



CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR EXPEDIDA POR MEIO ELETRÔNICO

CERTIFICO, a requerimento da parte interessada e para os devidos fins que revendo, neste cartório, sob a Matrícula nº **49029**, Livro nº. **2-RG - Sistema de Fichas**, Código Nacional de Matrícula nº **049304.2.0049029-78** de **17/01/2013**, verifiquei constar nesta data, às **17:52:09 horas**, o seguinte:

49029 - 17/01/2013 - Protocolo: 111084 - 08/01/2013

IMÓVEL: O apartamento residencial de nº. 402, localizado no Bloco 01, Edifício Búzios, do Condomínio Itapoã, situado na Avenida Sidney Chaves, nº. 1239, do bairro Edgar Pereira, nesta cidade, com todas as suas instalações e dependências, inclusive direito a uma vaga de garagem de nº. 35, com a área total construída de 203,93m², sendo 101,84m² de área privativa real coberta, 38,44m² de área privativa real descoberta; 10,80m² de área de garagem; e, 52,85m² de área de uso comum; e sua respectiva fração ideal de 0,00584 do terreno com a área total de 16.790,75m², denominado área "B", formado pelas chácaras de nºs. 42, com 4.400,00m²; 43 com 3.192,00m²; 44, com 4.707,00m²; e, parte da 45, com 4.451,75m²; nesta cidade de Montes Claros-MG, com os seguintes limites totais: pela frente, com a Rua Dom Pimenta, antiga Rua Jordelina Ferreira, antigamente também denominada Rua Itapoã; pelos fundos, com a Avenida Sidney Chaves, antigo Rio Vieira; pelo lado direito com a chácara 41; e, pelo lado esquerdo com a área "A". Inscrição Imobiliária: 0110053098401401. **PROPRIETÁRIA:** FLINOR SPE LTDA, CNPJ nº. 08.955.128/0001-10, sediada na Rua Paraiba, 1000, bairro Funcionários, Belo Horizonte/MG. **REGISTRO ANTERIOR:** R:04 e Av:07 - Mat.37.948, fls. 203 do Lº 2-2-BV e fls. 157do Lº 2-2-CA, deste Cartório. Emolumentos: R\$ 14,99 (quatorze reais e noventa e nove centavos). Taxa de Fiscalização: R\$ 4,72 (quatro reais e setenta e dois centavos). Total: R\$ 19,71 (dezenove reais e setenta e um centavos). Dou fé: Mariéllen Ivo de Sousa - Escrevente Autorizada.

R-1-49029 - 17/01/2013 - Protocolo: 111084 - 08/01/2013

TRANSMITENTE: FLINOR SPE LTDA, acima qualificada, neste ato representada pelo sócio Jose Fausto Amaral Sobrinho, brasileiro, casado, engenheiro civil, CI. RG. nº. M-228.088-SSP/MG, CPF nº. 117.866.046-04, residente e domiciliado na cidade de Belo Horizonte-MG, que neste ato é representado pela bastante procuradora IVONE SPYER BRANT MAIA, brasileira, RG nº. MG-254.776-SSP/MG, CPF nº. 146.235.286-34, casada, residente e domiciliada na Avenida Padre Eugênio, 242/202, bairro Melo, nesta cidade de Montes Claros/MG. **ADQUIRENTES:** JEFFERSON DO CARMO JUNIOR, brasileiro, policial militar, RG nº. M-8.006.630-SSP/MG, CPF nº. 031.398.986-90, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, posterior à Lei nº. 6.515/77, e sua esposa CLARISSA DE AQUINO FERREIRA MONTEIRO, brasileira, policial militar, RG nº. M-8.619.619-SSP/MG, CPF nº. 041.104.026-03, residentes na Rua Treze de Maio, 1100, bairro Vila Fátima, na cidade de Januária/MG. **COMPRA E VENDA:** Público de 28/12/2010 - Cartório do 1º Ofício de Notas desta cidade de Montes Claros-MG, fls. 174 do Lº 445. **VALOR:** R\$90.000,00, tendo sido pago o ITBI sobre o mesmo valor de R\$90.000,00. Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em 30/12/2012, válida até 28/06/2013. Emolumentos: R\$ 913,23 (novecentos e treze reais e vinte e três centavos). Taxa de Fiscalização: R\$ 351,88 (trezentos e cinquenta e um reais e oitenta e oito centavos). Total: R\$ 1.265,11 (um mil, duzentos e sessenta e cinco reais e onze centavos). Dou fé: Mariéllen Ivo de Sousa - Escrevente Autorizada.

R-2-49029 - 03/09/2013 - Protocolo: 114531 - 16/08/2013

TRANSMITENTES: JEFFERSON DO CARMO JUNIOR, brasileiro, militar em geral, RG 1246966, órgão expedidor OTOE/MG, CPF 031.398.986-90 e sua cônjuge, CLARISSA DE AQUINO FERREIRA MONTEIRO, brasileira, odontóloga, RG M8619619, órgão expedidor SSP/MG, CPF 041.104.026-03, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Amparo, nº 135, bairro Centro, Diamantina/MG. **ADQUIRENTES:** GERALDO DE SOUZA CASTRO JUNIOR, brasileiro, agente administrativo, RG MG6594571, órgão expedidor SSP/MG, CPF 822.839.316-49, e sua cônjuge, ERIKA SORAYA OLIVEIRA ALVES E CASTRO, brasileira, professora de ensino de primeiro e segundo grau, RG MG7445389, órgão expedidor SSP/MG, CPF 965.653.816-15, casados sob o regime de comunhão universal de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, conforme Escritura de Pacto Antenupcial lavrada às fls 74 e verso, no Livro 36-P, do Cartório Mendes de Glaucilândia/MG, residentes e domiciliados na Rua Santo Expedito, nº 293, bairro Santa Rita I, Montes Claros/MG. **COMPRA E VENDA:** Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Residencial Quitado, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia, Carta de Crédito com Recursos do SBPE no Âmbito do Sistema Financeiro da Habitação – SFH – Contrato nº. 1.4444.0360147-1, datado de 24 de julho de 2013. **VALOR:** R\$210.000,00, sendo composto mediante a integralização das parcelas abaixo: Recursos próprios: R\$40.000,00; Recursos da conta vinculada do FGTS: R\$0,00; Financiamento concedido pela CAIXA (CEF): R\$170.000,00. Valor de financiamento das despesas acessórias: R\$0,00. Foi pago o ITBI no valor de R\$5.250,00, calculado para efeitos fiscais sobre R\$210.000,00, conforme Certidão expedida pela Prefeitura de Montes Claros/MG em 12/08/2013. **CLAÚSULA ESPECIAL:** A Convenção de Condomínio do referido “Condomínio Itapoã”, encontra-se registrada neste Cartório sob o nº 4.843, fls. 81 do livro nº 3-C, em data de 11/03/2008. Emolumentos: R\$ 1.097,82 (um mil, noventa e sete reais e oitenta e dois centavos). Taxa de Fiscalização: R\$ 510,12 (quinhentos e dez reais e doze centavos). Total: R\$ 1.607,94 (um mil, seiscentos e sete reais e noventa e quatro centavos). Dou fé: Felipe Grégore Rodrigues Jardim - Escrevente Autorizado.

R-3-49029 - 03/09/2013 - Protocolo: 114531 - 16/08/2013

DEVEDORES/FIDUCIANTES: GERALDO DE SOUZA CASTRO JUNIOR, e sua cônjuge ERIKA SORAYA OLIVEIRA ALVES E CASTRO, acima qualificados. **CREDORA/FIDUCIÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, representada por seu procurador, LEOPOLDO NOBRE PRATES, brasileiro, casado, economiário, CI 02154375395, órgão expedidor CONTRAN/MG, CPF 027.234.546-65, conforme procuração lavrada às fls. 82 do livro 291, em 25/10/2012 no Segundo Tabelionato de Notas, Comarca de Montes Claros/MG e substabelecimento lavrado às fls. 084 do Livro nº. 291, no Segundo Tabelionato de Notas, Comarca de Montes Claros-MG. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Residencial Quitado, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia, Carta de Crédito com Recursos do SBPE no Âmbito do Sistema Financeiro da Habitação – SFH – Contrato nº. 1.4444.0360147-1, datado de 24 de julho de 2013. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$170.000,00. Origem dos recursos: SBPE. Sistema de amortização: SAC. Prazos em meses: de carência: 0; de amortização: 240; Taxa de juros (%) ao ano: Nominal: 8,5101; Efetiva: 8,8500. Taxa de juros Reduzida (%) ao ano: Nominal: 7,4409; Efetiva: 7,7000. Valor total do encargo inicial: R\$1.995,09. Vencimento do primeiro encargo mensal: 24/08/2013. Reajuste dos encargos: De acordo com a Cláusula Sexta. **VALOR DA GARANTIA/FIDUCIÁRIA:** R\$210.000,00. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA:** As demais condições são as constantes do presente contrato ora registrado, cuja cópia fica aqui arquivada na Pasta Protocolo sob o n. 114.531 e digitalizada. Emolumentos: R\$ 1.097,82 (um mil, noventa e sete reais e oitenta e dois centavos). Taxa de

Fiscalização: R\$ 510,12 (quinhentos e dez reais e doze centavos). Total: R\$ 1.607,94 (um mil, seiscentos e sete reais e noventa e quatro centavos). Dou fé: Felipe Grégore Rodrigues Jardim - Escrevente Autorizado.

AV-4-49029 - 03/09/2013 - Protocolo: 114531 - 16/08/2013

Cédula de Crédito Imobiliário Integral e Cartular n.º 1.4444.0360147-1, série 0713, emitida em Montes Claros/MG em 24/07/2013. **CREDORA/ FIDUCIÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, acima qualificada, representada por seu procurador, LEOPOLDO NOBRE PRATES, acima qualificado. **DEVEDORES:** GERALDO DE SOUZA CASTRO JUNIOR e sua cônjuge ERIKA SORAYA OLIVEIRA ALVES E CASTRO, acima qualificados. **CUSTODIANTE:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, acima qualificada. **IMÓVEL OBJETO DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:** O constante da presente matrícula. **VALOR DO CRÉDITO:** R\$170.000,00. Emolumentos: R\$ 11,92 (onze reais e noventa e dois centavos). Taxa de Fiscalização: R\$ 3,75 (três reais e setenta e cinco centavos). Total: R\$ 15,67 (quinze reais e sessenta e sete centavos). Dou fé: Felipe Grégore Rodrigues Jardim – Escrevente Autorizado.

AV-5-49029 - 03/09/2013 - Protocolo: 114531 - 16/08/2013

PACTO ANTENUPCIAL: De acordo com a Certidão de Escritura Pública de Pacto Antenupcial, datada de 13/08/2013, expedida pelo Serviço Registral de Pessoas Naturais e Tabelionato de Notas de Glaucilândia/MG, fls. 074 e verso, Livro n.º. 36, faço constar que encontra-se registrado nesta Serventia no Livro “Registro Auxiliar” – Sistema de Fichas, sob n.º. 01-6.489, em 03/09/2013 o Pacto Antenupcial de **GERALDO DE SOUZA CASTRO JUNIOR** e **ÉRIKA SORAYA OLIVEIRA ALVES**, tendo sido adotado o regime da Comunhão Universal Bens. **ESCLARECIMENTO:** O casamento foi registrado em data de 28/12/2002, passando a contraente assinar **ÉRIKA SORAYA OLIVEIRA ALVES E CASTRO**. Documentos utilizados para esta averbação arquivados no Protocolo n.º. 114.531 e digitalmente. Emolumentos: R\$ 11,92 (onze reais e noventa e dois centavos). Taxa de Fiscalização: R\$ 3,75 (três reais e setenta e cinco centavos). Total: R\$ 15,67 (quinze reais e sessenta e sete centavos). Dou fé: Felipe Grégore Rodrigues Jardim - Escrevente Autorizado.

AV-6-49029 - 14/01/2026 - Protocolo: 230269 - 08/01/2026

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Pelo requerimento datado de 05/01/2026, nos termos do artigo 26, § 7º da Lei 9.514/97, a propriedade deste imóvel fica consolidada em nome do(a) Credor(a) Fiduciário(a) CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, CNPJ/MF n.º. 00.360.305/0001-04, com sede na Rua Bancário Sul , N.º 3 e 4, Bairro Asa Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília/DF, tendo em vista a não purgação da mora, no prazo legal, pelos devedores fiduciários, após devidamente intimados. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de n.º 230.269. Ato: 4243, Quant. Ato: 1. Emol.: R\$ 2.855,77. Recomepe: R\$ 214,95. TFI: R\$ 1.701,35. ISS: R\$ 142,79. Total: R\$ 4.914,86. Ato: 8101, Quant. Ato: 3. Emol.: R\$ 28,50. Recomepe: R\$ 2,16. TFI: R\$ 9,63. ISS: R\$ 1,44. Total: R\$ 41,73. N.º Selo: JHA00259. Cód. Segurança: 9493376341811969. Dou fé: Rafaela Franciny Leite Amorim - Escrevente Autorizada.

AV-7-49029 - 14/01/2026 - Protocolo: 230269 - 08/01/2026

CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Fica cancelada a alienação fiduciária constante do R-3, em virtude da consolidação de propriedade averbada sob a AV-6. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de n.º. 230.269. Ato: 4140, Quant. Ato: 1. Emol.: R\$ 103,03. Recomepe: R\$ 7,75. TFI: R\$ 34,47. ISS: R\$ 5,15. Total: R\$ 150,40. N.º Selo: JHA00259. Cód. Segurança: 9493376341811969. Dou fé: Rafaela Franciny Leite Amorim - Escrevente Autorizada.

AV-8-49029 - 14/01/2026 - Protocolo: 230269 - 08/01/2026

CANCELAMENTO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - Fica cancelada a

Cédula de Crédito Imobiliário constante da Av-4, em virtude da consolidação de propriedade averbada sob a Av-6. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº 230.269. Ato: 4141, Quant. Ato: 1. Emol.: R\$ 25,67. Recompe: R\$ 1,93. TFJ: R\$ 8,67. ISS: R\$ 1,28. Total: R\$ 37,55. Nº Selo: JHA00259. Cód. Segurança: 9493376341811969. Dou fé: Rafaela Franciny Leite Amorim - Escrevente Autorizada.

AV-9-49029 - 14/01/2026 - Protocolo: 230269 - 08/01/2026

AVERBAÇÃO DE OFÍCIO - CEP - Nos termos do artigo 440-AQ, §1º, “a”; e, 440-AV, Parágrafo único, do Provimento nº 149/CNJ/2023, averbo o Código de Endereçamento Postal do imóvel - CEP desta matrícula que é 39.400-648. Esta averbação está isenta de emolumentos de acordo com o artigo 20, XV, da Lei Estadual nº 15.424/2004. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº 230.269. Ato: 4159, Quant. Ato: 1. Emol.: R\$ 0,00. Recompe: R\$ 0,00. TFJ: R\$ 0,00. ISS: R\$ 0,00. Total: R\$ 0,00. Nº Selo: JHA00259. Cód. Segurança: 9493376341811969. Dou fé: - Escrevente Autorizada.

Foi o que pude verificar com relação ao que me foi pedido pela parte interessada, do que tudo dou fé. Montes Claros/MG, **14 de janeiro de 2026**. -----

OBSERVAÇÕES: I) Constitui 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 Recompe, 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 15.424/2004. **II)** Nos termos dos art. 16 §2º Inc. I; e art. 19 §11º da Lei 14.382/2022; e Nota Técnica nº 01/2023 do CORI/MG: a) 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; b) Não serão exigidos, para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos ou para a caracterização da boa-fé do terceiro adquirente de imóvel, beneficiário de direito real, a obtenção previa 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 no disposto no inciso IV do Art. 1º do Decreto Federal nº 93.240/86. -----

A presente certidão foi emitida eletronicamente nos termos do artigo 19, §5º da Lei nº. 6.015/73. Sua emissão e conferência podem ser confirmadas pelo site <https://registradores.onr.org.br>, em consulta do número de protocolo com as letras ou o Hash para validar a Certidão. -----

A presente certidão é válida por 30 (trinta) dias a partir da data de sua emissão, conforme disposto no inciso IV do artigo 1º do Decreto nº 93.240, de 09 de setembro de 1986, que regulamenta a Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985. -----

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

Registro de Imóveis de Montes Claros - MG

SELO DE CONSULTA: JHA00259
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 9493376341811969

Quantidade de atos praticados: 1
Ato(s) praticado(s) por: Rafaela Franciny Leite Amorim - Escrevente autorizada

Emol.: R\$ 28,23 - TFJ: R\$ 10,72 -
Valor final: R\$ 42,49 - ISS: R\$ 1,41

Consulte a validade deste selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>

