



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de Minas Gerais - Comarca de Frutal

Valide aqui
este documento

Rua Castro Alves, 13 - Bairro: XV de Novembro CEP:
38200-140 - Tel.: (34) 3421-8390



Página(s): 1/5

Oficiala:

Bel^a. Rosa Maria Veloso de Castro

CERTIDÃO

CERTIFICA que a presente é reprodução autêntica da matrícula **68493**, do livro 02 de Registro Geral, foi extraída nos termos do art. 19 da Lei nº 6.015 de 31/12/1973, e da Lei nº 8.935 de 18/11/1994, e está conforme o original.

Observação: Art. 5º-A da Lei Estadual nº 15.424/2004: Constitui condição necessária para realização dos atos de registro ou averbação nas escrituras de registro de imóveis, quando instrumentalizados por escritura pública, o recolhimento integral das parcelas destinadas ao Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, ao Recomeço, 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.

CNM: 039107.2.0068493-86

REGISTRO DE IMÓVEIS

Livro Nº 2

Registro Geral

Fls.

01

Matrícula Nº. 68.493 Frutal, 17 de fevereiro de 2022.

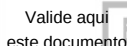
IMÓVEL: - UM TERRENO URBANO, composto do **Lote 01-A**, da **Quadra nº 15**, contendo a área total de **125,00m²**, (cento e vinte e cinco metros quadrados), localizado no loteamento denominado "**JARDIM ASSIS SIMPLÍCIO**", no Distrito e Município de Fronteira/MG, desta Comarca de Frutal/MG, **na Rua das Papoulas, em seu Lado ímpar, situado a 12,50 metros da esquina que a Rua das Papoulas perfaz com a Rua das Orquídeas**, dentro das seguintes medidas e confrontações: Mede 12,50 metros de frente com a Rua das Papoulas; pelo lado esquerdo mede 10,00 metros confrontando com Prefeitura Municipal de Fronteira (lote 23, quadra 15-A) (observador na Rua, olhando para o lote); pelos fundos mede 12,50 metros confrontando com o lote 02; pelo lado direito mede 10,00 metros confrontando com o lote 01 (Observador na Rua, olhando para o lote).- **PROPRIETÁRIO: CESAR ROMERO SALES PIMENTEL - EIRELI**, com sede na cidade de Fronteira/MG, na Avenida Minas Gerais, nº 177, Centro, inscrita no CNPJ/MF nº 22.577.757/0001-85. - **REGISTRO ANTERIOR: R-2-58.496 com AV-3-58.496 e AV-4-58.496**, do Livro 2, deste Ofício. - **OBSERVAÇÕES: a)** A presente matrícula foi aberta conforme requerimento de **DESDOBRAMENTO**, do proprietário, neste ato representado por seu titular administrador, Cesar Romero Sales Pimentel, datado da cidade de Fronteira/MG, de 14 de Janeiro de 2022, arquivado neste Ofício, fundamentado nos termos do Artigo 235, parágrafo 1º da Lei Federal nº 6.015/73 de Registros Públicos e do Artigo 992 do Provimento Conjunto nº 93/20 da CGJ/MG. - **b)** Quant.: 1, Cód. Tabela: 4401-6, , Emolumentos: R\$53,95, Recomeço: R\$3,24, TJF: R\$17,99, ISSQN: R\$1,08, Total: R\$76,26.- Selo Eletrônico: FKZ99109 Código de Segurança: 5154.4701.3352.5388.- Dou fé. - Protocolado em 01/02/2022 sob o nº 232.105. - (fss).- A OFICIAL, *Rosa Maria Veloso de Castro*

AV-1-68.493 - FRUTAL/MG/23/MAIO/2022 - AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO:

Nos termos de requerimento, datado desta da Cidade de Fronteira-MG, de 29 de Abril de 2022, assinado por Cesar Romero Sales Pimentel - CPF 043.534.266-56, neste ato representando a proprietária **CESAR ROMERO SALES PIMENTEL - EIRELI** - inscrita no CNPJ/MF nº 22.577.757/0001-85, arquivado neste Ofício, faz-se a presente averbação para constar que no terreno objeto da presente matrícula nº 68.493, edificou **UMA CASA RESIDENCIAL**, com a área total construída de **96,85m²**, localizada na Rua das Papoulas, nº 95, loteamento denominado "**JARDIM ASSIS SIMPLÍCIO**", no Distrito e Município de Fronteira/MG, desta Comarca de Frutal/MG conforme Certidão de Conclusão e Certidão de Habite-se nº 1395/2022, emitidas em 27/abril/2022, fornecidas pelo Departamento de Obras da Prefeitura Municipal de Fronteira-MG, arquivadas neste Ofício. - **OBSERVAÇÕES: a)** Valor venal da construção: R\$15.178,33 - **b)** Apresentou a Certidão Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, expedida pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional - Secretaria Especial da Receita Federal do

(Continua no verso)

"VALIDADE 30 DIAS" DOCUMENTO VÁLIDO MEDIANTE CONSULTA DO QR CODE



/valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FA2JR-HB4M4-BL4AS-URXDT>

Brasil, Aferição: 90.010.47722/61-001, Contribuinte: Cesar Romero Sales Pimentel - CPF 043.534.266-56, com a área de 96,85m2, emitida em 27/04/2022, válida até 24/10/2022, Código de Controle da Certidão: 60C1.0B95.451C.F4BA validada e arquivada neste Ofício.- c) Imóvel este encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Fronteira-MG sob o nº 27.936. - d) Quant.: 1, Cód. Tabela: 4148-3, Quant.: 1, Cód. Tabela: 4701-9, Quant.: 10, Cód. Tabela: 8101-8, Emolumentos: R\$469,50, Recompe: R\$28,21, TJF: R\$177,72, ISSQN: R\$9,41, Total: R\$684,84 - Selo Eletrônico: FQH94270 Código de Segurança: 3210.6626.5624.1876.- Dou fé. - Protocolado em 20/05/2022 sob o nº 234.298.- (hms).- A ESCRIVENTE SUBSTITUTA (Cristina Veloso de Castro),

R - 2 - M - 68.493.- FRUTAL/MG/01/09/2022.- Nos termos de CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, MÚTUO E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA NO SFH - SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO, Contrato nº 1.4444.1847783-6, com caráter de ESCRITURA PÚBLICA, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/1964, datado da cidade de Fronteira/MG, de 22/JUNHO/2022, **CHRISTIAN BAIÃO REIS**, brasileiro, proprietário de estabelecimento de prestação de serviços, portador da CIRG MG-12410516/PC/MG e inscrito no CPF 012.899.736-28, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **QUEDMA CLISSIE DELAMARTA REIS**, brasileira, administradora, portadora da CIRG MG-14.350.756/PC/MG e CPF 073.802.066-48, residentes e domiciliados na Rua Doutor Julio Cozzi, nº 227, Casa, Centro, na cidade de Fronteira/MG; desta Comarca; adquiriram de: CESAR ROMERO SALES PIMENTEL - EIRELI, inscrita no CNPJ/MF nº 22.577.757/0001-85, com sede na Avenida Minas Gerais, nº 177, Centro, na cidade de Fronteira/MG, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais (JUCEMG), sob NIRE nº 3160081767-4, neste ato representada pelo representante legal (Titular-administrador): Cesar Romero Sales Pimentel, brasileiro, casado, capaz, empresário, portador da CIRG nº 33.308.014-2-SSP-SP, inscrito no CPF nº 043.534.266-56, residente e domiciliado na Avenida Minas Gerais, nº 177, Centro, na cidade de Fronteira/MG, desta comarca;- pelo valor de R\$267.000,00 (duzentos e sessenta e sete mil reais);- O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE

MATRÍCULA- OBSERVAÇÃO: a) VALOR DE VENDA E COMPRA E COMPOSIÇÃO DOS RECURSOS: O valor destinado ao pagamento da compra e venda do imóvel objeto deste contrato é de R\$267.000,00, composto pela integralização dos valores abaixo: Financiamento CAIXA: R\$213.600,00. Recursos próprios: R\$53.400,00. b) Apresentou guia de ITBI, com devido recolhimento, com certidão negativa municipal; certidões em nome da vendedora, Certidão Cível negativa, Certidão Criminal Negativa, Certidões Cível e Criminal da Justiça Federal da 1ª Região, Negativas, Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, Certidão Negativa de Indisponibilidade de Bens: HASH: af46.89dc.4af4.7ba8.f0ba.f8f4.9f2c.e471.dddb.484f, emitida em 24/08/2022; Certidão Positiva com efeitos de Negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas "a" a "d" do parágrafo único do art. 11 da Lei n.º 8.212, de 24 de julho de 1991, emitida pelo Ministério da Fazenda/Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional/Secretaria da Receita Federal do Brasil, no dia 05/07/2022, válida até 01/01/2023, Código de Controle da Certidão: 126F.9826.83BD.A7BO, arquivadas neste Ofício.- c) Prenotação nº

|Continua na próxima ficha.



CNM: 0391072.0068493.86

Valide aqui
este documento**REGISTRO DE IMÓVEIS**

Livro Nº 2

Registro Geral

Fls. 2

Matrícula Nº. 68493

Frutal - MG, 01/09/2022

236396, aos 24/08/2022. Quant.: 1 x 4543-5, 29 x 8101-8, Emolumentos: R\$ 2.617,03, Recompe: R\$ 157,12, T.J.F.: R\$ 1.478,31, ISSQN: R\$ 52,34, Total: R\$ 4.304,80.- Selo Eletrônico: GAC/30837 Código de Segurança: 4044-3228-1104-1977. (hms). - Dou fé. - A OFICIAL, *Roberto D. Castro*

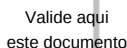
R - 3 - M - 68.493 - FRUTAL/MG/01/09/2022 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA Nos termos de CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, MÚTUO E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA NO SFH - SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO, Contrato nº 1.4444.1847783-6, com caráter de ESCRITURA PÚBLICA, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/1964, datado da cidade de Fronteira/MG, de 22/JUNHO/2022, registrado sob o nº R-2-68.493, **OS PROPRIETÁRIOS / DEVEDORES/ FIDUCIANTES: CHRISTIAN BAIÃO REIS**, brasileiro, proprietário de estabelecimento de prestação de serviços, portador da CIRG MG-12410516/PC/MG e inscrito no CPF 012.899.736-28, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **QUEDMA CLISSIE DELAMARTA REIS**, brasileira, administradora, portadora da CIRG MG-14.350.756/PC/MG e CPF 073.802.066-48, residentes e domiciliados na Rua Doutor Julio Cozzi, nº 227, Casa, Centro, na cidade de Fronteira/MG; desta Comarca; **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE MATRÍCULA NOS TERMOS E PARA OS EFEITOS DOS ARTIGOS 22 E SEQUINTE DA LEI Nº 9.514/97, À CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, Instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, criada pelo Decreto-Lei nº 759/1969, regendo-se pelo Estatuto Vigente na data da presente contratação, com sede no setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, representada por sua procuradora Lyvia Claudia Pereira Teixeira, brasileira, divorciada, economiária, portadora da identidade CIRG nº MG-10.447.953/SSP/MG e do CPF nº 159.253.608-50; Agência responsável pelo contrato: 4346 - Fronteira/MG; **para garantia de uma dívida/financiamento no valor de R\$213.600,00.- CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO:** Origem dos Recursos: SBPE. Modalidade: Aquisição de Imóvel Novo. Sistema de Amortização: PRICE. Índice de Atualização do Saldo Devedor: TR. Enquadramento: SFH. Valor de financiamento para despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI) e Comissão do leiloeiro, se houver: Não se aplica. Valor Total da Dívida (Financiamento): R\$213.600,00. Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público Leilão: R\$267.000,00. Prazo Total em meses: 360. Prazo de Amortização(meses): 360. Taxa de Juros: Taxa de Juros Balcão: Nominal(%) a.a: 8.6395. Efetiva(%) a.a: 8.9900. Nominal(%) a.m: 0,7176. Efetiva(%) a.m: 0.7200. Taxa de Juros Reduzida: Nominal(%) a.a: 8.4638. Efetiva(%) a.a: 8.8000. Nominal(%) a.m: 0.7030. Efetiva(%) a.m: 0.7053. Encargo Mensal Inicial (Parcela): Encargo mensal inicial com a Taxa de Juros Balcão: Prestação: R\$1.663,56, Prêmios de seguros MIP e DFI: R\$56,90, Taxa de Administração de Contrato Mensal TA: R\$25,00. Total: R\$1.745,46. e Encargo

Continua no verso.

"VALIDADE 30 DIAS" DOCUMENTO VÁLIDO MEDIANTE CONSULTA DO QR CODE.Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FA2JR-HB4M4-BL4AS-URXDT>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



/valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FA2JR-HB4M4-BL4AS-URXD1>

Mensal inicial com a Taxa de Juros Reduzida: Prestação: R\$1.636,92, Prêmios de seguros MIP e DFI: R\$56,90, Taxa de Administração de Contrato Mensal TA: R\$25,00. Total: R\$1.718,82. Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 25/07/2022. Reajuste dos Encargos: DE ACORDO COM ITEM 4. Forma de Pagamento na data da contratação: Débito em conta corrente.- COMPOSIÇÃO DE RENDA: devedores: QUEDMA CLISSIE DELAMARTA REIS - Renda: R\$4.500,00 - % composição de renda para fins de Indenização Securitária: 50,00 - CHRISTIAN BAIÃO REIS - Renda: R\$4.500,00 - % composição de renda para fins de Indenização Securitária: 50,00 E mais todas as cláusulas e condições constantes do contrato ora registrado, do qual uma via ficará arquivada neste Ofício, ficando a mesma fazendo parte integrante deste registro.- OBS: Prenotação nº **236396**, aos **24/08/2022**. Quant.: 1 x **4543-5**, Emolumentos: **R\$ 2.386,77**, Recome: **R\$ 143,20**, TJF: **R\$1.401,75**, ISSQN: **R\$ 47,74**, Total: **R\$ 3.979,46.- Selo Eletrônico: GAC/30838 Código de Segurança: 4957-5129-2320-7748.** (hms). - Dou fé. - A OFICIAL. *P. A. Costa*

AV - 4 - M - 68.493 - FRUTAL/MG/01/09/2022.- CÉDULA DE CRÉDITO

IMOBILIÁRIO: Nos termos dos artigos 18 a 25 da Lei nº 10.931, datada de 02 de agosto de 2004, procede-se à presente averbação para constar que a credora fiduciária: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, Instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, criada pelo Decreto-Lei nº 759/1969, regendo-se pelo Estatuto Vigente na data da presente contratação, com sede no setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, representada por sua procuradora Lyvia Claudia Pereira Teixeira, brasileira, divorciada, economiária, portadora da identidade CIRG nº MG-10.447.953/SSP/MG e do CPF nº 159.253.608-50; Agência responsável pelo contrato: 4346 - Fronteira/MG; na qualidade de única titular do crédito imobiliário, emitiu a Cédula de Crédito Imobiliário sob a forma Integral e Cartular, datada de 22 de JUNHO de 2022 série de nº 0622, nº 1.4444.1847783-6, tendo como instituição custodiante: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada. Foi dado em alienação fiduciária, como garantia, o imóvel objeto da presente matrícula de propriedade dos devedores: CHRISTIAN BAIÃO REIS, brasileiro, proprietário de estabelecimento de prestação de serviços, portador da CIRG MG-12410516/PC/MG e inscrito no CPF 012.899.736-28, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com QUEDMA CLISSIE DELAMARTA REIS, brasileira, administradora, portadora da CIRG MG-14.350.756/PC/MG e CPF 073.802.066-48, residentes e domiciliados na Rua Doutor Julio Cozzi, nº 227, Casa, Centro, na cidade de Fronteira/MG; desta Comarca;- Obs.: Prenotação nº236396, aos 24/08/2022. - Quant. Cód Tabela: 1 x 4535-1, Emol./Recompe/TFJ/ISSQN: Isentos.- Selo de fiscalização eletrônica nº GAC/30839.- Código do Selo Eletrônico: 3887-3098-3732-4512. (hms).- Dou Fé.- A OFICIAL, Rosa Maria Veloso de Castro

AV - 5 - M - 68493.-FRUTAL/MG/01/09/2025.- CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:

- Nos termos do Ofício nº 562272/2025, datado da Cidade de Bauru/SP, de 08 de Agosto de 2025, expedido pela Caixa Econômica Federal - CESA/BU e Requerimento de Consolidação, datado da Cidade de Florianópolis-SC, de 08 de agosto de 2025, da

| Continua na próxima ficha.



CNM: 039107.2.0068493-86

Valide aqui
este documento**REGISTRO DE IMÓVEIS**

Livro Nº 2

Registro Geral

Fls. 3

Matrícula Nº. 68493

Frutal - MG, 01/09/2025

Caixa Econômica Federal - CESA/FL - CN Suporte à Adimplência - Florianópolis-SC, assinados digitalmente por Milton Fontana (57567204991), Gerente de Centralizadora - CESA/FL - CN Suporte à Adimplência/FL, arquivados neste Ofício Imobiliário, procede-se à presente averbação, nos termos do § 7º, do artigo 26, da Lei Federal nº 9.514/1997, em decorrência do CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, MÚTUO E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA NO SFH - SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO, Contrato nº 1.4444.1847783-6, datado da cidade de Fronteira/MG, de 22/JUNHO/2022, lançado nos registros R-2(compra e venda), R-3 (Alienação fiduciária) e AV-4(Cédula de Crédito Imobiliário) da presente matrícula nº 68.493, tendo em vista o decurso de prazo sem purgação da mora por parte do devedor fiduciante, CHRISTIAN BAIÃO REIS - CPF 012.899.736-28, e QUEDMA CLISSIE DELAMARTA REIS - CPF 073.802.066-48, já qualificados nos referidos registros; conforme certidão expedida por este Ofício e mediante prova de recolhimento do Imposto de Transmissão Inter Vivos, no valor de R\$8.386,54, calculado sobre o valor de R\$279.551,32 (duzentos e setenta e nove mil, quinhentos e cinquenta e um reais e trinta e dois centavos); - **FICA CONSOLIDADA A PROPRIEDADE DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE MATRÍCULA** em nome da credora fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12/08/1969, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, neste ato representada, por seu bastante procurador, Sr. Milton Fontana, brasileiro, casado, economiário, portador da C/RG nº 1.616.101-7 SSP/SC e inscrito no CPF sob o nº 575.672.049-91, residente e domiciliado em Florianópolis/SC, na qualidade de Gerente de Centralizadora. - **OBSERVAÇÕES:** a) Apresentaram: Guia de ITBI, com o devido recolhimento, com Negativa Municipal; Foi efetuado por este Ofício, a consulta ao banco de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB em nome de CHRISTIAN BAIÃO REIS - CPF 012.899.736-28, com resultado NEGATIVO, sendo emitido o Relatório de Consulta de Indisponibilidade, por meio eletrônico, Código HASH: hjr2ajrit1, e em nome de QUEDMA CLISSIE DELAMARTA REIS - CPF 073.802.066-48, com resultado NEGATIVO, sendo emitido o Relatório de Consulta de Indisponibilidade, por meio eletrônico, Código HASH: h3z4vmuyxv, emitidas em 21/08/2025, arquivada neste Ofício. - b) Inscrição Cadastral do imóvel na Prefeitura Municipal de Fronteira/MG: 27,936. - c) Prenotação nº **264903**, aos **08/08/2025**. Quant.: **1 x 4243-2, 21 x 8101-8**, Emolumentos: **R\$ 2.918,75**, Recompe: **R\$ 219,62**, TJF: **R\$1.689,53**, ISSQN: **R\$58,38**, Total: **R\$ 4.886,28.- Selo Eletrônico: JGK/21351** Código de Segurança: **7412-8733-3643-6485**. (hms). - Dou fé. - A ESC. SUBST., *Cristina Castro*

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA
Registro de Imóveis de Frutal/MGSelo Eletrônico Nº JGK21373
Cód. Seg.: 2919.3278.2619.5125Consulte a validade deste Selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>Protocolo Nº 264903 - criado em 08/08/2025. Quantidade de Atos Praticados: 001
Frutal: 01 de Setembro de 2025.Emol.: R\$ 29,00 + TFJ: R\$ 10,25 + ISS: 0,54 + FIC 0,00 = Valor Final: R\$ 39,79
Ato(s) praticado(s) por: LIDIANE SILVA DE SOUZA OLIVEIRA**REGISTRO DE IMÓVEIS**Rosa Maria Veloso de Castro
OficialCristina Veloso de Castro
Escrevente SubstitutaLidiane Silva de Souza Oliveira
Fernanda Signorelli Silveira
Escreventes AutorizadasRua Castro Alves nº 13 - Tel. (34) 3421-8390
CEP 38200-140 - Frutal - MG