

CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE ARAGUARI (MG)**Livro 2 - "REGISTRO GERAL"**MATRÍCULA
66.096DATA
03/03/2016FICHA
01

IMÓVEL: Um terreno, sem benfeitorias, situado nesta cidade, no loteamento denominado "RESIDENCIAL VILA OLÍMPICA", lugar conhecido como PADRE NILO, Bairros São Sebastião e Vieno, parte da antiga Fazenda Lago Azul, designado pelo **Lote 49**, da **quadra 17**, com área de 160,00m², medindo 8,00 metros nas linhas de frente e de fundo, por 20,00 metros pelas laterais, com frente para a Rua F, e que confronta pelo lado direito com o lote 48, pelo lado esquerdo com o lote 50, e pelo fundo com o lote 24.

PROPRIETÁRIA: REALIZA CONSTRUTORA LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 16.991.176/0001-92, sediada na cidade de Uberlândia-MG, na Rua Rio Grande do Sul, n. 908, Bairro Brasil, CEP 38.400-650.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 56.083.

O OFICIAL, _____

R-1-66.096.

Protocolo nº 209382, de 05 de Maio de 2017.

HIPOTECA. Nos termos do CONTRATO DE ABERTURA DE CRÉDITO E MÚTUO PARA CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO COM GARANTIA HIPOTECÁRIA E OUTRAS AVENÇAS, QUE ENTRE SI CELEBRAM REALIZA CONSTRUTORA LTDA E CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, COM RECURSOS DO FUNDO DE GARANTIA DO TEMPO DE SERVIÇO - FGTS, NO ÂMBITO DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA, firmado nesta cidade, aos 18/04/2017, sob nº 8.7877.0121242-3, entre partes, como **DEVEDORA**, a empresa proprietária **REALIZA CONSTRUTORA LTDA** já qualificada, como **CREDORA**, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Brasília-DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, e como **Construtora** a citada empresa **Realiza Construtora Ltda**, o imóvel integrante da presente matrícula, e os imóveis integrantes das matrículas nºs 65.750, 65.751, 65.752, 65.753, 65.754, 65.755, 65.756, 65.760, 65.761, 65.767, 65.769, 65.898, 65.899, 65.900, 65.903, 65.905, 65.910, 65.912, 65.913, 66.049, 66.050, 66.051, 66.052, 66.053, 66.054, 66.055, 66.056, 66.057, 66.058, 66.059, 66.060, 66.061, 66.062, 66.063, 66.064, 66.065, 66.066, 66.067,

(continua no verso...)



259.796

66.068, 66.069, 66.070, 66.071, 66.072, 66.074, 66.075, 66.076, 66.077, 66.078, 66.079, 66.080, 66.081, 66.082, 66.083, 66.084, 66.085, 66.086, 66.087, 66.088, 66.089, 66.090, 66.091, 66.092, 66.093, 66.094, 66.095 e 66.097, foram dados em **PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA**, transferível a terceiros, pela Devedora à Credora, em garantia ao pagamento do valor de R\$5.100.000,00 relativo ao financiamento do Empreendimento para produção de empreendimento imobiliário localizado no loteamento Residencial Vila Olímpica Módulo IV, nesta cidade, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, resgatável pelo Sistema de Amortização Constante SAC, no prazo total em meses: Construção/legalização:25 meses, Amortização:23 meses, com taxa anual de juros Nominal 8,0000% e efetiva de 8,3000%, Valor da Garantia Hipotecária: R\$6.700.000,00. Consta do Contrato ora registrado como **FIADORES** do mesmo, Daniela Cristina do Nascimento, brasileira, administradora, portadora da Carteira de Identidade nº MG-10.345.636-SSP/MG, CPF: 043.350.456-03, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, residente e domiciliada na cidade de Uberlândia/MG, na Rua Rio Grande do Sul, 778, Bairro Brasil; Luiz Gustavo do Nascimento, proprietário de estabelecimento agrícola, da pecuaria flores, portador da CNH nº 02426975324-DNT/MG, CPF: 014.158.526-93, e sua mulher, Thais Farah Marquez, estudante, portadora da CNH nº 01932345015-DETRAN/MG, CPF: 013.021.526-02, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de Uberlândia/MG, na Rua Rio Grande do Sul, 908, Bairro Brasil e Jose Humberto do Nascimento Junior, proprietário de estabelecimento comercial, portador da CNH nº 01071036762-DETRAN/MG, CPF: 013.476.516-83, e sua mulher, Melina Rodrigues de Lima Nascimento, decoradora, portadora da Carteira de Identidade RG MG-10.852.415-PC/MG, CPF: 013.338.396-26, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de Goiânia/GO, na Rua das Prímulas, Lt4, Qd6, Jardins Milão. Obrigam-se as partes pelo cumprimento de todas as demais cláusulas e condições constante do contrato. Araguari-MG, aos 09/05/2017.-----
E:R\$38.652,46;RC:R\$2.319,24;TFC:R\$15.742,31;Total:R\$56.714,01
Dou fé. O OFICIAL,



CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE ARAGUARI (MG)**Livro 2 - "REGISTRO GERAL"**MATRÍCULA
66.096DATA
28/06/2018FICHA
02

AV-2-66.096- Em 28/06/2018. (Prot. nº 220.312 em 21/06/2018).
TÍTULO: Cancelamento de Ônus. Certifico que em virtude de autorização dada pela credora Caixa Econômica Federal, no item 1.7 do contrato adiante registrado sob os nºs R-3-66.096 e R-4.66.096, procede-se ao **cancelamento** do ônus hipotecário sob o **R-1-66.096**, acima. Quant.: 1, Cód. Tabela: 4140-0. Quant.: 1, Cód. Tabela: 4140-0. Emolumentos: R\$58,69, Recome: R\$3,52, Taxa Judiciária: R\$19,36, Total: R\$81,57. Selo Eletrônico: CDD25869. Código de Segurança: 1024.1871.1111.0423. Dou fé. A OFICIALIA

R-3-66.096- Em 28/06/2018. (Prot. nº 220.312 em 21/06/2018).
TÍTULO: Compra e Venda. **TRANSMITENTE:** **REALIZA CONSTRUTORA LTDA.**, CNPJ nº 16.991.176/0001-92, NIRE 31201734732, situada na Rua Rio Grande do Sul, nº 908, Bairro Brasil, Uberlândia/MG, representa por sua sócia *Daniela Cristina do Nascimento*, CI nº MG-10.345.636 SSP/MG, CPF nº 043.350.456-03, conforme procuração lavrada no Primeiro Serviço Notarial de Uberlândia-MG, livro 2086-P, folha 046. **ADQUIRENTE:** **CRISTIANO SANTOS SILVA**, brasileiro, faqueiro, solteiro, maior, CI nº MG-16.374.700-PC/MG, CPF nº 104.692.266-17, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Ventania, nº 250, Bairro Independência. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato por instrumento particular 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, nº 8.7877.0323241-3, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/64, datado de 21/05/2018. **IMÓVEL:** O objeto desta matrícula. **VALOR DA AQUISIÇÃO DO TERRENO:** R\$15.000,00. **AVALIAÇÃO FISCAL:** R\$15.000,00. **VALOR DO FGTS:** R\$7.268,50. **VALOR DO DESCONTO COMPLEMENTO CONCEDIDO PELO FGTS:** R\$13.286,00. **VALOR DO FINANCIAMENTO CONCEDIDO PELA CEF:** R\$79.435,50. ITBI no valor de R\$75,00 recolhido junto a Agência Lotérica-CEF, em data de 20/06/2018. Foi apresentada Certidão Negativa de Débito fornecida pela Secretaria Municipal de Fazenda local, em data de 20/06/2018, e Certidão

(continua no verso...)



259.796

Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida pela Receita Federal/PGFN, em data de 19/06/2018, em nome da transmitente. Anexo ao contrato: Anexo I - Direitos e Deveres do seu contrato. Código de Cadastro do Imóvel - **CCI:** 80.530. Quant.: 1, Cód. Tabela: 4513-8. Emolumentos: R\$237,76, Recompe: R\$14,26, Taxa Judiciária: R\$97,12, Total: R\$349,14. Selo Eletrônico: CDD25869 Código de Segurança: 1024.1871.1111.0423. Dou fé. A OFICIALA

R-4-66.096- Em 28/06/2018. (Prot. nº 220.312 de 21/06/2018)

TÍTULO: Alienação Fiduciária. Pelo contrato referido no R-3-66.096, o devedor fiduciante **CRISTIANO SANTOS SILVA**, já qualificado, **constituiu a propriedade fiduciária** em favor da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília-DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, neste ato representada por *Maykon Parreira Rodrigues*, CI nº MG-13.084.650 SSP/MG, CPF nº 065.518.536-41, conforme procuração e substabelecimento constante do referido contrato, transferindo a posse indireta do imóvel desta matrícula à credora fiduciária, apresentando a dívida o seguinte quadro: **VALOR TOTAL DA DÍVIDA:** R\$79.435,50. **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA:** R\$100.000,00. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** Price. **PRAZO TOTAL, EM MESES:** construção/legalização: 11 - amortização: 360. **TAXA ANUAL DE JUROS:** nominal - 5,000% - efetiva - 5,1161%. **ENCARGOS FINANCEIROS:** De acordo com o item 5 do contrato. **ENCARGOS NO PERÍODO DE CONSTRUÇÃO:** De acordo com o item 5.1.2 do contrato. **ENCARGO TOTAL NO PERÍODO DE AMORTIZAÇÃO:** R\$441,66. **VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL:** 22/06/2018. **ÉPOCA DE REAJUSTE DOS ENCARGOS:** De acordo com o item 6.3 do contrato. **PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO:** 30 (trinta) dias, contados a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. **VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO:** R\$100.000,00, atualizado monetariamente na forma do item 22 do contrato ora registrado. As partes se obrigam pelas demais cláusulas e condições constantes do contrato, as quais ficam fazendo parte integrante do presente registro. Quant.: 1, Cód. Tabela: 4517-9, Emolumentos: R\$559,89, Recompe: R\$33,59, Taxa Judiciária: R\$228,68, Total: R\$822,16. Selo Eletrônico: CDD25869 Código de Segurança: 1024.1871.1111.0423. Dou fé. A OFICIALA



CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE ARAGUARI (MG)**Livro 2 - "REGISTRO GERAL"****MATRÍCULA**

66.096

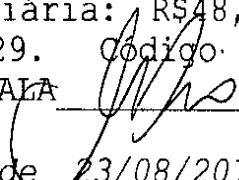
DATA

11/09/2018

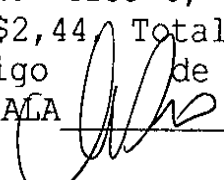
FICHA

03

AV-5-66.096- Em 11/09/2018. (Prot. 223.434 de 23/08/2018).

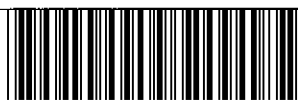
TÍTULO: Averbação de construção. A requerimento, acompanhado do Alvará de Habite-se e Baixa de Construção nº 98.006 - Processo 300-16, expedido pela Secretaria de Obras da Prefeitura Municipal local, datada de 11/06/2018, procede-se a esta averbação para constar que foi efetuado o lançamento de um **PRÉDIO RESIDENCIAL** no terreno desta matrícula, situado na **Rua F, nº 590**, com a área construída de 49,79m², com o valor do orçamento de R\$22.400,00. Quant.: 1, Cód. Tabela: 4148-3, Emol.: R\$118,88, Recompe: R\$7,13, Taxa Judiciária: R\$48,56, Total: R\$174,57. Selo Eletrônico: CGL02829. Código de Segurança: 7680.4919.6006.7797. Dou fé. A OFICIALA 

AV-6-66.096- Em 11/09/2018. (Prot. 223.434 de 23/08/2018).

TÍTULO: Quitação previdenciária. Procede-se esta averbação a requerimento, para constar a quitação com a Previdência Social referente à construção do imóvel residencial acima averbado, conforme Certidão Negativa de Débito-CND/RFB nº 001522018-88888651, e CEI nº 51.236.25651/71, arquivada nesta Serventia. Quant.: 1, Cód. Tabela: 4159-0, Emol.: R\$7,31, Recompe: R\$0,44, Taxa Judiciária: R\$2,44, Total: R\$10,19. Selo Eletrônico: CGL02829. Código de Segurança: 7680.4919.6006.7797. Dou fé. A OFICIALA 

AV-7-66.096 - Em 05/03/2026. (Protocolo nº 298.598 de 02/02/2026, reentrada em 26/02/2026). **TÍTULO:** Consolidação da Propriedade. Conforme requerimento datado de 02/02/2026, firmado em Florianópolis/SC, fica consolidada a propriedade do imóvel constante desta matrícula, em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, representada por Milton Fontana, CI nº 1.616.101-7-SSP/SC, CPF nº 575.672.049-91, visto que não houve a purgação da mora pelo devedor fiduciante Cristiano Santos Silva, CPF nº 104.692.266-17, quando intimado pessoalmente em 03/09/2025 à satisfazer as prestações vencidas e as que vencessem até a data do pagamento. VALOR: R\$106.013,60. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$107.000,00. ITBI no valor de R\$2.140,00 recolhido junto a Caixa Econômica Federal, em data de 28/01/2026. Foi apresentada Certidão Negativa de

Continua no verso.



Débito fornecida pela Secretaria Municipal local em 29/01/2026, bem como a Certidão do Decurso do Prazo sem a purga da mora, datada de 30/09/2025, ficando a fiduciária com o ônus decorrente do artigo 27 da Lei nº 9.514/97. Quant.: 1. Cód. Ato: 4240-8. Emolumentos: R\$2.363,01, Recompe: R\$177,86, TFJ: R\$1.180,65, Fundos: R\$0,00, Valor Final: R\$3.721,52. ISS: R\$70,89. Selo Eletrônico: JVI13248. Código de Segurança: 1045-1125-6912-5659. Dou fé. **OFICIAL**

C E R T I D ã O

Certifico e dou fé, 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 66096, registrada neste cartório, no Livro 2 de Registro Geral (CNM 043406.2.0066096-35). Certifico mais, que 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 15.424/2004.

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP. 2.200/01 e Lei nº 11.977/09.

Assinado digitalmente por: Fábio Barroso Pena - Escrevente

Prazo de validade : 30 dias

Araguari, 05 de março de 2026.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUÍÇA
CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ARAGUARI - MG - CNS 04.340-6

Selo Eletrônico nº JVI13419
Cód. Seg.: 1124.1289.0795.2046



Quantidade de Atos Praticados:1
Atos praticados por: Maria das Graças Nunes Ribeiro-Oficial
Emot: R\$30,36; TFJ: R\$10,72; Valor Final: R\$ 41,08; ISS: R\$0,85
Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 82748-D494R-ZLHYF-R65UY

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

FABIO BARROSO PENA (CPF ***.499.086-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/82748-D494R-ZLHYF-R65UY>

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

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