



CARTÓRIO REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO FRANCISCO

CNPJ: 00.753.181/0001-27

Avenida Montes Claros, nº 276, Sala 101 - Centro, CEP: 39.300-000
São Francisco - Minas Gerais - Telefone (38)3631-1664

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico a pedido verbal da pessoa interessada e para os devidos fins que revendo, neste cartório, no Livro 2-RG sob a matrícula 045013.2.0025977-36 de 30/03/2022 verifiquei constar:

25977 - 30/03/2022 - Protocolo: 78486 - 28/03/2022

IMÓVEL: Um lote de terreno urbano de nº29-A(vinte e nove-A), Quadra nº16(dezesseis), situado no Bairro Geraldo Magela, deste município de São Francisco-MG, com a área de **a área de 180,00m²**(cento e oitenta metros quadrados), com os seguintes limites: norte, lateral direita, limitando com o lote nº28, medindo 30,00m; sul, lateral esquerda, limitando com o lote nº29-B, medindo 30,00m; leste, fundo, com o lote nº 20, medindo 6,00m; oeste, frente, para a Rua Joaquim Soares Aguiar, medindo 6,00m. PROPRIETÁRIA: **STEPHANIE DE JESUS SANTANA**, brasileira, solteira, menor impúbere, nascida em 02/02/2003, estudante, portadora da Cédula de Identidade nº53.069.433-5, expedida por SSP/SP, inscrita no CPF/MF-554.077.718-29, residente na Rua Ary Barroso, nº50, Casa Verde, São Paulo-SP, neste ato representada por seus pais **ROBERTO CARLOS SANTANA**, brasileiro, solteiro, maior e capaz, empresário, portador da Cédula de Identidade nº25.506.389-1, expedida por SSP/SP, inscrito no CPF/MF-164.743.968-06, residente e domiciliado na Av. Dom Pedro de Alcântara, nº756, Centro, São Francisco-MG, e **ANA LÚCIA DE JESUS PEREIRA**, brasileira, solteira, maior e capaz, empresária, portadora da Cédula de Identidade nº32.422.161-7 expedida por SSP/SP, CPF/MF-254.274.878-08, residente e domiciliada na Rua Ary Barroso, nº50, Casa Verde, São Paulo-SP. REGISTRO ANTERIOR: R.01 e 02/18.721, ficha 11.457, L²/RG.Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000611040140, atribuição: Imóveis, localidade: São Francisco. Nº selo de consulta: FIE60290, código de segurança : 1058388547610968. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 799,66. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 291,96. Valor Final ao Usuário: R\$ 1.091,62. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". Dou fé. São Francisco-MG; 30 de MARÇO de 2022.

AV-1-25977 - 06/04/2022 - Protocolo: 78486 - 28/03/2022

Av.01/25977 Prot.78.486 – A presente matrícula foi aberta em virtude de Requerimento datado de 16/03/2022, devidamente instruído com Certidão de Desmembramento da Prefeitura Municipal de São Francisco-MG, datada de 23/02/2022, devidamente instruída com Memorial Descritivo, Croqui, e ART, que ficam arquivados neste cartório.Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000611040140, atribuição: Imóveis, localidade: São Francisco. Nº selo de consulta: FIE60290, código de segurança : 1058388547610968. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 799,66. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 291,96. Valor Final ao Usuário: R\$ 1.091,62. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". Dou fé. São Francisco-MG; 06 de abril de 2022.

AV-2-25977 - 27/07/2022 - Protocolo: 79246 - 20/07/2022

Conforme Requerimento datado de 15/07/2022, devidamente instruída com Guia de Arrecadação Municipal, procedo a presente averbação para consignar que o número de inscrição imobiliária do imóvel objeto da presente matrícula é: **01.12.015.0483.000**. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000611040140, atribuição: Imóveis, localidade: São Francisco. Nº selo de consulta: FPP94313, código de segurança : 7002975159175563. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 39,58. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 12,43. Valor Final ao Usuário: R\$ 52,01. "Consulte a validade

deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". Dou fé. São Francisco-MG, 27 de Julho de 2022.

R-3-25977 - 27/07/2022 - Protocolo: 79247 - 20/07/2022

TRANSMITENTE: **STEFHANIE DE JESUS SANTANA**, nacionalidade brasileira, nascida em 02/02/2003, administradora, portadora da Cédula de Identidade nº53.069.433-5, expedida por Secretaria de Segurança Pública/SP, em 18/04/2022, inscrita no CPF/MF-554.077.718-29, solteira, residente e domiciliada em R. Miguel Delipari, nº105, Jardim dos Francos, em São Paulo-SP, neste ato representado por **ROBERTO CARLOS SANTANA**, nacionalidade brasileira, nascido em 25/05/1973, administrador, portador da Cédula de Identidade nº25.506.389-1, expedida por SSP/SP, em 27/05/2011, inscrito no CPF/MF-164.743.968-06, solteiro, residente e domiciliado na Rua Xacriabás, nº2314, Centro, São Francisco-MG, conforme Procuração lavrada no 1º Ofício de Notas de São Francisco-MG, em 18/05/2022, às fls.98, Lº97-P. ADQUIRENTE: **ANA CAROLINA INACIO DE SOUZA**, nacionalidade brasileira, nascida em 12/10/1997, servidora pública municipal, portadora da Carteira de Identidade nºMG-21065814, expedida por Polícia Civil/MG, em 16/12/2021, e do CPF-142.423.346-13, solteira, residente e domiciliada em Avenida Perimetral, 404, João Aguiar em São Francisco-MG. INTERVENIENTE/CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - Instituição financeira sob a forma de empresa pública, Pessoa Jurídica de Direito Privado, criada pelo Decreto-Lei nº 759/1969, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília-DF no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04; neste ato, representada por **MARCOS CHRISTIAN ANTUNES BOTELHO**, nacionalidade brasileira, nascido em 11/07/1992, economiário, portador da CNH nº05079167315, expedida por DETRAN/MG, em 17/09/2019 e do CPF-114.280.056-33, conforme substabelecimento de procuração lavrada às fls.189/190, do livro 468-P, em 25/11/2021, no 2º Tabelião de Notas da Comarca de Governador Valadares/MG, e substabelecimento lavrado às fls.129/131, do livro 350-P, em 10/09/2021, no 2º Tabelionato de Notas da Cidade de Montes Claros-MG. TÍTULO: Contrato de Venda e Compra de Terreno, Mútuo para Obras com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia, Carta de Crédito Individual – CCFGTS – Programa Casa Verde e Amarela - com caráter de escritura pública, na forma do §5º do art.61 da Lei 4.380/1964, no SFH Contrato nº8.4444.2733064-6, datado de 13/07/2022. VALOR: R\$22.000,00(vinte e dois mil reais), tendo sido avaliado pelo fisco pelo mesmo valor e recolhido ITBI conforme consta da Guia de Arrecadação Municipal nº636.931, e Guia de Informação nº314/2022. Fica pertencendo à adquirente, por este ato, todo o imóvel objeto da presente matrícula. As demais cláusulas, termos e condições são as constantes do referido contrato, que ficam fazendo parte integrante deste.Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000611040140, atribuição: Imóveis, localidade: São Francisco. Nº selo de consulta: FPP94316, código de segurança : 2206672272841580. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 1.499,86. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 655,50. Valor Final ao Usuário: R\$ 2.155,36. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>".Dou fé. São Francisco-MG; 27 de julho de 2022.

R-4-25977 - 27/07/2022 - Protocolo: 79247 - 20/07/2022

DEVEDORA: ANA CAROLINA INACIO DE SOUZA, nacionalidade brasileira, nascida em 12/10/1997, servidora pública municipal, portadora da Carteira de Identidade nºMG-21065814, expedida por Polícia Civil/MG, em 16/12/2021, e do CPF-142.423.346-13, solteira, residente e domiciliada em Avenida Perimetral, 404, João Aguiar em São Francisco-MG. INTERVENIENTE/CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - Instituição financeira sob a forma de empresa pública, Pessoa Jurídica de Direito Privado, criada pelo Decreto-Lei nº 759/1969, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília-DF no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04; neste ato, representada por **MARCOS CHRISTIAN ANTUNES BOTELHO**, nacionalidade brasileira, nascido em 11/07/1992, economiário, portador da CNH nº05079167315, expedida por DETRAN/MG, em 17/09/2019 e do CPF-114.280.056-33, conforme substabelecimento de procuração lavrada às fls.189/190, do livro 468-P, em 25/11/2021, no 2º Tabelião de Notas da Comarca de Governador Valadares/MG, e substabelecimento lavrado às fls.129/131, do livro 350-P, em 10/09/2021, no 2º Tabelionato

de Notas da Cidade de Montes Claros-MG. TÍTULO: Contrato de Venda e Compra de Terreno, Mútuo para Obras com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia, Carta de Crédito Individual – CCFGTS – Programa Casa Verde e Amarela - com caráter de escritura pública, na forma do §5º do art.61 da Lei 4.380/1964, no SFH Contrato nº8.4444.2733064-6, datado de 13/07/2022. VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO E COMPOSIÇÃO DOS RECURSOS: O valor destinado à compra e venda do terreno e construção do imóvel objeto da presente matrícula, é R\$148.000,00, composto pela integralização dos valores abaixo: R\$106.334,87, com financiamento da caixa; R\$35.032,13, com recursos próprios aplicados/a aplicar na obra; R\$6.633,00, com desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União. Do valor total acima, R\$22.000,00 correspondem ao valor da venda e compra do terreno. VALOR DA DÍVIDA: R\$106.334,87(cento e seis mil trezentos e trinta e quatro reais e oitenta e sete centavos). PRAZO TOTAL EM MESES: Amortização: 360; Construção: 8. TAXA DE JUROS SEM DESCONTO: Nominal (a.a.): 7,6600; Efetiva (a.a.): 7,9347; Nominal (a.m.): 0,6364; Efetiva (a.m.): 0,6383; TAXA DE JUROS COM DESCONTO: Nominal (a.a.): 5,0000; Efetiva (a.a.)5,1161; Nominal (a.m.): 0,4159; Efetiva (a.m.)0,4167; TAXA DE JUROS COM REDUTOR: Nominal (a.a.): 4,5000; Efetiva (a.a.)4,5940; Nominal (a.m.): 0,3743; Efetiva (a.m.)0,3750; TAXA DE JUROS CONTRATADA: Nominal (a.a.): 4,5000; Efetiva (a.a.)4,5939; Nominal (a.m.): 0,3743; Efetiva (a.m.)0,3750. ENCARGO MENSAL INICIAL: R\$571,17. VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 12/08/2022. GARANTIA: Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, a DEVEDORA/FIDUCIANTE aliena à CAIXA, em caráter fiduciário, o imóvel objeto da presente matrícula, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97. Mediante o registro do referido contrato, estará constituída a propriedade fiduciária em nome da CAIXA, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando-se a DEVEDORA/FIDUCIANTE possuidora direta e a CAIXA possuidora indireta do imóvel objeto da presente matrícula. As demais cláusulas, termos e condições são as constantes do referido contrato, e que ficam fazendo parte integrante deste, cuja via fica arquivada neste cartório..Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000611040140, atribuição: Imóveis, localidade: São Francisco. Nº selo de consulta: FPP94316, código de segurança : 2206672272841580. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 1.499,86. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 655,50. Valor Final ao Usuário: R\$ 2.155,36. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>".Dou fé. São Francisco-MG; 27 de julho de 2022.

AV-5-25977 - 18/01/2023 - Protocolo: 80450 - 11/01/2023

Conforme requerimento datado de 10/01/2023, devidamente instruído com Alvará de Licença para Construção nº 067/2022 datado de 28/07/2022, Habite-se nº 097/2022 emitido em 27/12/2022, Termo de Averbação nº 099/2022 datado de 28/12/2022, ART e Planta, que ficam arquivados neste cartório, procedo a presente averbação para consignar que no imóvel objeto da presente matrícula foi construído um imóvel residencial situado na Rua Joaquim Soares Aguiar, nº 1076, bairro Geraldo Magela, nesta cidade de São Francisco-MG, com as seguintes características: 01 (uma) sala, 01 (uma) cozinha, 02 (dois) quartos, 01 (um) banheiro, 01 (uma) circulação e 01 (uma) área de serviço; perfazendo a área construída de 63,30m² (sessenta e três metros e trinta centímetros quadrados). VALOR: R\$35.004,90 (trinta e cinco mil, e quatro reais e noventa centavos). VALOR DECLARADO: R\$112.967,87 (cento e doze mil novecentos e sessenta e sete reais e oitenta e sete centavos); para os fins do artigo nº 135 do Provimento nº 93/2020/CGJ (Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado de Minas Gerais). Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000611040140, atribuição: Imóveis, localidade: São Francisco. Nº selo de consulta: GKH97363, código de segurança : 0643218570818156. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 592,45. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 269,84. Valor Final ao Usuário: R\$ 862,29. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". Dou fé. São Francisco-MG; 18 de janeiro de 2023.

R-6-25977 - 30/06/2025 - Protocolo: 87047 - 12/06/2025

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Nos termos do requerimento

datado de 02/06/2025, comprovante de notificação pessoal, da Sra. **ANA CAROLINA INÁCIO DE SOUZA, CPF nº 142.423.346-13**, realizada através de Comprovante de Notificação do Devedor realizada pelo Cartório de Títulos e Documentos desta Comarca, que consta a notificação do devedor no dia 12/02/2025, guia de recolhimento de ITBI e demais documentos apresentados, que ficam arquivados neste Cartório, procedo a presente averbação para consignar que, realizado o procedimento disciplinado no artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/97 em face da devedora **ANA CAROLINA INÁCIO DE SOUZA**, sem que houvesse purgação da mora, fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula na pessoa da credora fiduciária, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº759, de 12/08/1969, alterado pelo Decreto Lei nº1259, de 19/02/1973, regendo-se pelo Estatuto Vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 03/04, em Brasília-DF, CNPJ/MF-00.360.305/0001-04. Sobre a propriedade ora consolidada incide a **RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE** decorrente do Art. 27 da Lei Federal nº 9.514/97, ou seja, o credor fiduciário adquirente somente poderá alienar o imóvel levando-o a público leilão. VALOR: R\$159.239,31 (cento e cinquenta e nove mil, duzentos e trinta e nove reais e trinta e um centavos), tendo sido avaliado pelo fisco pelo mesmo valor, e recolhido ITBI conforme Guia nº 784608.Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000611040140, atribuição: Imóveis, localidade: São Francisco / MG. Nº selo de consulta: IXW57938, código de segurança: 3609234257284160. Ato: 4541, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 2.595,58. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1.206,15. ISS: R\$ 120,69. Total: R\$ 3.922,42. Ato: 8101, quantidade Ato: 9. Emolumentos: R\$ 87,84. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 27,54. ISS: R\$ 4,05. Total: R\$ 119,43. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>" . Dou fé. São Francisco-MG; 30 de junho de 2025.

De acordo com o Art. 5º-A, da Lei Estadual nº 15.424/2004, “Constitui condição necessária para realização dos atos de registro ou averbação nas serventias 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 Recomepe, ao Ministério Público do Estado de Minas Gerais, à Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais e à Advocacia-Geral do Estado de Minas Gerais, bem como sua referência na escritura pública correspondente, inclusive aquelas lavradas em outras unidades da Federação.”

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

REGISTRO DE IMOVEIS, RTD E CIVIL PJ DE SÃO FRANCISCO - MG

SELO DE CONSULTA: DRD85664

CÓDIGO DE SEGURANÇA: 6111353761789526

Quantidade de atos praticados: 3

Ato(s) praticado(s) por: Farley Rodrigues de Souza - Escrevente autorizado

Emol.: R\$ 87,54 - TFJ: R\$ 20,61 -

Valor final: R\$ 112,29 - ISS: R\$ 4,14

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



O referido é o que consta dos meus arquivos. Dou fé. São Francisco, 30 de junho de 2025. Dou fé o Oficial.

"Quem não registra não é dono"