Certidão cível positiva expedida pelo Tribunal de Justiça de Minas Gerais - Comarca de Belo Horizonte, datada de 15/07/2014; c) Certidão positiva expedida pelo Tribunal Regional do Trabalho - 3ª Região - Vara do Trabalho de Pedro Leopoldo-MG, datada de 09/06/2014; d) Certidão positiva expedida pelo Tribunal Regional do Trabalho - 3ª Região - Vara do Trabalho de Belo Horizonte-MG, datada de 15/07/2014; e) Certidão positiva expedida pelo Cartório Distribuidor de Títulos para Protesto da Comarca de

Belo Horizonte-MG, datada de 21/08/2014; f) Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, datada de 10/10/2014, expedida pela Receita Federal; g) Certidão Positiva com Efeitos de Negativa Relativa aos Tributos Municipais, datada de 22/09/2014, expedida pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte-MG. A incorporação foi submetida ao **Patrimônio de Afetação**, conforme averbação n.º 10 (AV-10) da matrícula n.º 21.890, 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. [ptam] Dou fé

AV-3-23126 - 20/02/2015 - Protocolo: 32120 - 05/02/2015

TÍTULO: Transposição de hipoteca. Procede-se a esta averbação, nos termos do registro n.º 11 (R-11) da matrícula n.º 21.890, 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 em Brasília-DF, em garantia a construção do empreendimento denominado "Residencial Viena". Ato considerado como único para efeito de cobrança de custas e emolumentos, juntamente com o registro de n.º 11 (R-11) da matrícula n.º 21.890, Livro 02 deste Cartório, protocolo n.º 32.120, datado de 05/02/2015, Livro 01-G, também deste Cartório, nos termos do art. 237-A, parágrafo 1º, da Lei Federal n.º 6.015/1973. [abtj] Dou fé

AV-4-23126 - 19/03/2015 - Protocolo: 32614 - 10/03/2015

TÍTULO: Índice cadastral. Procede-se a esta averbação, conforme Guia de Informação - ITBI, datada de 24 de Fevereiro de 2015, expedida pela Prefeitura Municipal de Vespasiano-MG, aqui arquivada, para constar que este imóvel possui o índice cadastral n.º **01.05.0485.0035.458**. Emol.: R\$ 6,49. T.F.: R\$ 2,04. Total: R\$ 8,53. [lpch] Dou fé

AV-5-23126 - 19/03/2015 - Protocolo: 32614 - 10/03/2015

TÍTULO: Cancelamento de hipoteca. Procede-se a esta averbação, nos termos da autorização da Caixa Econômica Federal, contida no contrato particular n.º 855553310193, passado aos 21 de Janeiro de 2015, aqui arquivado, para cancelar a hipoteca constante da averbação n.º 3 (AV-3) retro. Emol.: R\$ 17,84. T.F.: R\$ 5,56. Total: R\$ 23,40. [lpch] Dou fé

R-6-23126 - 19/03/2015 - Protocolo: 32614 - 10/03/2015

TÍTULO: Compra e venda. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato particular n.º 855553310193, passado aos 21 de Janeiro de 2015, 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:** **Raissa Helena Felix Durães**, brasileira, solteira, secretária, CI-17.521.512, expedida por P. CIV/MG, CPF-112.966.786-36, residente e domiciliada na Rua Godofredo de Araújo, 442, Sagrada Família, em Belo Horizonte-MG. **IMÓVEL:** O imóvel objeto desta matrícula. **VALOR:** R\$ 134.000,00, pago da seguinte forma: Recursos próprios: R\$ 16.930,91; Desconto concedido pelo FGTS: R\$ 10.231,00; Financiamento concedido pela CEF: R\$ 106.838,09. **AVALIAÇÃO FISCAL:** Do mesmo valor. **ITBI e CND/MUNICIPAL:** Apresentados, aqui arquivados. **CPD-EN/RECEITA FEDERAL:** Apresentada, aqui arquivada. **CONDIÇÕES:** As demais constantes do contrato. Emol.: R\$ 597,47. T.F.: R\$ 277,62. Total: R\$ 875,09. [lpch] Dou fé

R-7-23126 - 19/03/2015 - Protocolo: 32614 - 10/03/2015

TÍTULO: Alienação fiduciária. **DEVEDORA FIDUCIANTE:** **Raissa Helena Felix Durães**, retro qualificada. **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\$ 117.069,09. **VALOR DO DESCONTO:** R\$ 10.231,00. **VALOR DO FINANCIAMENTO:** R\$ 106.838,09. **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA:** R\$ 134.000,00. **SISTEMA DE**

AMORTIZAÇÃO: TP-TABELA PRICE. **PRAZOS:** Amortização: 360 (trezentos e sessenta) meses; Construção/legalização: 25 (vinte e cinco) meses. **TAXA DE JUROS:** Nominal: 5,0000% ao ano; Efetiva: 5,1163% 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\$ 573,52; FG HAB: R\$ 11,46; Total: R\$ 584,98. **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 a devedora fiduciante possuidora direta e a credora fiduciária possuidora indireta do bem dado em garantia. **CONDIÇÕES:** As demais constantes do contrato. Emol.: R\$ 597,47. T.F.: R\$ 277,62. Total: R\$ 875,09. [lpch] Dou fé

AV-8-23126 - 13/04/2015 - Protocolo: 32918 - 30/03/2015

TÍTULO: Transposição de prorrogação do alvará de construção. Procede-se a esta averbação, nos termos da averbação n.º 13 (Av-13) da matrícula n.º 21.890, Livro 02 deste Cartório, para constar a prorrogação do alvará de licença para construção do empreendimento denominado "**Residencial Viena**", nos termos do alvará de licença para construção n.º 025/15, datado de 05 de Fevereiro de 2015, expedido pela Prefeitura Municipal de Vespasiano-MG, processo n.º 11540/13, válido por 12 (doze) meses. Ato considerado como único para efeito de cobrança de custas e emolumentos, juntamente com a averbação de n.º 13 (Av-13) da matrícula n.º 21.890, Livro 02 deste Cartório, protocolo n.º 32.918, datado de 30/03/2015, Livro 01-G, também deste Cartório, nos termos do art. 237-A, parágrafo 1º, da Lei Federal n.º 6.015/1973. [ptam] Dou fé

AV-9-23126 - 02/03/2016 - Protocolo: 37501 - 23/02/2016

TÍTULO: Transposição de prorrogação do alvará de licença para construção. Procede-se a esta averbação, nos termos da averbação n.º 16 (AV-16) da matrícula n.º 21.890, Livro 02 deste Cartório, para constar a prorrogação do alvará de licença para construção do empreendimento denominado "**Residencial Viena**", nos termos do alvará de licença para construção n.º 027/16, datado de 18 de Fevereiro de 2016, expedido pela Prefeitura Municipal de Vespasiano-MG, processo n.º 1084/16, válido por 12 (doze) meses. Ato considerado como único para efeito de cobrança de custas e emolumentos, juntamente com a averbação de n.º 16 (AV-16) da matrícula n.º 21.890, Livro 02 deste Cartório, protocolo n.º 37.501, datado de 23/02/2016, Livro 01-J, também deste Cartório, nos termos do art. 237-A, parágrafo 1º, da Lei Federal n.º 6.015/1973. [pta] Dou fé

AV-10-23126 - 01/09/2016 - Protocolo: 39526 - 23/08/2016

TÍTULO: Edificação. Procede-se a esta averbação, conforme certidão de Baixa de Construção e Habite-se n.º 066/16, datada de 25 de Julho de 2016, expedida pela Prefeitura Municipal de Vespasiano-MG, processo n.º 6832/16, 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\$ 127.000,00. Emol.: R\$ 330,33. T.F.: R\$ 153,49. Total: R\$ 483,82. [pta] Dou fé

AV-11-23126 - 01/09/2016 - Protocolo: 39526 - 23/08/2016

TÍTULO: Quitação previdenciária. Procede-se a esta averbação, conforme Certidão Negativa de Débito - CND/INSS n.º 001632016-88888862, datada de 21 de Junho de 2016, expedida pela Receita Federal do Brasil, aqui arquivada, para constar a Quitação Previdenciária referente, entre outros, ao imóvel objeto desta matrícula. Emol.: R\$ 7,18. T.F.: R\$ 2,26. Total: R\$ 9,44. [pta] Dou fé. O Oficial:

AV-12-23126 - 07/07/2026 - Protocolo: 84684 - 10/06/2026

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 da devedora fiduciante Raissa Helena Felix Durães,

retro qualificada, 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\$ 149.336,77. **AVALIAÇÃO FISCAL:** Do mesmo valor. **ITBI e CND/MUNICIPAL:** Apresentados, aqui arquivados. Código do ato: 4241. Quantidade de atos: 1. Emol.: R\$ 2.717,08. T.F.: R\$ 1.262,61. ISS: R\$ 0,00. FIC: R\$ 0,00. Total: R\$ 3.979,69. N.º do selo de consulta: KFX47331, código de segurança: 6422896708158824. [ygb/llfs] Dou fé

AV-13-23126 - 07/07/2026 - Protocolo: 84684 - 10/06/2026

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 12 (AV-12) 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: KFX47331, código de segurança: 6422896708158824. [ygb/llfs] Dou fé

O referido é o que consta dos meus arquivos. Dou fé. Vespasiano/MG, 07 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: KFX47331, código de segurança: 6422896708158824. 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: T24V6-GG4VM-LQC8N-L9DPM

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/T24V6-GG4VM-LQC8N-L9DPM>

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

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