



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 **047365.2.0029901-86**, datada de **25/06/2018**, verifiquei constar:

29901 - 25/06/2018 - Protocolo: 46634 - 22/05/2018

IMÓVEL: Apartamento n.º **401** (quatrocentos e um), situado no 4º pavimento do **bloco 27** (vinte e sete), do condomínio denominado **Ponto Gardênia**, com frente para a **Rua Principal, n.º 407** (quatrocentos e sete), com área privativa principal de 44,30m², outras áreas privativas acessórias de 10,35m², área privativa total de 54,65m², área de uso comum de 37,39m² e área real total de 92,04m² (noventa e dois vírgula zero quatro metros quadrados), **bem como** vaga de garagem descoberta de n.º **419** (quatrocentos e dezenove) e fração ideal de **0,00222** do terreno situado no lugar denominado **Bernardo de Souza**, neste Município de Vespasiano, com área total de 25.435,21m² (vinte e cinco mil, quatrocentos e trinta e cinco vírgula vinte e um metros quadrados), com medidas e confrontações constantes da matrícula respectiva. **PROPRIETÁRIA / INCORPORADORA:** **AP Ponto Construção e Incorporação Ltda.**, CNPJ-11.263.343/0001-65, com sede na Rua Fernandes Tourinho, n.º 370, sala 1201, Bairro Savassi, em Belo Horizonte-MG. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula n.º 6.392, Livro 02 deste Cartório. Código do ato: 4401. Quantidade de atos: 1. Emol.: R\$ 19,49. T.F.: R\$ 6,13. Total: R\$ 25,62. N.º do selo de consulta: CAI63503, código de segurança: 5074024731099567. [pta] Dou fé

AV-1-29901 - 25/06/2018 - Protocolo: 46635 - 22/05/2018

TÍTULO: Instituição e convenção de condomínio. Procede-se a esta averbação para constar que o empreendimento denominado **“Ponto Gardênia”** tem a instituição de condomínio registrada sob o n.º 13 (R-13), da matrícula n.º 6.392, do Livro 02 deste Cartório e a convenção de condomínio registrada sob o n.º de ordem 952, Livro 03 - Registro Auxiliar deste Cartório, e obrigam a todos os titulares de direitos sobre as unidades. Código do ato: 4135. Quantidade de atos: 1. Emol.: R\$ 7,75. T.F.: R\$ 2,44. Total: R\$ 10,19. N.º do selo de consulta: CAI63503, código de segurança: 5074024731099567. [pta] Dou fé

AV-2-29901 - 25/06/2018 - Protocolo: 46636 - 22/05/2018

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 030/18, datado de 27 de fevereiro de 2018, expedido pela Prefeitura Municipal de Vespasiano-MG, processo n.º 261/18, válido por 12 (doze) meses. Incorporação imobiliária registrada em 25/06/2018, sob o n.º 16 (R-16) da matrícula n.º 6.392, Livro 02 deste Cartório. Consta da incorporação a apresentação de certidões positivas em nome da proprietária/incorporadora, a saber: **a)** Certidão de Distribuição Estadual - Ações e Execuções - Cíveis, Criminais, Fiscais, Juizado Especial, expedida pela Justiça Federal - Seção Judiciária de Minas Gerais, datada de 11/01/2018; **b)** Certidão Cível Positiva, expedida pelo Tribunal de Justiça de Minas Gerais - Comarca de Belo Horizonte, datada de 11/01/2018; **c)** Certidão Cível Positiva - Segunda Instância, expedida pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, datada de 08/05/2018; **d)** Certidão Positiva Eletrônica de Ações Trabalhistas, expedida pelo Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região, datada de 03/05/2018; **e)** Certidão expedida pelo Cartório Distribuidor de Títulos Para Protesto de Belo Horizonte-MG, datada de 15/03/2018. A incorporação foi submetida ao **Patrimônio de Afetação**, conforme averbação n.º 18 (AV-18) da matrícula n.º 6.392, do 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. Código do ato:

4135. Quantidade de atos: 1. Emol.: R\$ 7,75. T.F.: R\$ 2,44. Total: R\$ 10,19. N.º do selo de consulta: CAI63503, código de segurança: 5074024731099567. [pta] Dou fé

AV-3-29901 - 06/12/2021 - Protocolo: 62027 - 28/10/2021

TÍTULO: Transposição de prorrogação do alvará de construção. Procede-se a esta averbação, nos termos da averbação n.º 19 (AV-19) da matrícula n.º 6.392, Livro 02 deste Cartório, para constar a prorrogação do alvará de licença para construção do empreendimento denominado **“Ponto Gardênia”**, nos termos do Alvará de Licença para Construção n.º 417/2021, datado de 22 de outubro de 2021, expedido pela Prefeitura Municipal de Vespasiano-MG, processo n.º 7239/2020, válido por 12 (doze) meses. Ato considerado como único para efeito de cobrança de custas e emolumentos, juntamente com a averbação n.º 19 (AV-19) da matrícula n.º 6.392, Livro 02 deste Cartório, protocolo n.º 62027, datado de 28/10/2021, Livro 01-AD, também deste Cartório, nos termos do art. 237-A, parágrafo 1º, da Lei Federal n.º 6.015/1973. Código do ato: 4135. Quantidade de atos: 1. Emol.: R\$ 0,00. T.F.: R\$ 0,00. ISS: R\$ 0,00. Total: R\$ 0,00. N.º do selo de consulta: FDR19981, código de segurança: 5458765309772781. [ptam] Dou fé

AV-4-29901 - 28/12/2021 - Protocolo: 62607 - 15/12/2021

TÍTULO: Transposição de hipoteca. Procede-se a esta averbação, nos termos do registro n.º 21 (R-21) da matrícula n.º 6.392, do 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 no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, em garantia à construção do Módulo 2 do empreendimento denominado “Ponto Gardênia”. Ato considerado como único para efeito de cobrança de custas e emolumentos, juntamente com o registro n.º 21 (R-21) da matrícula n.º 6.392, Livro 02 deste Cartório, protocolo n.º 62607, datado de 15/12/2021, Livro 01-AD, também deste Cartório, nos termos do art. 237-A, parágrafo 1º, da Lei Federal n.º 6.015/1973. Código do ato: 4135. Quantidade de atos: 1. Emol.: R\$ 0,00. T.F.: R\$ 0,00. ISS: R\$ 0,00. Total: R\$ 0,00. N.º do selo de consulta: FGH40680, código de segurança: 0567421055461518. [ptam] Dou fé

AV-5-29901 - 08/11/2022 - Protocolo: 66726 - 24/10/2022

TÍTULO: Transposição de prorrogação do alvará de construção. Procede-se a esta averbação, nos termos da averbação n.º 22 (AV-22) da matrícula n.º 6.392, Livro 02 deste Cartório, para constar a prorrogação do alvará de licença para construção do empreendimento denominado **“Ponto Gardênia”**, nos termos do Alvará de Licença para Construção n.º 313/2022, datado de 29 de setembro de 2022, expedido pela Prefeitura Municipal de Vespasiano-MG, processo n.º 7239/2020, válido por 12 (doze) meses. Ato considerado como único para efeito de cobrança de custas e emolumentos, juntamente com a averbação de n.º 22 (AV-22) da matrícula n.º 6.392, Livro 02 deste Cartório, protocolo n.º 66726, datado de 24/10/2022, Livro 01, também deste Cartório, nos termos do art. 237-A, parágrafo 1º, da Lei Federal n.º 6.015/1973. Código do ato: 4135. Quantidade de atos: 1. Emol.: R\$ 0,00. T.F.: R\$ 0,00. ISS: R\$ 0,00. Total: R\$ 0,00. N.º do selo de consulta: GAN25832, código de segurança: 0048305743670955. [ptam] Dou fé

AV-6-29901 - 30/01/2023 - Protocolo: 67889 - 18/01/2023

TÍTULO: Índice cadastral. Procede-se a esta averbação, conforme certidão datada de 18 de janeiro de 2023, expedida pela Prefeitura Municipal de Vespasiano-MG, aqui arquivada, para constar que este imóvel possui o índice cadastral **n.º 01.05.0281.0005.429**. Código do ato: 4135. Quantidade de atos: 1. Emol.: R\$ 12,00. T.F.: R\$ 3,77. ISS: R\$ 0,36. Total: R\$ 16,13. N.º do selo de consulta: GGY92863, código de segurança: 6429619144842014. [spf] Dou fé

AV-7-29901 - 30/01/2023 - Protocolo: 67889 - 18/01/2023

TÍTULO: Cancelamento de hipoteca. Procede-se a esta averbação, nos termos da autorização da Caixa Econômica Federal, contida no contrato particular n.º 8.7877.1570587-7, passado aos 12 de dezembro de 2022, aqui arquivado, para cancelar a hipoteca constante da averbação n.º 4 (AV-4) retro. Código do ato: 4140. Quantidade de atos: 1. Emol.: R\$ 48,18. T.F.: R\$ 15,00. ISS: R\$ 1,45. Total: R\$ 64,63. N.º do selo de consulta: GGY92863, código de segurança: 6429619144842014. [spf] Dou fé

R-8-29901 - 30/01/2023 - Protocolo: 67889 - 18/01/2023

TÍTULO: Compra e venda. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato particular n.º 8.7877.1570587-7, passado aos 12 de dezembro de 2022, perante a Caixa Econômica Federal, no âmbito do Programa “Casa Verde e

Amarela”. **TRANSMITENTE / CONSTRUTORA / INCORPORADORA / FIADORA:** AP Ponto Construção e Incorporação Ltda., CNPJ-11.263.343/0001-65, com sede na Rua Fernandes Tourinho, 370, sala 1201, Savassi, em Belo Horizonte-MG. **ADQUIRENTES:** Gemison Silva Costa, motorista de veículos de transporte, CNH-05275035962, expedida por Órgão de Trânsito/MG, CPF-104.645.166-92, e sua esposa Bárbara Gonçalves de Oliveira Costa, do lar, CIMG-21.044.838, expedida por Polícia Civil/MG, CPF-146.233.386-90, brasileiros, casados, desde 10/08/2018, sob o regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Rua Tupi, 162, Novo Alvorada, em Sabará-MG. **IMÓVEL:** O imóvel objeto desta matrícula. **VALOR:** R\$ 165.000,00, pago da seguinte forma: Recursos próprios: R\$ 36.225,16; Desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R\$ 47.500,00; Financiamento concedido pela CEF: R\$ 81.274,84. **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. Código do ato: 4541. Quantidade de atos: 1. Emol.: R\$ 1.181,86. T.F.: R\$ 549,20. ISS: R\$ 35,46. Total: R\$ 1.766,52. N.º do selo de consulta: GGY92863, código de segurança: 6429619144842014. [spf] Dou fé

R-9-29901 - 30/01/2023 - Protocolo: 67889 - 18/01/2023

TÍTULO: Alienação fiduciária. **DEVEDORES FIDUCIANTES:** Gemison Silva Costa e sua esposa Bárbara Gonçalves de Oliveira Costa, retro qualificados. **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 n.º 8 (R-8) retro. **VALOR TOTAL DA DÍVIDA:** R\$ 81.274,84. **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA / VALOR PARA PÚBLICO LEILÃO:** R\$ 165.000,00. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** PRICE. **PRAZOS:** Amortização: 360 (trezentos e sessenta) meses; Construção/legalização: 06 (seis) meses. **TAXA DE JUROS:** Nominal: 4,5000% ao ano; Efetiva: 4,5939% ao ano. **ENCARGOS FINANCEIROS:** De acordo com o item 5 (cinco) do contrato. **ENCARGOS NO PERÍODO DE CONSTRUÇÃO:** De acordo com o item 5.1.2 do contrato. **ENCARGOS NO PERÍODO DE AMORTIZAÇÃO:** Prestação mensal inicial (a+j): R\$ 411,80; Prêmios de Seguros MIP e DFI: R\$ 22,37; Total: R\$ 434,17. **VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL:** 12/01/2023. **ÉPOCA DE REAJUSTE DOS ENCARGOS:** De acordo com item 6.3 do contrato. **PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO:** 30 (trinta) dias corridos, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. **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 os devedores fiduciários possuidores diretos e a credora fiduciária possuidora indireta do bem dado em garantia. **CONDIÇÕES:** As demais constantes do contrato. Código do ato: 4517. Quantidade de atos: 1. Emol.: R\$ 919,38. T.F.: R\$ 354,25. ISS: R\$ 27,58. Total: R\$ 1.301,21. N.º do selo de consulta: GGY92863, código de segurança: 6429619144842014. [spf] Dou fé

AV-10-29901 - 20/03/2023 - Protocolo: 68489 - 08/03/2023

TÍTULO: Edificação. Procede-se a esta averbação, conforme certidão de Baixa de Construção e Habite-se n.º 115/2022, datada de 24 de novembro de 2022, expedida pela Prefeitura Municipal de Vespasiano-MG, processo n.º 7239/2020, 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\$ 155.000,00. Código do ato: 4211. Quantidade de atos: 1. Emol.: R\$ 590,93. T.F.: R\$ 274,60. ISS: R\$ 17,73. Total: R\$ 883,26. N.º do selo de consulta: GLJ83974, código de segurança: 7061045951348836. [spf] Dou fé

AV-11-29901 - 20/03/2023 - Protocolo: 68489 - 08/03/2023

TÍTULO: Quitação fiscal. Procede-se a esta averbação, conforme Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, aferição n.º 90.004.98810/74-001, datada de 09 de julho de 2022, expedida pela RFB/PGFN, aqui arquivada, para constar a Quitação Fiscal referente, entre outros, ao imóvel objeto desta matrícula. Código do ato: 4135. Quantidade de atos: 1. Emol.: R\$ 12,00. T.F.: R\$ 3,77. ISS: R\$ 0,36. Total: R\$ 16,13. N.º do selo de consulta: GLJ83974, código de segurança: 7061045951348836. [spf] Dou fé

AV-12-29901 - 26/12/2025 - Protocolo: 81439 - 28/11/2025

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 dos devedores fiduciários Gemison Silva Costa e Bárbara Gonçalves de Oliveira Costa, retro qualificados, 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\$ 171.490,06. **AVALIAÇÃO FISCAL:** R\$ 171.490,10. **ITBI e CPD-EN/MUNICIPAL:** Apresentados, aqui arquivados. Código do ato: 4241. Quantidade de atos: 1. Emol.: R\$ 2.595,58. T.F.: R\$ 1.206,15. ISS: R\$ 0,00. FIC: R\$ 0,00.Total: R\$ 3.801,73. N.º do selo de consulta: JKH17638, código de segurança: 3343850006734424. [spf] Dou fé

AV-13-29901 - 26/12/2025 - Protocolo: 81439 - 28/11/2025

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 9 (R-9) retro. Código do ato: 4140. Quantidade de atos: 1. Emol.: R\$ 105,82. T.F.: R\$ 32,93. ISS: R\$ 0,00. FIC: R\$ 0,00.Total: R\$ 138,75. N.º do selo de consulta: JKH17638, código de segurança: 3343850006734424. [spf] Dou fé

O referido é o que consta dos meus arquivos. Dou fé. Vespasiano/MG, 26 de dezembro de 2025.

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: JKH17638, código de segurança: 3343850006734424. Ato(s) praticado(s) por: Sandrone Prisco Fagundes – Escrevente. Código do ato: 8401. Quantidade de atos: 1. Emol.: R\$ 29,00. T.F.: R\$ 10,25. ISS: R\$ 0,00. FIC: R\$ 0,00.Total: R\$ 39,25. Valor Total Emol.: R\$ 29,00. Valor Total T.F.: R\$ 10,25. Valor Total ISS: R\$ 0,00.Valor Total FIC: R\$ 0,00. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 39,25. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>".





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: PWVFQ-YN59A-YYE7U-6CCQS

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/PWVFQ-YN59A-YYE7U-6CCQS>

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

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