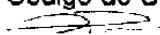
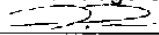


OFÍCIO DO 1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTES CLAROS-MG CNM: 032151.2.0048068-43
Registradora: Rosiane Rodrigues Vieira

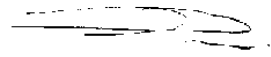
MATRÍCULA N.º 48.068 **LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**
Data da abertura: 26/01/2021 **Ficha: 1F**

IMÓVEL: URBANO, constituído pelo **Apartamento n.º 204 (duzentos e quatro)**, localizado no 2º Pavimento do **Bloco 08 (oito)** do **Residencial Monte Alto**, de finalidade residencial, com área privativa (principal) de 42,90 m², área privativa total de 42,90 m², área de uso comum de 27,30 m², área real total de 70,20 m², e coeficiente de proporcionalidade de 0,00625000, situado na Avenida 1 (um), entre a Rua 15 (quinze) e Rua 16 (dezesseis), no Bairro **RESIDENCIAL SUL JACARANDÁS**, em Montes Claros-MG, edificado sobre a **Área da Quadra 27 (vinte e sete)**, com área total de **6.838,20 m²** (seis mil, oitocentos e trinta e oito vírgula vinte metros quadrados), com os seguintes limites e confrontações: pela frente, com a Avenida 1 (um), na distância de 40,00 metros; pelos fundos, com a Rua 11 (onze), na distância de 40,00 metros; pelo lado direito, com a Rua 15 (quinze), na distância de 172,00 metros; e, pelo lado esquerdo, com a Rua 16 (dezesseis), na distância de 172,00 metros. **PROPRIETÁRIA: CAC MONTES CLAROS INCORPORADORA SPE LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 35.811.780/0001-34, NIRE 3121155246-7, com sede na Rua Gabriela de Melo, n.º 351, Sala 15, Bairro Olhos D'Água, em Belo Horizonte-MG. **REGISTRO ANTERIOR: Matrícula n.º 47.285**, de 24/06/2020, do Livro 2 - Registro Geral, em sistema de fichas, deste Ofício do 1º Registro de Imóveis de Montes Claros-MG. Matrícula aberta em decorrência de Registro de Instituição de Condomínio Edifício objeto do **R-5** da Matrícula de origem, no âmbito do Protocolo n.º 100.103, de 16 de dezembro de 2020. Protocolo com prazo contado em dobro, nos termos das Portarias n.ºs 955/PR/2020 e 960/PR/2020 e Provimento n.º 94/CNJ/2020. Incidente 50% de desconto no valor dos Emolumentos e Taxa de Fiscalização Judiciária, conforme artigo 42, inciso II, da Lei 11.977/2009. Quantidade: 1. Código do ato: 4401. Emolumentos: R\$ 22,30. Recomeço: R\$ 1,34. ISSQN: R\$ 1,12. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 7,44. Total: R\$ 32,20. Selo eletrônico de consulta: EEM88860. Código de Segurança: 6342.4191.1223.1856. Montes Claros-MG, 26 de janeiro de 2021. Eu, , Tiago Pereira Lima, Escrevente, conferi, assino e dou fé.

AV-1-M-48.068. Protocolo n.º 100.255, de 12 de janeiro de 2021. **TRANSPORTE DE ÔNUS.** Nos termos do artigo 811 do Provimento Conjunto n.º 93/2020, procedo a esta averbação para constar que, conforme **AV-9** da Matrícula de origem n.º **47.285**, do Livro 2 - Registro Geral, em sistema de fichas, desta Serventia, todas as unidades autônomas do Residencial Monte Alto estão submetidas ao regime de **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**, disciplinado pelos artigos 31-A a 31-F da Lei n.º 4.591/64, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. Quantidade: 1. Código: 4135. Ato isento de emolumentos e taxa de fiscalização judiciária, conforme artigo 10, § 2, da Lei Estadual n.º 15.424/2004. Selo eletrônico de consulta: EEM93891. Código de Segurança: 8871.9164.1577.8609. Montes Claros-MG, 26 de janeiro de 2021. Eu, , Tiago Pereira Lima, Escrevente, conferi, assino e dou fé.

AV-2-M-48.068. Protocolo n.º 100.103, de 16 de dezembro de 2020. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.** A unidade autônoma objeto desta Matrícula encontra-se submetida ao regime condominial, disciplinado pela Lei n.º 4.591/1964 e pelos artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil e os titulares de direito relativos a este imóvel ou que dele tenham posse ou detenção obrigam-se a cumprir integralmente os termos da Convenção de Condomínio registrada sob n.º **4.308**, no Livro 3-Registro Auxiliar, em fichas, desta Serventia Registral. Protocolo com prazo contado em dobro, nos termos das Portarias n.ºs 955/PR/2020 e 960/PR/2020 e Provimento n.º 94/CNJ/2020. Incidente 50% de desconto no valor dos

Continua no verso.
Ficha: 48.068/1F



OFÍCIO DO 1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTES CLAROS-MG
Registradora: Rosiane Rodrigues Vieira

CNM: 032151.2.0048068-43

MATRÍCULA N.º 48.068

Data da abertura: 26/01/2021

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Ficha: 1V

Emolumentos e Taxa de Fiscalização Judiciária, conforme artigo 42, inciso II, da Lei 11.977/2009. Quantidade: 1. Código: 4135. Emolumentos: R\$ 8,87. Recome: R\$ 0,53. ISSQN: R\$ 0,44. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 2,96. Total: R\$ 12,80. Selo eletrônico de consulta: EEM88860. Código de Segurança: 6342.4191.1223.1856. Montes Claros-MG, 26 de janeiro de 2021. Eu, , Tiago Pereira Lima, Escrevente, conferi, assino e dou fé.

AV-3-M-48.068. Protocolo n.º 100.255, de 12 de janeiro de 2021. **IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO.** Nos termos do artigo 1.043, § 5º, do Provimento Conjunto n.º 93/2020, procedo a esta averbação para constar que: (i) este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão, conforme Alvará de Licença para Construção n.º 17380/2019, emitido em 03/03/2020, pela Secretaria de Planejamento e Coordenação Estratégica da Divisão de Atividades Urbanas da Prefeitura Municipal de Montes Claros, válido até 03/03/2022; (ii) a Incorporação Imobiliária do Residencial Monte Alto foi registrada em 26/01/2021, sob **R-8** da Matrícula n.º 47.285, do Livro 2 - Registro Geral, em fichas, desta Serventia; e (iii) esta Matrícula poderá ser encerrada, caso a construção não seja concluída ou nas demais hipóteses previstas em lei. Incidente 50% de desconto no valor dos Emolumentos e Taxa de Fiscalização Judiciária, conforme artigo 42, inciso II, da Lei 11.977/2009. Quantidade: 1. Código: 4135. Emolumentos: R\$ 8,87. Recome: R\$ 0,53. ISSQN: R\$ 0,44. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 2,96. Total: R\$ 12,80. Selo eletrônico de consulta: EEM93891. Código de Segurança: 8871.9164.1577.8609. Montes Claros-MG, 26 de janeiro de 2021. Eu, , Tiago Pereira Lima, Escrevente, conferi, assino e dou fé.

R-4-M-48.068. Protocolo n.º 103.247, de 23 de novembro de 2021. **HIPOTECA. CREDORA HIPOTECÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei n.º 759/69, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília - DF. **DEVEDORA HIPOTECANTE: CAC MONTES CLAROS INCORPORADORA SPE LTDA**, inscrita no CNPJ/MF n.º 35.811.780/0001-34, com sede na Rua Gabriela de Melo, n.º 351, Sala 15, Bairro Olhos D'Água, em Belo Horizonte-MG, CEP 30.390-080. **FIADORES: CAC ENGENHARIA S/A**, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 04.295.599/0001-99, situada na Rua Gabriela de Melo, n.º 351, Bairro Olhos D'Água, em Belo Horizonte-MG, CEP 30.390-080; e, **CRISTIANO COLUCCINI MOURA**, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, portador da CNH n.º 01665379639 DETRAN/MG e do CPF/MF n.º 902.345.296-87, residente e domiciliado na Rua Piauí, n.º 1571, apartamento 1.604, Bairro Funcionários, em Belo Horizonte-MG, CEP 30.150-321. **CONSTRUTORA: CAC ENGENHARIA S/A**, já qualificada. **TÍTULOS:** Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que entre si celebram CAC Montes Claros Incorporadora SPE LTDA e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no Âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, celebrado em Belo Horizonte-MG, em 31/08/2021, Contrato n.º 8.7877.1226549-3; e, 1º Termo Aditivo ao Contrato, celebrado em Belo Horizonte-MG, em 08/11/2021. **VALOR E OBJETIVO:** A Caixa Econômica Federal concede à Devedora uma abertura de crédito no valor de R\$ 11.024.245,00 (onze milhões, vinte e quatro mil e duzentos e quarenta e cinco reais), tendo como objetivo financiar a construção de 160 (cento e sessenta) unidades autônomas distribuídas em 08 (oito) blocos (01 a 08) do empreendimento Residencial Monte Alto, cuja Instituição de Condomínio está registrada sob

 Continua na ficha 48.068/2F
Ficha: 48.068/1V

OFÍCIO DO 1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTES CLAROS-MG CNM: 032151.2.0048068-43
Registradora: Rosiane Rodrigues Vieira

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
MATRÍCULA N.º 48.068 **Data da abertura: 26/01/2021** **Ficha: 2F**

o **R-5**, da Matrícula n.º 47.285 desta Serventia, que será construído conforme elementos técnicos, econômicos e financeiros que constam de processo arquivado pela Credora, que não podem ser alterados conforme sua prévia e expressa anuência. **VALOR TOTAL DA GARANTIA HIPOTECÁRIA: R\$ 20.480.000,00** (vinte milhões e quatrocentos e oitenta mil reais), relativo a este e a outros cento e cinquenta e nove imóveis relacionados no Título descrito. **OBJETO DA HIPOTECA:** Nos termos da Cláusula Décima Primeira do Contrato firmado, em garantia da dívida ora confessada e demais obrigações assumidas, a **Devedora dá à Credora, EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, transferível a terceiros**, a fração ideal correspondente ao terreno e aos futuros 160 (cento e sessenta) apartamentos, composto por 8 blocos (01 a 08) do empreendimento denominado Residencial Monte Alto, devidamente descritos e caracterizados na incorporação registrada sob o **R-8** da matrícula n.º 47.285, desta Serventia, livre e desembaraçada de quaisquer ônus, bem como as benfeitorias que lhe serão acrescentadas, com as características definidas no processo relativo à presente operação de crédito. **ENCARGOS:** Conforme Cláusula Décima, são devidos pela Devedora, Taxa de Cobertura de Custos à Vista (TCCAV), conforme tabela de tarifas vigente, fixada pela Caixa Econômica Federal, a título de cobertura de custos operacionais; durante o prazo de construção e legalização serão devidos: a) sobre o saldo devedor apurado, juros à taxa nominal de 8,0000% a.a., correspondente a taxa efetiva de 8,3000% a.a., acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada às contas vinculadas do FGTS vigentes na data de aniversário do Contrato; b) tarifa de Cobertura de Custos para Acompanhamento Mensal da Operação (TCCMO), em conformidade com a tabela de tarifas, fixadas pela CAIXA, a título de ressarcimento de despesas/custos com as vistorias/medição de obra e acompanhamento do processo; c) taxa de vistoria extraordinária, no caso de descumprimento do cronograma físico-financeiro e de desembolso; d) tarifa de Cobertura de Custos para Reavaliação de Empreendimento Contratado (TCCREC), quando for solicitada a reavaliação do valor das unidades do empreendimento pela Devedora; e) tarifa de Cobertura de Custos para Reformulação de Cronograma (TCCRC), em conformidade com a tabela de tarifas, fixadas pela CAIXA, quando for solicitada a reformulação/reprogramação do cronograma do empreendimento pela Devedora; e, f) Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e valores Mobiliários (IOF), no coeficiente previsto em legislação específica, incidente sobre o valor da parcela de financiamento desembolsada conforme disposto no item 06 do referido contrato, em se tratando de empreendimento misto. **PAGAMENTO:** Conforme Parágrafo Quarto da Cláusula Décima, findo o prazo de construção/legalização e durante o prazo de amortização, a Devedora pagará à CAIXA, mensalmente, no mesmo dia correspondente ao aniversário da assinatura do Contrato, a parcela de amortização, calculada pela divisão do valor do financiamento pelo prazo de amortização contratado e a parcela de juros nominal, acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada às contas vinculadas do FGTS vigentes na data de aniversário do Contrato; e, nos termos da Cláusula Décima Sexta, ocorrendo impontualidade no pagamento das prestações ou de qualquer importância devida à CAIXA, a quantia a ser paga corresponderá ao valor da obrigação, atualizado com base no critério de ajuste "pro rata die" definido em legislação específica vigente à época do evento, no período compreendido entre a data do vencimento, inclusive, até a data do efetivo pagamento, exclusive, mediante a aplicação do mesmo índice de atualização do saldo devedor; sobre o valor apurado, incidirão juros moratórios de 0,033% (trinta e três milésimos por cento) por dia de atraso; será cobrada, ainda, sobre os valores devidos e não pagos nas datas convencionadas, multa de 2% (dois por cento). **PRAZO DE AMORTIZAÇÃO:** O prazo de amortização é de 24 (vinte e quatro) meses, contado do



Continua no verso.
Ficha: 48.068/2F

OFÍCIO DO 1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTES CLAROS-MG CNM: 032151.2.0048068-43
Registradora: Rosiane Rodrigues Vieira

MATRÍCULA N.º 48.068 **LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**
Data da abertura: 26/01/2021 **Ficha: 2V**

primeiro dia do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no cronograma físico-financeiro do empreendimento para o término da obra. **PRAZO DE CONSTRUÇÃO/LEGALIZAÇÃO:** A Devedora e a Construtora são responsáveis pela conclusão das obras, objeto do Contrato, no prazo de 36 (trinta e seis) meses, definido no cronograma físico-financeiro aprovado e arquivado em poder da CAIXA, contado a partir da data de assinatura do presente Contrato, quando não houver condições suspensivas; o qual poderá ser prorrogado uma única vez, em até 6 (seis) meses, quando restar comprovado caso fortuito, força maior ou outra situação excepcional superveniente à assinatura do Contrato, que tenha efetiva interferência no ritmo de execução da obra, mediante análise técnica e autorização da CAIXA, sempre que a medida se mostrar essencial a viabilizar a conclusão do empreendimento; eventual prorrogação do prazo de amortização citado acima, é permitida desde que a soma do prazo de amortização e o prazo da prorrogação, seja limitada a 60 (sessenta) meses. **CONDIÇÕES SUSPENSIVAS:** O devedor compromete-se a comprovar em 180 (cento e oitenta) dias contados da assinatura do Contrato: a) Comercialização mínima de 30% das unidades; ou 20% das unidades, com financiamento na CAIXA aos adquirentes; ou 15% das unidades, mediante efetivação e apresentação de EVV; b) Para composição dos 100% dos recursos sob gestão CAIXA, apresentar o valor de R\$ 5.094.765,70, através de aporte e/ou repasse PF e/ou execução de obra. Sendo obrigatória a contratação de 1UH no caso de composição com aporte; c) Apresentar recibo do SCPO (Sistema de Comunicação Prévia de Obras); d) apresentar a Certidão Fazenda Pública Municipal - SEDE - da CAC Montes Claros Incorporadora SPE Ltda. (35.811.780/0001-34) atualizada e válida em data igual ou posterior a da assinatura do presente Instrumento Contratual. O atendimento da presente cláusula fica condicionado a análise e aceite da certidão apresentada, caso constem ações ou apontamentos; e) Apresentar Certidão de Falências e Concordatas - SEDE - da CAC Montes Claros Incorporadora SPE Ltda. (35.811.780/0001-34) atualizada e válida em data igual ou posterior a da assinatura do presente Instrumento Contratual. O atendimento da presente cláusula fica condicionado a análise e aceite da certidão apresentada, caso constem ações ou apontamentos; f) Apresentar o Termo de Posse do eleitos para comprovação da efetiva posse conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 06 de fevereiro de 2021 (com a indicação da presença da totalidade dos acionistas da Companhia), da CAC Engenharia S A (04.295.599/0001-99), em que houve a Eleição do Conselho de Administração para triênio 2021/2024 de Alfredo Victor de Carvalho, Filippo Cattaneo Adorno e Ricardo Cherman. Enviada a Ata de Reunião do Conselho de Administração realizada na data de 06 de fevereiro de 2021 em que houve a Eleição para triênio 2021/2024 de Cristiano Coluccini Moura como Diretor Presidente, de Bruno Ribeiro Zauli como Diretor Operacional de Serviços Compartilhados; g) Apresentar CND Receita Federal - Tributos Federais e à Dívida Ativa da União da CAC Engenharia S A (04.295.599/0001-99) atualizada e válida em data igual ou posterior a da assinatura do presente Instrumento Contratual. O atendimento da presente cláusula fica condicionado a análise e aceite da certidão apresentada, caso constem ações ou apontamentos; h) Apresentar Termo de Compromisso que entre si fazem a CAIXA e a Construtora assinada conforme processos apontados na pesquisa SIJUR da CAC Engenharia S A (04.295.599/0001-99). O documento pode ser localizado na página da pré contratação do empreendimento no SIOPI sob nº 2079326. A efetivação e eficácia jurídica do contrato condicionam-se, suspensivamente, dentre outras exigências expressas, ao cumprimento do estabelecido no item "Condições Suspensivas" do Contrato; o não cumprimento das condições suspensivas no prazo convencionado implicará na rescisão do presente contrato, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, não restando para o devedor nenhum direito adquirido referente ao



Continua na ficha 48.068/3F
Ficha: 48.068/2V

OFÍCIO DO 1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTES CLAROS-MG
Registradora: Rosiane Rodrigues Vieira

CNM: 032151.2.0048068-43

MATRÍCULA N.º 48.068

Data da abertura: 26/01/2021

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Ficha: 3F

financiamento, muito menos implicará qualquer obrigação ou responsabilidade à Caixa Econômica Federal; não ocorrendo a efetivação da presente contratação, a CAIXA não restituirá ao devedor quaisquer valores por ele pagos e relativos a despesas incorridas em razão do contrato. Ato único em relação ao **R-4** da Matrícula n.º **47.921**, do Livro 2 - Registro Geral, em fichas, desta Serventia, conforme artigo 237-A, § 1º, da Lei n.º 6.015/73 e artigo 10-A, § 1º, da Lei Estadual n.º 15.424/2004. Selo eletrônico de consulta: FCJ15705. Código de Segurança: 6160.9858.8465.9315. Montes Claros-MG, 26 de novembro de 2021. Eu, , Thays Dayane Teles Silva, Registradora Substituta, conferi, assino e dou fé.

AV-5-M-48.068. Protocolo n.º 104.103, de 09 de fevereiro de 2022. **DESIGNAÇÃO CADASTRAL.** Nos termos do artigo 176, § 1º, II, (3), b, da Lei n.º 6.015/73, e conforme Comprovante de Recolhimento de ITBI, Protocolo n.º 5713, emitido eletronicamente em 22/02/2022, pela Secretaria Municipal de Finanças do Município de Montes Claros-MG, arquivado nesta Serventia, procedo a esta averbação para constar que o imóvel objeto desta Matrícula possui **Inscrição Imobiliária n.º 01.24.426.0032.064** e **Cadastro Imobiliário n.º 2001810**. Incidente 50% de desconto no valor dos emolumentos e taxa de fiscalização judiciária, conforme artigo 10, da Lei n.º 14.118/2021, artigo 43, II, da Lei n.º 11.977/2009, e artigo 15-B, II, da Lei Estadual n.º 15.424/2004. Quantidade: 1. Código: 4135. Emolumentos: R\$ 10,73. Recomepe: R\$ 0,64. ISSQN: R\$ 0,54. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 3,58. Total: R\$ 15,49. Selo eletrônico de consulta: FHJ18322. Código de Segurança: 8406.2424.9378.2905. Montes Claros-MG, 22 de fevereiro de 2022. Eu, , Thays Dayane Teles Silva, Registradora Substituta, conferi, assino e dou fé.

AV-6-M-48.068. Protocolo n.º 104.103, de 09 de fevereiro de 2022. **CANCELAMENTO DE HIPOTECA.** Conforme Cláusula 1.7 do Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS da Devedora, celebrado em Montes Claros-MG, em 19/01/2022, Contrato n.º 8.7877.1315232-3, arquivado nesta Serventia, procedo ao **CANCELAMENTO** da **HIPOTECA**, objeto do **R-4** supra, com valor de R\$ 68.901,53 (sessenta e oito mil, novecentos e um reais e cinquenta e três centavos). Incidente 50% de desconto no valor dos emolumentos e taxa de fiscalização judiciária, conforme artigo 10, da Lei n.º 14.118/2021, artigo 43, II, da Lei n.º 11.977/2009, e artigo 15-B, II, da Lei Estadual n.º 15.424/2004. Quantidade: 1. Código: 4140. Emolumentos: R\$ 43,06. Recomepe: R\$ 2,58. ISSQN: R\$ 2,15. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 14,20. Total: R\$ 61,99. Selo eletrônico de consulta: FHJ18322. Código de Segurança: 8406.2424.9378.2905. Montes Claros-MG, 22 de fevereiro de 2022. Eu, , Thays Dayane Teles Silva, Registradora Substituta, conferi, assino e dou fé.

R-7-M-48.068. Protocolo n.º 104.103, de 09 de fevereiro de 2022. **COMPRA E VENDA. VENDEDORA: CAC MONTES CLAROS INCORPORADORA SPE LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 35.811.780/0001-34, com sede na Rua Gabriela de Melo, n.º 351, Sala n.º 15, Bairro Olhos D'água, em Belo Horizonte-MG. **COMPRADORA: BRUNA MIKAELLY NEVES GONÇALVES**, brasileira, solteira, auxiliar de escritório e assemelhados, portadora da CI.RG n.º MG-18.007.989 PC/MG e do CPF/MF n.º 114.496.496-29, residente e domiciliada na Rua Bahia, n.º 162, cx A, Bairro Antônio Pimenta, em Montes Claros-MG. **CONSTRUTORA E FIADORA: CAC ENGENHARIA S/A**, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 04.295.599/0001-99, situada na Rua Gabriela de Melo, n.º 351, Bairro Olhos D'Água, em Belo Horizonte-MG. **INCORPORADORA, FIADORA E AGENTE PROMOTOR EMPREENDEDOR: CAC MONTES CLAROS INCORPORADORA SPE LTDA.**, já qualificada acima como Vendedora. **TÍTULOS:** Contrato de Compra e Venda de Terreno e



Continua no verso.
Ficha: 48.068/3F

OFÍCIO DO 1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTES CLAROS-MG CNM: 032151.2.0048068-43
Registradora: Rosiane Rodrigues Vieira

MATRÍCULA N.º 48.068 **LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**
Data da abertura: 26/01/2021 **Ficha: 3V**

Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS da Devedora, celebrado em Montes Claros-MG, em 19/01/2022, Contrato n.º 8.7877.1315232-3; e, Contrato por Instrumento Particular de Retificação e Ratificação, celebrado em Montes Claros-MG, em 07/02/2022. **OBJETO DA VENDA:** A totalidade do imóvel descrito nesta Matrícula. **VALOR DE AQUISIÇÃO DO TERRENO:** R\$ 10.699,00 (dez mil e seiscentos e noventa e nove reais). **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA E DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO:** R\$ 128.000,00 (cento e vinte e oito mil reais). **VALOR TOTAL DE AQUISIÇÃO DA UNIDADE HABITACIONAL E FORMA DE PAGAMENTO:** Nos termos do contrato celebrado, que fica arquivado nesta Serventia Registral, o valor da venda, acrescido da quantia financiada para a construção sobre o imóvel, o que totaliza R\$ 128.000,00 (cento e vinte e oito mil reais), será pago do seguinte modo: a) Valor do financiamento concedido pela CAIXA: R\$ 77.954,21 (setenta e sete mil, novecentos e cinquenta e quatro reais e vinte e um centavos); b) Valor dos recursos próprios: R\$ 26.621,10 (vinte e seis mil, seiscentos e vinte e um reais e dez centavos); c) Valor dos recursos da conta vinculada de FGTS: R\$ 10.708,69 (dez mil, setecentos e oito reais e sessenta e nove centavos); d) Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R\$ 12.716,00 (doze mil e setecentos e dezesséis reais); que será depositado na conta de titularidade da Vendedora, nos termos do item 2 do Contrato. **IMPOSTO DE TRANSMISSÃO INTER VIVOS:** No ato de protocolo, foi apresentado a esta Serventia Registral, Comprovante de Recolhimento de ITBI emitido eletronicamente em 22/02/2022, pela Secretaria Municipal de Finanças do Município de Montes Claros-MG, no âmbito do Protocolo n.º 5713, código de autenticação 6202bf9760cd41059, no qual consta que o ITBI desta operação foi recolhido em 15/02/2022, no valor de R\$ 640,00 (seiscentos e quarenta reais), calculado sobre o valor fiscal de R\$ 128.000,00 (cento e vinte e oito mil reais), avaliado pela Prefeitura Municipal de Montes Claros-MG. Códigos hash: 58be1857c7cf89738f8e61eafd0682a94c46ea82; 44958fdd752be23817f8454d6ec099ab8db30d64. Incidente 50% de desconto no valor dos emolumentos e taxa de fiscalização judiciária, conforme artigo 10, da Lei n.º 14.118/2021, artigo 43, II, da Lei n.º 11.977/2009, e artigo 15-B, II, da Lei Estadual n.º 15.424/2004. Quantidade: 1. Código: 4540. Emolumentos: R\$ 987,48. Recomeço: R\$ 59,24. ISSQN: R\$ 49,37. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 486,37. Total: R\$ 1.582,46. Selo eletrônico de consulta: FHJ18322. Código de Segurança: 8406.2424.9378.2905. Montes Claros-MG, 22 de fevereiro de 2022. Eu, , Thays Dayane Teles Silva, Registradora Substituta, conferi, assino e dou fé.

R-8-M-48.068. Protocolo n.º 104.103, de 09 de fevereiro de 2022. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. DEVEDORA FIDUCIANTE: BRUNA MIKAELLY NEVES GONÇALVES**, já qualificada no registro anterior desta Matrícula. **CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei n.º 759/69, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF. **TÍTULOS:** Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS da Devedora, celebrado em Montes Claros-MG, em 19/01/2022, Contrato n.º 8.7877.1315232-3; e, Contrato por Instrumento Particular de Retificação e Ratificação, celebrado em Montes Claros-MG, em 07/02/2022. **OBJETO:** Nos termos do Contrato celebrado, que fica arquivado nesta Serventia, e em garantia real pelo pagamento



Continua na ficha 48.068/4F
Ficha: 48.068/3V

OFÍCIO DO 1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTES CLAROS-MG
Registradora: Rosiane Rodrigues Vieira

CNM: 032151.2.0048068-43

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
MATRÍCULA N.º 48.068 **Data da abertura: 26/01/2021** **Ficha: 4F**

da dívida a seguir descrita, a Devedora Fiduciante aliena, em caráter fiduciário, à Credora Fiduciária, a propriedade do imóvel objeto desta Matrícula, com a efetivação do desdobramento da posse, de modo que a Devedora Fiduciante será possuidora direta e a Credora Fiduciária possuidora indireta do imóvel. **VALOR DE AQUISIÇÃO DO TERRENO E CONSTRUÇÃO:** R\$ 128.000,00 (cento e vinte e oito mil reais). **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA:** R\$ 128.000,00 (cento e vinte e oito mil reais). **VALOR DA DÍVIDA:** R\$ 77.954,21 (setenta e sete mil, novecentos e cinquenta e quatro reais e vinte e um centavos). **FORMA DE PAGAMENTO:** O pagamento da dívida contratada será feito, pela Devedora Fiduciante, à Credora Fiduciária, conforme cláusulas e condições constantes do Contrato assinado, que fica arquivado nesta Serventia, sob a forma de encargo mensal, por débito em conta, devido a partir do mês subsequente à contratação, conforme seguintes condições: Taxa de Juros: Nominal: 4,5000% ao ano; Efetiva: 4,5939% ao ano; Valor do Encargo no período de amortização: R\$ 410,91 (quatrocentos e dez reais e noventa e um centavos), referente a: (i) Prestação mensal inicial (a+j) - R\$ 394,98 (trezentos e noventa e quatro reais e noventa e oito centavos); (ii) Tarifa de Administração - R\$ 0,00; e (iii) Seguro - R\$ 15,93 (quinze reais e noventa e três centavos); bem como os seguintes encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS/União (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012): Tarifa de Administração - R\$ 4.169,79 (quatro mil, cento e sessenta e nove reais e setenta e nove centavos); Diferencial na Taxa de Juros - R\$ 10.947,49 (dez mil, novecentos e quarenta e sete reais e quarenta e nove centavos). **PRAZO PARA CONCLUSÃO DAS OBRAS:** O prazo para o término da construção e legalização do imóvel é até 37 (trinta e sete) meses, podendo ser prorrogado, uma única vez, em até 6 (seis) meses, quando restar comprovado caso fortuito, força maior ou outra situação excepcional superveniente à assinatura do Contrato, que tenha efetiva interferência no ritmo de execução da obra, mediante análise técnica e autorização da CAIXA, sempre que a medida se mostrar essencial a viabilizar a conclusão do empreendimento. **VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL:** 18/02/2022. **PRAZO TOTAL:** Carência: 0 (zero) meses; e Amortização: 360 (trezentos e sessenta) meses. **PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO:** 30 (trinta) dias corridos, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. Incidente 50% de desconto no valor dos emolumentos e taxa de fiscalização judiciária, conforme artigo 10, da Lei n.º 14.118/2021, artigo 43, II, da Lei n.º 11.977/2009, e artigo 15-B, II, da Lei Estadual n.º 15.424/2004. Quantidade: 1. Código: 4517. Emolumentos: R\$ 821,44. Recome: R\$ 49,28. ISSQN: R\$ 41,07. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 335,50. Total: R\$ 1.247,29. Demais atos praticados: 1 Prenotação; Código: 4701; Emolumentos: R\$ 20,64; Recome: R\$ 1,24; ISSQN: R\$ 1,03; Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 4,41; Total: R\$ 27,32; e 19 Arquivamentos; Código: 8101; Emolumentos: R\$ 75,43; Recome: R\$ 4,56; ISSQN: R\$ 3,80; Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 25,08; Total: R\$ 108,87. Selo eletrônico de consulta: FHJ18322. Código de Segurança: 8406.2424.9378.2905. Montes Claros-MG, 22 de fevereiro de 2022. Eu, , Thays Dayane Teles Silva, Registradora Substituta, conferi, assino e dou fé.

AV-9-M-48.068. Protocolo n.º 104.615, de 25 de março de 2022. **REVALIDAÇÃO DE ALVARÁ DE LICENÇA PARA CONSTRUÇÃO.** Nos termos do artigo 1.043, § 5º, inciso I, do Provimento n.º 93/2020, e conforme Requerimento firmado em 25/03/2022, pela proprietária CAC Montes Claros Incorporadora SPE Ltda, já qualificada, instruído com Alvará de Licença para Construção n.º 25832/2021, emitido pela Secretaria de Infraestrutura e Planejamento Urbano da Prefeitura Municipal de Montes Claros-MG, em 04/03/2022, no âmbito do Projeto n.º 17380/2019, de 03/03/2020, arquivados nesta Serventia, procedo a esta averbação para constar que foi concedido Alvará de Licença à CAC Montes Claros

Continua no verso.
Ficha: 48.068/4F

OFÍCIO DO 1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTES CLAROS-MG
Registradora: Rosiane Rodrigues Vieira

CNM: 032151.2.0048068-43

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
MATRÍCULA N.º 48.068 **Data da abertura: 26/01/2021** **Ficha: 4V**

Incorporadora SPE Ltda, já qualificada, para construção residencial do imóvel objeto desta matrícula, com prazo de validade até 04/03/2024. Ato único em relação à AV-11 da Matrícula n.º 47.285, do Livro 2 - Registro Geral, em fichas, desta Serventia, conforme artigo 237-A, § 1º, da Lei n.º 6.015/73 e artigo 10-A, § 1º, da Lei Estadual n.º 15.424/2004. Selo eletrônico de consulta: FHJ25600. Código de Segurança: 8026.6706.2346.3736. Montes Claros-MG, 04 de abril de 2022. Eu, Caroline Jorge e Borges, Caroline Jorge e Borges, Escrevente, conferi, assino e dou fé.

AV-10-M-48.068. Protocolo n.º 108.642, de 21 de março de 2023. **LOCALIZAÇÃO.** Nos termos do artigo 213, I, c, da Lei n.º 6.015/73, e conforme Requerimento firmado em 21/03/2023, por Cac Montes Claros Incorporadora SPE LTDA, já qualificada, instruído com Certidão de Inscrição e Cadastro emitida eletronicamente, em 17/03/2023, pela Secretaria Municipal de Finanças da Prefeitura de Montes Claros-MG, no âmbito do Processo Administrativo n.º 3443/2023, arquivados nesta Serventia, procedo a esta averbação para constar que, o Residencial Montes Alto, descrito nesta Matrícula, está localizado no número 701. Quantidade: 1. Código: 4135. Ato único para efeito de cobrança de custas e emolumentos em relação à AV-12 da Matrícula n.º 47.285, do Livro 2 - Registro Geral, em fichas, desta Serventia, conforme artigo 237-A, § 1º, da Lei n.º 6.015/73 e artigo 10-A, § 1º, da Lei Estadual n.º 15.424/2004. Selo eletrônico de consulta: GIQ45804. Código de Segurança: 0014.2273.4719.4620. Montes Claros-MG, 10 de abril de 2023. Eu, Carla Fernanda Pereira Fonseca, Carla Fernanda Pereira Fonseca, Registradora Substituta, conferi, assino e dou fé.

AV-11-M-48.068. Protocolo n.º 112.744, de 06 de março de 2024. **CONSTRUÇÃO, BAIXA E HABITE-SE.** Conforme Requerimento firmado em 27/10/2023, pela CAC Montes Claros Incorporadora SPE Ltda., já qualificada, instruído com Projetos Arquitetônicos (Plantas 01/05 a 05/05) aprovados em 03/03/2020, no âmbito do Processo n.º 17380/2019, pela Secretaria de Infraestrutura da Prefeitura Municipal de Montes Claros, assinado pelo Responsável Técnico André Luiz (CREA/MG 124280/D), ART n.º 14201900000005467965, arquivados neste e no Protocolo n.º 100.255 desta Serventia, procedo à averbação da construção do **RESIDENCIAL MONTE ALTO**, com área construída total de **8.254,53 m²** (oito mil, duzentos e cinquenta e quatro vírgula cinquenta e três metros quadrados), para o qual, foram concedidos **"BAIXA DE CONSTRUÇÃO"** e **"HABITE-SE INTEGRAL"**, e do qual é parte integrante o **Apartamento n.º 204 (duzentos e quatro)**, descrito nesta Matrícula, com acesso pela Avenida 1 (um), entre a Rua 15 (quinze) e Rua 16 (dezesseis), n.º 701, no Bairro Residencial Sul Jacarandás, em Montes Claros-MG, cuja construção está avaliada em R\$ 0,00 (zero reais). Incidente 50% de desconto no valor dos Emolumentos e Taxa de Fiscalização Judiciária, conforme artigo 42, inciso II, da Lei n.º 11.977/2009, e artigo 7º, da Lei n.º 14.620/2023. Quantidade: 1. Código: 4210. Emolumentos: R\$ 21.311,94. Recomepe: R\$ 1.278,42. ISSQN: R\$ 1.065,48. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 10.496,85. Total: R\$ 34.152,69. Selo eletrônico de consulta: HMS61235. Código de Segurança: 1323.3509. 8420.9572. Montes Claros-MG, 26 de março de 2024. Eu, Rosiane Rodrigues Vieira, Rosiane Rodrigues Vieira, Registradora, conferi, assino e dou fé.

AV-12-M-48.068. Protocolo n.º 112.744, de 06 de março de 2024. **CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS.** Nos termos do artigo 47, II, da Lei n.º 8.212/91, procedo a esta averbação para constar que foi apresentada e fica aqui arquivada Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, Aferição n.º 90.007.89525/76-001, relativa à contribuinte **CAC MONTES CLAROS INCORPORADORA SPE LTDA**, CNPJ n.º 35.811.780/0001-34, emitida via internet em 25/10/2023, válida até 22/04/2024, cuja autenticidade foi verificada na prática deste ato, relativa à construção supra,

Rosiane

Continua na ficha 48.068/5F
Ficha: 48.068/4V

OFÍCIO DO 1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTES CLAROS-MG CNM: 032151.2.0048068-43
Registradora: Rosiane Rodrigues Vieira

MATRÍCULA N.º 48.068 **LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**
Data da abertura: 26/01/2021 **Ficha: 5F**

com área residencial de obra nova de **8.254,53 m²** (oito mil, duzentos e cinquenta e quatro vírgula cinquenta e três metros quadrados), referente a esta e a outras unidades. Incidente 50% de desconto no valor dos Emolumentos e Taxa de Fiscalização Judiciária, conforme artigo 42, inciso II, da Lei n.º 11.977/2009, e artigo 7º, da Lei n.º 14.620/2023. Quantidade: 1. Código: 4135. Emolumentos: R\$ 462,93. Recome: R\$ 27,69. ISSQN: R\$ 23,01. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 154,05. Total: R\$ 667,68. Selo eletrônico de consulta: HMS61235. Código de Segurança: 1323.3509.8420.9572. Montes Claros-MG, 26 de março de 2024. Eu, Rosiane, Rosiane Rodrigues Vieira, Registradora, conferi, assino e dou fé.

AV-13-M-48.068. Protocolo n.º 121.293, de 26 de fevereiro de 2026. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.** Nos termos do artigo 26, § 7º, da Lei n.º 9.514/1997 e do artigo 967 do Provimento Conjunto n.º 93/2020, conforme Requerimento firmado em Florianópolis-SC, em 19/02/2026, pela credora fiduciária Caixa Econômica Federal, já qualificada, no qual consta o valor da consolidação de R\$ 135.627,30 (cento e trinta e cinco mil, seiscentos e vinte e sete reais e trinta centavos), em conjunto com documentos comprobatórios de representação, instruído com Comprovante de Recolhimento de ITBI emitido eletronicamente em 02/03/2026, pela Secretaria Municipal de Finanças do Município de Montes Claros-MG, no âmbito do Protocolo n.º 44030, chave de autenticação 69614c1f80b68843, no qual consta que o ITBI desta operação foi recolhido em 20/01/2026, no valor de R\$ 3.390,68 (três mil, trezentos e noventa reais e sessenta e oito centavos), calculado sobre o valor fiscal de R\$ 135.627,30 (cento e trinta e cinco mil, seiscentos e vinte e sete reais e trinta centavos), avaliado pela Prefeitura Municipal de Montes Claros-MG; e, Certidão de decurso de prazo da interpelação sem purgação da mora expedida por este Ofício do 1º Registro de Imóveis de Montes Claros-MG em 23/12/2025 no âmbito do Protocolo n.º 119.793, de 23/10/2025, tudo arquivado neste e nos Protocolos n.ºs 118.142 e 119.793 desta Serventia, procedo a esta averbação para constar que fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** do imóvel objeto desta matrícula em favor da Credora Fiduciária do R-8, porquanto a Devedora Fiduciária, devidamente intimada, não purgou a mora no prazo legal. Códigos hash: kds9h6qpb4; oqn84cud6n. Quantidade: 1. Código: 4240. Emolumentos: R\$ 2.363,01. Recome: R\$ 177,86. ISSQN: R\$ 118,15. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1.180,65. Total: R\$ 3.839,67. Demais atos praticados: 1 Prenotação; Código: 4701; Emolumentos: R\$ 49,39; Recome: R\$ 3,72; ISSQN: R\$ 2,47; Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 10,72; Total: R\$ 66,30; e 2 Arquivamentos; Código: 8101; Emolumentos: R\$ 19,00; Recome: R\$ 1,44; ISSQN: R\$ 0,96; Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 6,42; Total: R\$ 27,82. Selo eletrônico de consulta: JTO97360. Código de Segurança: 7733.8933.1447.1249. Montes Claros-MG, 03 de março de 2026. Eu, Thays Dayane Teles Silva, Thays Dayane Teles Silva, Registradora Substituta, conferi, assino e dou fé.

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO e DOU FÉ que, até esta data, a presente certidão contém o inteiro teor da Matrícula aqui reproduzida, cujo último ato é **AV-13**, confere com seu original pertencente ao acervo deste Ofício do 1º Registro de Imóveis de Montes Claros-MG e, nos termos do artigo 19, § 11, da Lei n.º 6.015/1973, é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica. Outrossim, Certifico que, nos termos do art. 5º-A, caput e § 2º, da Lei Estadual n.º 15.424/2004, que 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 Recome, 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. **RESSALTO** que as presentes certidões envolvem elementos de registro / averbação à margem do termo, referente ao Protocolo n.º 121.121, de 09/02/2026 (Instrumento Particular de Consolidação de Propriedade Fiduciária). A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2/2001, é válida pelo prazo de 30 (trinta) dias, conforme Decreto Federal n.º 93.240/86, que regulamenta a Lei n.º 7.433/85, cuja emissão e conferência podem ser confirmadas pelo site <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx>, em consulta do código de validação impresso na lateral desta. Quantidade: 01. Código: 8401. Emolumentos: R\$ 28,23. Recome: R\$ 2,13. ISSQN: R\$ 1,41. TFJ: R\$ 10,72. Total: R\$ 42,49. Montes Claros-MG, 03 de março de 2026. (Protocolo_121.293).

Documento assinado eletronicamente por **Brenda Vitória Dias Maia, Escrevente**, conforme art. 10, § 1º, da Medida Provisória n.º 2.200-2/2001.

Poder Judiciário TJMG – Corregedoria-Geral de Justiça Selo Eletrônico: JTO97360 Código de Segurança: 7733893314471249 Quantidade de atos praticados: 5 Ato(s) praticado(s) por: Brenda Vitória Dias Maia – Escrevente Emol.: 2.459,63. Recome: 185,15. ISS: 122,99 TFJ: 1.208,51 FIC: Total: 3.976,28. Consulte a validade deste selo no site https://selos.tjmg.jus.br/sisnor/eselo/consultaSeloseAtos.jsf	
---	--