



Registro de Imóveis de Timóteo/MG

Rua Oito de Novembro, nº 05, Loja 03, Centro, CEP 35.180-005 Timóteo/MG

Telefone: (31) 92009-4826 - E-mail: registroimoveisdetimoteo@gmail.com

Oficial Julio Andrade Paulo

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR **Código Nacional de Matrícula: 039214.2.0009008-56**

CERTIFICO, a pedido verbal da pessoa interessada e para os devidos fins, que revendo o Livro 02 desta Serventia, verifiquei constar:

9008 - 21/07/2009

IMÓVEL: Apartamento nº 301, com 147,97m² de área construída, composto de 03 quartos, sala, copa, 02 banheiros, cozinha, garagem e dependências, parte integrante do Edifício Luciana, nº 45, e a respectiva fração ideal de 0,166666 do Lote 70 da Quadra 56, Setor 13, situado na Rua 01, Bairro Timirim, Timóteo-MG, com área total de 450,00m².
PROCEDÊNCIA: R.6-33.345 do Livro 02, de 15 de fevereiro de 1991, matriculado sob o nº 43.940 do Livro 02, de 06 de janeiro de 1992, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Coronel Fabriciano-MG. PROPRIETÁRIA: MARIA ILDA DUARTE, brasileira, solteira, CPF 540.188.386-20.

AV-1-9008 - 21/07/2009

(Protocolo 14.002, de 23 de junho de 2009) - Data de Nascimento – Conforme faz prova a certidão emitida em 02 de junho de 2008 pelo Registro Civil de Jaguará-MG, arquivada nesta Serventia, extraída do Livro 09-A, fls. 060v, sob o nº 2.080, MARIA ILDA DUARTE nasceu em 15 de junho de 1963. Dou fé.

AV-2-9008 - 21/07/2009

(Protocolo 14.002, de 23 de junho de 2009) - Carteira de Identidade – Conforme faz prova o documento emitido pelo Conselho Regional de Odontologia de Minas Gerais, apresentado por cópia autenticada que fica arquivada nesta Serventia, MARIA ILDA DUARTE é portadora da Carteira de Identidade M-2.508.773 SSP/MG. Dou fé.

R-3-9008 - 21/07/2009

(Protocolo 14.002, de 23 de junho de 2009) - Compra e Venda – TÍTULO: Contrato nº 408940001006, de 04 de junho de 2009. VENDEDORA: MARIA ILDA DUARTE, brasileira, solteira, nascida em 15 de junho de 1963, odontóloga, CPF 540.188.386-20, CI M-2.508.773 SSP/MG, residente e domiciliada na Rua 1º de Janeiro, nº 35, Centro, Timóteo-MG. COMPRADORES: JOSÉ GERALDO FERNANDES MIRANDA, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, empresário, CPF 551.433.006-06, CI MG-3.623.474 SSP/MG; e sua esposa ADRIANA MOREIRA MIRANDA, brasileira, auxiliar de escritório, CPF 837.525.606-49, CI M-5.583.955 SSP/MG, residentes e domiciliados na Rua 01, nº 45, apto. 301, Timirim, Timóteo-MG. Obrigam-se os compradores à Convenção de Condomínio do Edifício Luciana. INTERVENIENTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília-DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, por seu representante legal. VALOR: R\$ 75.000,00, pago e quitado do seguinte modo: R\$ 57.540,00 em moeda corrente nacional; e R\$ 17.460,00 através de débito na conta vinculada do FGTS dos compradores, operação esta realizada na conformidade das instruções pertinentes ao Sistema Financeiro da Habitação - SFH. DOCUMENTOS APRESENTADOS E ARQUIVADOS: ITBI no valor de R\$ 2.600,00, recolhido através da G.A. nº 418.694, em 17 de junho de 2009, por ter sido o imóvel avaliado em R\$ 130.000,00 pela Prefeitura Municipal de Timóteo-MG; Certidão Negativa de Débitos Municipais, emitida pela Prefeitura Municipal de Timóteo-MG em 17 de junho de 2009; e certidões positiva de feitos ajuizados cíveis e negativa de feitos ajuizados criminais emitidas pela Justiça Comum da Comarca de Timóteo, em nome da transmitente, em 17 de junho de 2009, esta última acompanhada de certidão específica de

fase processual emitida pelo escrivão judicial e de declaração dos compradores de que estão cientes da existência de ação judicial em andamento contra a vendedora. Dou fé.

AV-4-9008 - 21/07/2009

(Protocolo 14.002, de 23 de junho de 2009) - Confrontações e Medidas – Conforme faz prova a certidão emitida em 18 de junho de 2009 pela Prefeitura Municipal de Timóteo-MG, o imóvel retro matriculado está localizado no Lote 70 da Quadra 56, Setor 13, Bairro Timirim, e possui as seguintes confrontações e medidas: frente para a Rua 01, medindo 15,00m; lado direito com os Lotes 90 e 100, medindo 30,00m; lado esquerdo com o Lote 60, medindo 30,00m; e fundos com o Lote 150, medindo 15,00m; perfazendo a área total de 450,00m². Dou fé (1 – Emolumentos: abertura de matrícula – R\$ 12,20; averbações – R\$ 29,07; registro – R\$ 893,01; indicação de registro – R\$ 3,00; certidão de inteiro teor – R\$ 10,66; 2 – Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 432,64; 3 – Total: R\$ 1.380,58).

AV-5-9008 - 19/05/2022 - Protocolo: 37357 - 12/05/2022

Data de Casamento – JOSÉ GERALDO FERNANDES MIRANDA e ADRIANA MOREIRA MIRANDA casaram-se em 12/11/1993, sob o regime de Comunhão Parcial de Bens. **Fundamento:** Certidão de casamento emitida em 17/05/2022, pelo Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas de Timóteo/MG, extraída da matrícula 0562910155 1993 2 00036 012 0006699 17. Dou fé. **SELO:** Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça. Nº ordinal do ofício: 0000687040140. Atribuição: Imóveis. Localidade: Timóteo. Nº selo de consulta: FOF92725, código de segurança : 5803109702890727. Ato: 4160; Quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 10,73. Recomepe: R\$ 0,64. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 3,58. ISS: R\$ 0,54 Total: R\$ 15,49. Ato: 8101; Quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 3,97. Recomepe: R\$ 0,24. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1,32. ISS: R\$ 0,20 Total: R\$ 5,73. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>".

R-6-9008 - 19/05/2022 - Protocolo: 37357 - 12/05/2022

Compra e Venda – **TÍTULO:** Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH – Sistema Financeiro da Habitação, nº 1.4444.1805623-7, datado em 04/05/2022. **TRANSMITENTES:** JOSÉ GERALDO FERNANDES MIRANDA, CPF 551.433.006-06, filho de Sarah Fernandes de Miranda e Wellyngton de Miranda, brasileiro, casado sob o regime de Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei 6.515/77; e seu cônjuge ADRIANA MOREIRA MIRANDA, CPF 837.525.606-49, CNH 01834956440 expedida por Órgão de Trânsito/MG, brasileira, residentes e domiciliados na Rua Um, nº 45, Apartamento 301, Bairro Timirim, Timóteo/MG. **ADQUIRENTES:** MARCELO HENRIQUE TIMBAUBA DA SILVA, CPF 065.943.216-17, CNH 03190526792 expedida por Órgão de Trânsito/MG, brasileiro, corretor de imóveis, seguros, títulos e valores, casado sob o regime de Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei 6.515/77; e seu cônjuge JHESSICA CELYS SILVA NEVES TIMBAUBA, CPF 109.352.096-54, CI MG-16.250.317 expedida por outro tipo de Órgão Emissor/MG, brasileira, proprietária de microempresa, residentes e domiciliados na Rua Guarapari, nº 961, Bairro Giovanini, Coronel Fabriciano/MG. **OBJETO:** 100% do imóvel retro matriculado. **VALOR:** R\$450.000,00, a ser quitado do seguinte modo: R\$360.000,00, através de financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal; e R\$90.000,00 através de Recursos Próprios. **IMPOSTO DE TRANSMISSÃO (ITBI):** Foi pago R\$3.943,00, em 11/05/2022, por ter sido o imóvel avaliado em R\$464.000,00, pelo Município, valor este utilizado para efeitos da Lei Estadual 15.424/2004, art. 10, §3º. Obrigam-se as partes a todas as cláusulas constantes do contrato ora reportado. Dou fé. **SELO:** Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça. Nº ordinal do ofício: 0000687040140. Atribuição: Imóveis. Localidade: Timóteo. Nº selo de consulta: FOF92725, código de segurança : 5803109702890727. Ato: 4301; Quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 3,32. Recomepe: R\$ 0,20. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1,10. ISS: R\$ 0,17 Total: R\$ 4,79. Ato: 4546; Quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 1.292,48. Recomepe: R\$ 77,54. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 905,24. ISS: R\$ 64,62 Total: R\$ 2.339,88. Ato: 8101; Quantidade Ato: 17. Emolumentos: R\$ 67,49. Recomepe: R\$ 4,08. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 22,44. ISS: R\$ 3,40 Total: R\$ 97,41. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>",

R-7-9008 - 19/05/2022 - Protocolo: 37357 - 12/05/2022

Alienação Fiduciária em Garantia – **TÍTULO:** Contrato de Venda e Compra de Imóvel,

Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH – Sistema Financeiro da Habitação, nº 1.4444.1805623-7, datado em 04/05/2022. **CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, sendo representada por sua procuradora *Micheline Paschoal de Carvalho*, CPF 034.929.766-54, CI MG-10.591.301 PC/MG, brasileira, solteira, maior, economiária. **DEVEDORES FIDUCIANTES: MARCELO HENRIQUE TIMBAUBA DA SILVA e JHESSICA CELYS SILVA NEVES TIMBAUBA**, qualificados em R-6. **VALOR DO MÚTUO: R\$360.000,00**. Taxa de Juros Balcão: Juros Nominais ao Ano: 8.6395% a.a., Juros Efetivos ao Ano: 8.9900% a.a., Juros Nominais ao Mês: 0.7176% a.m., Juros Efetivos ao Mês: 0.7200% a.m.; Taxa de Juros Reduzida: Juros Nominais ao Ano: 8.4638% a.a., Juros Efetivos ao Ano: 8.8000% a.a., Juros Nominais ao Mês: 0.7030% a.m., Juros Efetivos ao Mês: 0.7053% a.m.; Sistema de Amortização PRICE. Prazo de amortização: 360 meses, em prestações mensais e sucessivas, a primeira delas no valor de R\$2.913,49, sendo que com a Taxa de Juros Reduzida, o valor da prestação será de R\$2.868,59, vencendo-se em 05/06/2022. **Valor da garantia fiduciária: R\$464.000,00**. Obrigam-se as partes a todas as cláusulas constantes do contrato ora reportado. Dou fé. **SELO: Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça. Nº ordinal do ofício: 0000687040140. Atribuição: Imóveis. Localidade: Timóteo. Nº selo de consulta: FOF92725, código de segurança : 5803109702890727. Ato: 4545; Quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 1.259,26. Recomepe: R\$ 75,55. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 739,62. ISS: R\$ 62,96 Total: R\$ 2.137,39. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>"**

AV-8-9008 - 19/05/2022 - Protocolo: 37357 - 12/05/2022

Cédula de Crédito Imobiliário – Foi emitida Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444.1805623-7, Série 0522, em 04/05/2022, pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, em decorrência do contrato objeto do R-6 e R-7, figurando como devedores: Marcelo Henrique Timbauba da Silva e Jhessica Celys Silva Neves Timbauba, já qualificados. Dou fé. **SELO: Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça. Nº ordinal do ofício: 0000687040140. Atribuição: Imóveis. Localidade: Timóteo. Nº selo de consulta: FOF92725, código de segurança : 5803109702890727. Ato: 4135; Quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 0,00. Recomepe: R\$ 0,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 0,00. ISS: R\$ 0,00 Total: R\$ 0,00. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>"**

AV-9-9008 - 19/05/2022 - Protocolo: 37357 - 12/05/2022

Inscrição Cadastral - O imóvel retro matriculado possui Inscrição Cadastral nº 01.13.056.0104.0005. **Fundamento:** Certidão de ITBI emitida em 12/05/2022 pela Prefeitura Municipal de Timóteo/MG. Dou fé. **SELO: Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça. Nº ordinal do ofício: 0000687040140. Atribuição: Imóveis. Localidade: Timóteo. Nº selo de consulta: FOF92725, código de segurança : 5803109702890727. Ato: 4159; Quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 10,73. Recomepe: R\$ 0,64. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 3,58. ISS: R\$ 0,54 Total: R\$ 15,49. Ato: 8101; Quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 3,97. Recomepe: R\$ 0,24. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1,32. ISS: R\$ 0,20 Total: R\$ 5,73. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>"**

R-10-9008 - 24/03/2026 - Protocolo: 46603 - 09/02/2026

Consolidação de Propriedade Fiduciária - Averbo a Consolidação de Propriedade do imóvel retro matriculado, tendo em vista o decurso do prazo sem a purgação do débito relativo ao Contrato nº 14444.805623-7, de 04/05/2022, constante em R-6, acima, com respectiva Alienação Fiduciária em Garantia constante em R-7, acima, conforme certificado por esta Serventia através de Certidões em Procedimento de Notificação de Mutuário, datadas de 08/12/2026 e 09/12/2026, com as devidas intimações realizadas, em 29/08/2025, em 02/09/2025, e em 10/09/2025, dentro do prazo legal de 15 dias a contar do protocolo de notificação de mutuário. Deste modo, fica consolidada a propriedade do imóvel em nome da 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. **VALOR ATRIBUÍDO: R\$490.014,80**, em 2026. **IMPOSTO DE TRANSMISSÃO (ITBI):** Foram pagos R\$9.873,38 de imposto, em 26/01/2026, por ter sido o imóvel avaliado em R\$490.014,80 pelo Município, valor este utilizado para efeitos da Lei Estadual 15.424/2004, artigo 10, §3º. **Fundamentos:** Requerimento Consolidação e Cancelamento da CCI, datado de 02/03/2026; e

Ofício nº 618044/2025, datado de 09/02/2026, ambos expedidos pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, neste ato representada por *Milton Fontana*, CPF 575.672.049-91, brasileiro, casado, economiário, conforme Procuração lavrada em 27/03/2025, Livro 3621-P, Fls.100; respectivo Substabelecimento lavrado em 17/04/2025, Livro 3623-P, Fls.200, ambos pelo 2º Ofício de Notas e Protesto de Brasília/DF; Lei Federal 9.514/1997, artigo 26; e Provimento Conjunto nº 93/2020/CGJ-MG, artigo 967. Dou fé. SELO: Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça. Nº ordinal do ofício: 0000687040140. Atribuição: Imóveis. Localidade: Timóteo. Nº selo de consulta: JTG65851, código de segurança : 7363536411359975. Ato: 4246; Quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 3.092,90. Recomepe: R\$ 232,80. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 2.197,44. ISS: R\$ 154,64. Taxa FIC: R\$ 0,00 Total: R\$ 5.677,78. Ato: 8101; Quantidade Ato: 24. Emolumentos: R\$ 228,00. Recomepe: R\$ 17,28. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 77,04. ISS: R\$ 11,52. Taxa FIC: R\$ 0,00 Total: R\$ 333,84. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>"

AV-11-9008 - 24/03/2026 - Protocolo: 46603 - 09/02/2026

Cancelamento de Alienação Fiduciária - Fica cancelada a Alienação Fiduciária registrada no R-7 acima, em virtude da Consolidação de Propriedade Fiduciária, constante em R-10 acima, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, tendo em vista que não é possível a proprietária possuir garantia real em favor de si própria no mesmo imóvel. Fundamento: Requerimento Consolidação e Cancelamento da CCI, datado de 02/03/2026; e Ofício nº 618044/2025, datado de 09/02/2026, ambos expedidos pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, neste ato representada por *Milton Fontana*, CPF 575.672.049-91, brasileiro, casado, economiário, conforme Procuração lavrada em 27/03/2025, Livro 3621-P, Fls.100; respectivo Substabelecimento lavrado em 17/04/2025, Livro 3623-P, Fls.200, ambos pelo 2º Ofício de Notas e Protesto de Brasília/DF. Dou fé. SELO: Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça. Nº ordinal do ofício: 0000687040140. Atribuição: Imóveis. Localidade: Timóteo. Nº selo de consulta: JTG65851, código de segurança : 7363536411359975. Ato: 4140; Quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 103,03. Recomepe: R\$ 7,75. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 34,47. ISS: R\$ 5,15. Taxa FIC: R\$ 0,00 Total: R\$ 150,40. Ato: 8101; Quantidade Ato: 2. Emolumentos: R\$ 19,00. Recomepe: R\$ 1,44. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 6,42. ISS: R\$ 0,96. Taxa FIC: R\$ 0,00 Total: R\$ 27,82. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>"

AV-12-9008 - 24/03/2026 - Protocolo: 46603 - 09/02/2026

Cancelamento de Cédula - Fica baixada a emissão da Cédula de Crédito Imobiliário averbada em Av- 8, acima, em virtude da Consolidação de Propriedade Fiduciária em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, constante em R-10, acima. Fundamento: Requerimento Consolidação e Cancelamento da CCI, datado de 02/03/2026; e Ofício nº 618044/2025, datado de 09/02/2026, ambos expedidos pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, neste ato representada por *Milton Fontana*, CPF 575.672.049-91, brasileiro, casado, economiário, conforme Procuração lavrada em 27/03/2025, Livro 3621-P, Fls.100; respectivo Substabelecimento lavrado em 17/04/2025, Livro 3623-P, Fls.200, ambos pelo 2º Ofício de Notas e Protesto de Brasília/DF. Dou fé. SELO: Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça. Nº ordinal do ofício: 0000687040140. Atribuição: Imóveis. Localidade: Timóteo. Nº selo de consulta: JTG65851, código de segurança : 7363536411359975. Ato: 4141; Quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 25,67. Recomepe: R\$ 1,93. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 8,67. ISS: R\$ 1,28. Taxa FIC: R\$ 0,00 Total: R\$ 37,55. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>"

O referido é o que consta dos meus arquivos. Nos termos da Lei 6.015/1973, art. 19, §11, incluído pela Lei nº 14.382, de 2022: "No âmbito do registro de imóveis, a certidão de inteiro teor da matrícula contém a reprodução de todo seu conteúdo e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial". **CERTIFICO POR FIM**, que constituirá condição necessária para realização de atos de registro ou averbação nas serventias de registro de imóveis, quando instrumentalizadas por escritura pública, o recolhimento integral das parcelas destinadas ao Tribunal de Justiça de Minas Gerais, ao Recomepe, 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, nos termos do

art. 5-A caput e §1º da Lei 15.424/04. Esta certidão NÃO CONTÉM certificação específica do Oficial do Registro de Imóveis sobre quem é o proprietário atual e sobre quais atos constituem ônus reais, ações reais ou pessoais reipersecutórias, ou outras restrições sobre o imóvel. Dou fé. **Timóteo/MG, 24 de março de 2026.** Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça. Nº ordinal do ofício: 0000687040140. Atribuição: Imóveis. Localidade: Timóteo. Nº selo de consulta: JTG65851, código de segurança : 7363536411359975. Ato: 8401, Quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 28,23. Recome: R\$ 2,13. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 10,72.ISS: R\$ 1,41.FIC: R\$ 0,00.Total: R\$ 42,49. 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 do ISS:R\$ 1,41. Valor Total do FIC: R\$ 0,00 . Valor Total: R\$ 42,49. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>".



() Julio Andrade Paulo - Oficial
() Mariana Lemes Cardoso Coelho - Escrevente Substituta
() Ingrid Godoi dos Santos - Escrevente Substituta
() Ana Flávia Nogueira Abrão Rocha - Escrevente Substituta