

**REPÚBLICA
FEDERATIVA DO BRASIL**



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE IGARAPÉ/MG

CNM:039115.2.0031450-49

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 **039115.2.0031450-49** de **10/02/2020** verifiquei constar:

31450 - 10/02/2020 - Protocolo: 51247 - 10/01/2020

IMÓVEL: CASA 257, do Condomínio "RESIDENCIAL SAN DIEGO", edificado na Rua Jasmim, nº 679, com área privativa (principal) de 54,16m², área privativa (total) de 54,16m², área de uso comum de 107,30m², área real total de 161,46m² e a respectiva fração ideal de 0,00379 **da área de 42.742,84m² situada no Bairro JARDIM VILA RICA, Município de São Joaquim de Bicas/MG**, limites e confrontações de acordo com a respectiva planta aprovada. Índice cadastral: 01.033.00001.00000.0000. **Proprietária:** RESIDENCIAL SAN DIEGO INCORPORAÇÕES SPE LTDA, CNPJ 26.347.652/0001-90, sediado na Rua Jasmim, 679, Bairro Jardim Vila Rica, São Joaquim de Bicas/MG. **Registro anterior:** Matrícula 26.549, livro 02, desta serventia. (Emol: R\$ 22,25; TFI: R\$ 7,00; Valor final: R\$ 29,25; Código: 4401-6). *Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0301040125, atribuição: Imóveis, localidade: Igarapé. Nº selo de consulta: DKQ54129, código de segurança : 0341549818700965. Ato: 4401, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 20,99. Recome: R\$ 1,26. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 7,00. Total: R\$ 29,25. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 15.971,75. Valor Total do Recome: R\$ 957,36. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 7.634,43. Valor Total do ISS: R\$ 0,00 Valor Total Final ao Usuário: R\$ 24.563,54. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>"*

AV-1-31450 - 10/02/2020 - Protocolo: 51247 - 10/01/2020

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - A convenção de condomínio do **RESIDENCIAL SAN DIEGO** está registrada sob o nº 1.174, Livro 3 - Auxiliar, desta Serventia, e obriga a todos os titulares de direitos sobre as unidades. (Emol: R\$ 8,85; TFI: R\$ 2,78; Valor final: R\$ 11,63; Código: 4135-0). DOU FÉ. *Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0301040125, atribuição: Imóveis, localidade: Igarapé. Nº selo de consulta: DKQ54129, código de segurança : 0341549818700965. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 8,34. Recome: R\$ 0,50. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 2,78. Total: R\$ 11,62. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 15.971,75. Valor Total do Recome: R\$ 957,36. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 7.634,43. Valor Total do ISS: R\$ 0,00 Valor Total Final ao Usuário: R\$ 24.563,54. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>"*

AV-2-31450 - 10/02/2020

PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO - Fica transportada para esta matrícula o Termo de Afetação, submetido ao regime de afetação previsto nos arts. 31-A e seguintes da Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme AV-9 da matrícula 26.549, livro 2, desta Serventia. DOU FÉ.

AV-3-31450 - 10/02/2020 - Protocolo: 51247 - 10/01/2020

IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO - Procedo à presente averbação para constar que este imóvel

encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão, conforme **Alvará de Construção, Alvará de Construção - Retificação, e Alvará de Construção - Retificação 2, todos nº 023/2019, tendo os proprietários o prazo de 12 meses para iniciar a obra e 36 meses para concluí-la, contados da data de emissão do primeiro alvará, qual seja, 29/04/2019.** Esta matrícula poderá ser encerrada caso a construção não seja concluída ou nas demais hipóteses previstas em lei. (Emol: R\$ 8,85; TFJ: R\$ 2,78; Valor final: R\$ 11,63; Código: 4135-0). DOU FÉ.*Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0301040125, atribuição: Imóveis, localidade: Igarapé. Nº selo de consulta: DKQ54129, código de segurança : 0341549818700965. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 8,34. Recompe: R\$ 0,50. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 2,78. Total: R\$ 11,62. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 15.971,75. Valor Total do Recompe: R\$ 957,36. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 7.634,43. Valor Total do ISS: R\$ 0,00 Valor Total Final ao Usuário: R\$ 24.563,54. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>"*

AV-4-31450 - 08/12/2020

Procedo a presente averbação para constar que, encontra-se registrada no R-11 da matrícula 26.549, livro 2, desta Serventia, a **Garantia Hipotecária em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.** (Emol: Não sujeito a pagamento, conforme art. 10, § 2º, Lei 15.424/2004). DOU FÉ.

AV-5-31450 - 26/01/2021

Procedo à presente averbação para constar que, conforme AV-13 da Matrícula 26.549 **foi dada baixa parcial na hipoteca constante no AV-4 acima em relação a unidade acima matriculada,** nos termos da Autorização para Cancelamento de Hipoteca, datada em 14/12/2020, emitida em Igarapé/MG, Contrato nº 8.7877.0956.4507, pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ 00.360.305/0001-04, sediada no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 3/4, Brasília/DF, **neste ato representada por FERNANDO ROBERTO DA SILVA DINIZ,** brasileiro, bancário, casado, DI MG-11.617.023-PC/MG, CPF 044.352.436-01, residente e domiciliado em Betim. (Emolumentos recolhidos na AV-13 da Matrícula 26.549, conforme dispõe o art. 237-A da Lei 6.015/73). DOU FÉ.

AV-6-31450 - 26/01/2021 - Protocolo: 54472 - 14/01/2021

Procedo à presente averbação para constar que, conforme Relatório do Cadastro Técnico Municipal, expedido pela Prefeitura Municipal de São Joaquim de Bicas/MG, em 20/11/2020, **o Índice Cadastral do imóvel acima matriculado passou a ser 01.033.00001.00000.00257.** (Emol: R\$ 18,80; TFJ: R\$ 5,91; Valor final: R\$ 24,71; Código: 4135-0). DOU FÉ.*Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0301040125, atribuição: Imóveis, localidade: Igarapé. Nº selo de consulta: EER34039, código de segurança : 4789502274575962. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 17,74. Recompe: R\$ 1,06. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 5,91. Total: R\$ 24,71. Ato: 8101, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 6,57. Recompe: R\$ 0,39. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 2,18. Total: R\$ 9,14. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 1.614,24. Valor Total do Recompe: R\$ 96,88. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 720,15. Valor Total do ISS: R\$ 0,00 Valor Total Final ao Usuário: R\$ 2.431,27. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>"*

R-7-31450 - 26/01/2021 - Protocolo: 54472 - 14/01/2021

COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE: RESIDENCIAL SAN DIEGO INCORPORAÇÕES SPE LTDA, CNPJ 26.347.652/0001-90, sediada na Rua Jasmim, 679, Bairro Jardim Vila Rica, São Joaquim de Bicas/MG, **representado por seu sócio:** CARLOS AUGUSTO RIQUE PINTO PASSOS, brasileiro, administrador de empresas, divorciado, DI nº 01601589300-Detran/MG, CPF 990.550.406-06, residente e domiciliado na Rua Alvarenga Peixoto, 1.003, apto 601, Bairro Lourdes, Belo Horizonte/MG, **neste ato representado por seu procurador:** JHONATAN IGOR ALMEIDA PENIDO, brasileiro, analista de crédito, solteiro, DI nº 07299159526-Detran/MG, CPF 020.447.216-43, residente e domiciliado à Avenida Raja Gabaglia, 1.143, 4º andar, Bairro Luxemburgo, Belo Horizonte/MG. **ADQUIRENTE:** SIDNEI JUNIO ALVES MAXIMIANO, brasileiro, motorista, solteiro, DI MG-20.260.491-PC/MG,

CPF 154.168.316-18, residente e domiciliado à Rua Baunilha, 233, Bairro Jardim das Alterosas, Betim/MG. **ENTIDADE INCORPORADORA/AGENTE PROMOTOR EMPREENDEDOR:** RESIDENCIAL SAN DIEGO INCORPORAÇÕES SPE LTDA, já qualificada acima. **CONSTRUTORA/FIADORA:** CONSTRUTORA VOCE EIRELI, CNPJ 26.240.903/0001-33, sediada à Avenida Raja Gabaglia, 1.143, 4º andar, Bairro Luxemburgo, Belo Horizonte/MG, **representada por seu sócio:** CARLOS AUGUSTO RIQUE PINTO PASSOS, já qualificado acima, e **neste ato representado por seu procurador:** JHONATAN IGOR ALMEIDA PENIDO, já qualificado acima. **TÍTULO:** 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 - nº 8.7877.0922689-0, passado aos 22/10/2020, em Betim/MG. **VALOR:** R\$ 125.000,00, sendo: R\$ 90.600,54 de financiamento concedido pela Credora (CEF), R\$ 24.700,46 de recursos próprios, e R\$ 9.699,00 de desconto complemento concedido pelo FGTS/União. Foi recolhido o ITBI, pago na CEF em 09/11/2020, no valor total de R\$ 1.172,58, **sobre avaliação de R\$ 125.000,00**, e apresentada a Certidão Negativa de Débitos Municipais emitida em 13/11/2020, conforme documentos arquivados nesta Serventia. (Emol: R\$ 865,41; TFJ: R\$ 402,12; Valor final: R\$ 1.267,53; Código: 4540-1). DOU FÉ. *Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0301040125, atribuição: Imóveis, localidade: Igarapé. Nº selo de consulta: EER34039, código de segurança : 4789502274575962. Ato: 4301, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 2,75. Recompe: R\$ 0,16. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 0,90. Total: R\$ 3,81. Ato: 4540, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 816,43. Recompe: R\$ 48,98. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 402,12. Total: R\$ 1.267,53. Ato: 8101, quantidade Ato: 19. Emolumentos: R\$ 62,32. Recompe: R\$ 3,80. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 20,71. Total: R\$ 86,83. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 1.614,24. Valor Total do Recompe: R\$ 96,88. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 720,15. Valor Total do ISS: R\$ 0,00 Valor Total Final ao Usuário: R\$ 2.431,27. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>"*

R-8-31450 - 26/01/2021 - Protocolo: 54472 - 14/01/2021

CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 3/4 em Brasília - DF, CNPJ/MF 00.360.305/0001-04, **neste ato representada por** FERNANDO ROBERTO DA SILVA DINIZ, brasileiro, economiário, casado, DI MG-11.617.023-PC/MG, CPF 044.352.436-01, residente e domiciliado em Betim/MG. **DEVEDOR FIDUCIANTE:** **SIDNEI JUNIO ALVES MAXIMIANO**, brasileiro, motorista, solteiro, DI MG-20.260.491-PC/MG, CPF 154.168.316-18, residente e domiciliado à Rua Baunilha, 233, Bairro Jardim das Alterosas, Betim/MG. **TÍTULO:** 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 - nº 8.7877.0922689-0, passado aos 22/10/2020, em Betim/MG. O imóvel constante da matrícula foi constituído em propriedade fiduciária, na forma do artigo 22 e seguintes da Lei 9.514/97 sendo, portanto transferida a posse indireta do bem à CEF, permanecendo a posse direta com o devedor fiduciante. Origem dos Recursos: FGTS/União. Valor da Garantia Fiduciária: R\$ 125.000,00. **Valor total da dívida: R\$ 90.600,54.** Sistema de Amortização: PRICE. Prazos total em meses de amortização: 360; Taxa Anual de Juros % (a.a): Nominal: 5,5000; Efetiva: 5,6407. Encargo Inicial Total: R\$ 531,01. Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 21/11/2020. Época de Recálculo dos Encargos: De acordo com o item 6.3 do contrato. Forma de pagamento na data da contratação: Débito em Conta Corrente. Fazem parte do presente registro, todas as demais cláusulas e condições constantes no referido Contrato, com uma via arquivada nesta Serventia. (Emol: R\$ 719,90; TFJ: R\$ 277,38; Valor final: R\$ 997,28; Código: 4517-9). DOU FÉ. *Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0301040125, atribuição: Imóveis, localidade: Igarapé. Nº selo de consulta: EER34039, código de segurança : 4789502274575962. Ato: 4517, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 679,16. Recompe: R\$ 40,74. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 277,38. Total: R\$ 997,28. Valor Total dos*

Emolumentos: R\$ 1.614,24. Valor Total do Recomepe: R\$ 96,88. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 720,15. Valor Total do ISS: R\$ 0,00 Valor Total Final ao Usuário: R\$ 2.431,27. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>"

AV-9-31450 - 25/01/2022 - Protocolo: 58661 - 04/01/2022

HABITE-SE E BAIXA DE CONSTRUÇÃO - Nos termos da Certidão de Baixa de Construção e Habite-se nº 079/2021, Projeto nº 155/2019, Alvará nº 023/2019, expedida em 01/12/2021, pela Prefeitura Municipal de São Joaquim de Bicas/MG, no lote acima **foram edificadas duzentas e sessenta e quatro casas residenciais de uso unifamiliar, em um residencial multifamiliar, denominadas CASA TIPO 1: CASAS 01 à 24/29 à 36/41 à 264 e CASA TIPO PNE: CASAS 25 à 28 e 37 à 40, sendo a presente CASA 257, com área construída de 43,62m², constituída de 06 cômodos**, sendo: 01 sala, 02 quartos, 01 circulação, 01 cozinha, 01 banheiro, 01 área de serviço descoberta, em condições de ser habitada. **VALOR DE LANÇAMENTO:** R\$ 93.000,00. (Emol: R\$ 435,36; TFJ: R\$ 167,75; Valor final: R\$ 603,11; Código: 4152-5). DOU FÉ. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0301040125, atribuição: Imóveis, localidade: Igarapé. Nº selo de consulta: FGN55998, código de segurança : 7458116403366069. Ato: 4152, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 410,72. Recomepe: R\$ 24,64. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 167,75. Total: R\$ 603,11. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 114.423,00. Valor Total do Recomepe: R\$ 6.864,24. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 46.413,84. Valor Total do ISS: R\$ 0,00 Valor Total Final ao Usuário: R\$ 167.701,08. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>"

AV-10-31450 - 25/01/2022 - Protocolo: 58661 - 04/01/2022

CND/INSS - Foi apresentada a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, aferição nº 90.002.60013/70-001, emitida em 09/12/2021, referente à **área construída de 11.698,61m²**, (global de 264 casas). (Emol: R\$ 11,37; TFJ: R\$ 3,58; Valor final: R\$ 14,95; Código: 4135-0). DOU FÉ. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0301040125, atribuição: Imóveis, localidade: Igarapé. Nº selo de consulta: FGN55998, código de segurança : 7458116403366069. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 10,73. Recomepe: R\$ 0,64. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 3,58. Total: R\$ 14,95. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 114.423,00. Valor Total do Recomepe: R\$ 6.864,24. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 46.413,84. Valor Total do ISS: R\$ 0,00 Valor Total Final ao Usuário: R\$ 167.701,08. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>"

AV-11-31450 - 15/12/2025 - Protocolo: 74346 - 01/12/2025

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - DEVEDOR FIDUCIANTE: SIDNEI JUNIO ALVES MAXIMIANO, brasileiro, motorista, solteiro, DI MG-20.260.491-PC/MG, CPF 154.168.316-18, residente e domiciliado à Rua Baunilha, 233, Bairro Jardim das Alterosas, Betim/MG. **CREDORA FIDUCIÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ 00.360.305/0001-04, sediada no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, Brasília/DF. **TÍTULO:** Requerimento de Consolidação e Cancelamento da CCI, datado de 01/12/2025, em Florianópolis/SC. Valor da consolidação: R\$ 132.284,47. Foi recolhido o ITBI, pago na Caixa, em 12/11/2025, no valor total de R\$ 2.636,35, **sobre avaliação de R\$ 131.827,40**, e apresentada a Certidão Negativa de Débitos Municipais emitida em 18/11/2025. Foi realizado o procedimento disciplinado no artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/97 em face do devedor fiduciante SIDNEI JUNIO ALVES MAXIMIANO, já qualificado, sem que houvesse purgação da mora, e, portanto, fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE do imóvel acima matriculado na pessoa da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada acima. A credora fiduciária adquirente deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal 9.514/97. DOU FÉ. Nº Selo: JNK42697. Cód. Seg.: 2028471539172315. Ato: 4240. Qtd.: 1. Emol.: R\$ 2.257,34. Recomepe: R\$ 169,91. TFJ: R\$ 1.127,85. ISSQN: R\$ 112,87. FIC: R\$ 0,00. FDMP: R\$ 0,00. FEGAJ: R\$ 0,00. FEAGE: R\$ 0,00. Total: R\$ 3.667,97. Ato: 8101. Qtd.: 5. Emol.: R\$ 45,40. Recomepe: R\$ 3,40. TFJ: R\$ 15,30. ISSQN: R\$ 2,25. FIC: R\$ 0,00. FDMP: R\$ 0,00. FEGAJ: R\$ 0,00. FEAGE: R\$ 0,00. Total: R\$ 66,35.

O referido é o que consta dos meus arquivos. Dou fé. (Emol: R\$ 29,00; TFJ: R\$ 10,25; ISS R\$

1,35; FIC R\$ 0,0 Valor final: R\$ 40,60; Código: 8401-2). Igarapé, 15 de dezembro de 2025.
CERTIDÃO VÁLIDA POR 30 DIAS.

Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0301040125, atribuição: Imóveis, localidade: Igarapé. Nº selo de consulta: JNK42697, código de segurança : 2028471539172315. Ato: 8401, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 26,97. Recompe: R\$ 2,03. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 10,25.ISS:R\$ 1,35. FIC: R\$ 0,00. Total: R\$ 40,60. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 26,97. Valor Total do Recompe: R\$ 2,03. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 10,25.Valor Total do ISS:R\$ 1,35. Valor Total da FIC: R\$ 0,00. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 40,60. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>"



Certifico 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 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 §1 da Lei 15.424/04.

Rua Manoel Franco do Amaral, 302, Bairro Cidade Jardim - Igarapé/MG - CEP 32.510-074
Telefone: (31) 3534-2120 ou (31) 3522-1104 – E-mail: riigarape@gmail.com