REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE TUPACIGUARA
Rua Raul Soares, nº 35 - Centro - Tupaciguara - MG - Cep: 38.480-000
Fone: (34) 3281-6044

ESTADO DE MINAS GERAIS **COMARCA DE TUPACIGUARA**

Cláudia Cardoso de Oliveira
Oficiala

Eduardo Cardoso de Oliveira
Oficial Substituto

Luciene Borges Cardoso
Escrevente Substituta

CERTIDÃO

CNM: 053850.2.0026634-97

CERTIFICO e dou fé que a presente é reprodução autêntica da matrícula nº **26.634**, e foi extraída por meio reprográfico, nos termos do Art.19, § 1º, da Lei 6.015 de 1973, e Art.41 da Lei 8.935, de 18/11/1994, estando conforme o original: **UM TERRENO VAGO,** situado nesta cidade de Tupaciguara-MG, no Bairro Tiradentes, na **Rua João Nicolau da Silva,** lado impar, designado por **LOTE 13,** da **QUADRA 270-B,** da Planta Cadastral Urbana desta cidade, de forma retangular, com a área superficial de **126,00 m²,** medindo e confrontando: pela **FRENTE,** 6,00 metros com a Rua João Nicolau da Silva; pela **DIREITA,** 21,00 metros com o lote 14; pela **ESQUERDA,** 21,00 metros com o lote 12; e, pelos **FUNDOS,** 6,00 metros com o lote 32. **REGISTRO ANTERIOR**: No Livro 2, sob matrícula nº 26.583, do dia 18 de março de 2019, do CRI de Tupaciguara-MG. **PROPRIETÁRIA**: **AJBS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA,** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 14.953.875/0001-12, com sede na Rua Bueno Brandão, 399, em Tupaciguara-MG. **PROTOCOLO Nº 79.575 - de 17/05/2019** - **INSCRIÇÃO MUNICIPAL Nº 01.08.0064.0084.001 -** Quant.: 28, Cód. Tabela: 4122-8, Quant.: 2, Cód. Tabela: 4124-4, Quant.: 1, Cód. Tabela: 4125-1, Quant.: 1, Cód. Tabela: 4159-0, Quant.: 1, Cód. Tabela: 4191-3, Quant.: 32, Cód. Tabela: 4401-6, Quant.: 1, Cód. Tabela: 4701-9, Quant.: 42, Cód. Tabela: 8101-8, Emolumentos: R$9.335,51, Recompe: R$560,11; TJF: R$3.972,91 ISSQN: R$186,69; Total: R$14.055,22. Nada mais. Dou fé.-
Tupaciguara-MG, 17 (dezessete) de maio de 2019. O Oficial Substituto:_____
R - 1 - 26.634 - **PROTOCOLO Nº 79.651 - de 30-05-2019** - **INSCRIÇÃO MUNICIPAL Nº 01.08.0064.0084.001** - **ADQUIRENTE**: **BRAGATO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI,** inscrita no CNPJ sob nº 33.595.793/0001-98, com sede em Tupaciguara-MG, na Rua José Ferreira Marques, 53. **TRANSMITENTE**: **AJBS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA,** inscrita no CNPJ sob nº 14.953.875/0001-12, com sede em Tupaciguara-MG, na Rua Bueno Brandão, 399, na forma da representação constante da escritura. **TÍTULO**: Compra e Venda. **FORMA DO TÍTULO**: Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no Segundo Serviço Notarial desta comarca, no Livro 188-N, fls. 038/039, do dia 23 de maio de 2019. **VALOR**: R$15.000,00 (quinze mil reais). **CONDIÇÕES**: Nenhuma. Venda total quanto ao imóvel constante da presente matrícula. Quant.: 8, Cód.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/8Q58S-5TN5A-34LTV-K8BDG.

Tabela: 4513-8, Quant.: 1, Cód. Tabela: 4701-9, Emolumentos: R$4.235,17, Recompe: R$254,1; TJF: R$1.723,93 ISSQN: R$84,70; Total: R$6.297,90. Nada mais. Dou fé.-
Tupaciguara-MG, 30 (trinta) de maio de 2019. O Oficial Substituto:_____

AV - 2 - 26.634 - Certifico que conforme requerimento constante no Instrumento Particular de Escritura de Compra e Venda de Imóvel Urbano, datado de 27 de abril de 2023, Ato de Constituição de Bragato Empreendimentos Imobiliários Eireli do dia 02 de maio de 2019, devidamente registrado na JUCEMG, sob o nº 31600758112 em 13/05/2019, e Certidão Simplificada Digital do dia 27 de abril de 2023, emitida pela JUCEMG, protocolados no dia 10/05/2023, no Livro 1-F, fls. 111, sob nº 89.328, constam daqueles documentos que a razão social que era BRAGATO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI, doravante passa a ser **"BRAGATO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA",** e possui o **CNPJ 33.595.793/0001-98.** Quant.: 7, Cód. Tabela: 4160-8, Quant.: 1, Cód. Tabela: 4701-9, Quant.: 2, Cód. Tabela: 8101-8, Emolumentos: R$218,92; Recompe: R$13,13; TJF: R$67,69; ISSQN: R$4,36; Total: R$304,10. Selo Eletrônico: GNT54368 Código de Segurança: 4538.2487.2033.3184. Nada mais. Dou fé.-
Tupaciguara-MG, 10 (dez) de maio de 2023. O Oficial Substituto:_____

R - 3 - 26.634 - **PROTOCOLO Nº 89.329 - de 10/05/2023** - **INSCRIÇÃO MUNICIPAL Nº 01.08.0064.0084.001** - **ADQUIRENTE**: **REAL NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME,** com sede em Uberlândia-MG, na Avenida José Fonseca e Silva, 444, sobreloja, sala 01, Bairro Luizote de Freitas, inscrita no CNPJ sob o nº 06.270.777/0001-52. **TRANSMITENTE**: **BRAGATO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA,** inscrita no CNPJ sob o nº 33.595.793/0001-98, com sede em Tupaciguara-MG, Centro, na Rua José Ferreira Marques, 53, na forma da representação constante do Instrumento. **TÍTULO**: Compra e Venda. **FORMA DO TÍTULO**: Instrumento Particular de Escritura de Compra e Venda de Imóvel Urbano, datado de 27 de abril de 2023. **VALOR**: R$16.000,00 (dezesseis mil reais). **CONDIÇÕES**: Nenhuma. Venda total quanto ao imóvel constante da presente matrícula, havido através do R-1-26.634. **OBSERVAÇÕES**: Foram apresentados os seguintes documentos, os quais ficam arquivados neste cartório: **1)** A Guia de Informação ITBI - "Inter-Vivos", datada de 16/11/2022, com a respectiva avaliação de R$16.000,00, feita pelo Órgão competente da Prefeitura Municipal de Tupaciguara; **2)** O imposto de transmissão "Inter-Vivos" foi recolhido sobre o valor de avaliação, conforme Documento de Arrecadação Municipal - DAM de nº 9061, no valor de R$361,10 (juntamente com outras taxas), na CEF, conforme código da operação nº 00077740; **3)** A Certidão Negativa de Débitos para com a Fazenda Pública Municipal, do dia 17/11/2022, em nome de Bragato Empreendimentos Imobiliários Eireli; **4)** A Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, em nome de Bragato Empreendimentos Imobiliários Ltda, expedida pela Secretaria da Receita Federal em 27/04/2023, válida até 24/10/2023; **5)** A Certidão Negativa de Ônus e Certidão Negativa de Registro de Ações Reais e Pessoais Reipersecutórias, datada de 10/05/2023, fornecida pela Escrevente Substituta do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca. Quant.: 7, Cód. Tabela: 4513-8, Quant.: 1, Cód. Tabela: 4701-9, Quant.: 32, Cód. Tabela: 8101-8, Emolumentos: R$5.468,62; Recompe: R$328,01; TJF: R$2.204,98; ISSQN: R$109,42; Total: R$8.111,03. Selo Eletrônico: GNT54378. Código de Segurança: 3327.9799.6760.7005. Nada mais. Dou fé.-
Tupaciguara-MG, 10 (dez) de maio de 2023. O Oficial Substituto:_____

R - 4 - 26.634 - **PROTOCOLO Nº 89.730 - de 10/07/2023 - INSCRIÇÃO MUNICIPAL Nº 01.08.0064.0084.001 - ADQUIRENTE**: **EMILLY GONÇALVES SOUZA,** brasileira, solteira, nascida em 29/02/2004, trabalhadora dos serviços de contabilidade de caixa e trabalhadores assemelhados, CI MG-22.381.369, PC-MG, CPF 138.824.956-18, residente e domiciliada na Avenida Modesto A. Prudente, Tiradentes, em Tupaciguara-MG. **TRANSMITENTE**: **REAL NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA-ME,** inscrita no CNPJ sob o nº

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/8Q58S-5TN5A-34LTV-K8BDG.

06.270.777/0001-52, com sede na Avenida José Fonseca e Silva, 444, sobreloja, Bairro Luizote de Freitas, em Uberlândia-MG. **TÍTULO**: Compra e Venda. **FORMA DO TÍTULO**: Contrato de Venda e Compra de Terreno, Mútuo para Obras com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia - Carta de Crédito Individual - CCFGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida nº 8.4444.2959654-6, datado de 07 de junho de 2023. **VALOR DE VENDA E COMPRA DO TERRENO E CONSTRUÇÃO E COMPOSIÇÃO DOS RECURSOS**: O valor destinado à venda e compra do terreno e construção do imóvel objeto deste contrato é de R$162.000,00, composto pela integralização dos valores abaixo: Financiamento CAIXA: R$129.600,00. Recursos próprios aplicados/a aplicar na obra: R$26.020,00. Desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União: R$6.380,00. **Do valor total descrito acima, R$29.800,00 correspondem ao valor de venda e compra do terreno. CONDIÇÕES**: Nenhuma. Venda total quanto ao imóvel constante da presente matrícula, havido através do R-3-26.634. **OBSERVAÇÕES**: **1)** Apresentou Guia de Informação ITBI - "Inter-Vivos", datada de 13/06/2023, com a respectiva avaliação de R$29.800,00, feita pelo Órgão competente da Prefeitura Municipal de Tupaciguara-MG. **2)** O imposto de transmissão "Inter-Vivos" foi recolhido sobre o valor de avaliação, conforme Documento de Arrecadação Municipal - DAM nº 9.478, no valor de R$200,30 (juntamente com outras taxas), na CEF, conforme código da operação nº 00798600. **3)** Apresentou Certidão Negativa de Débitos para com a Fazenda Pública Municipal, do dia 20/06/2023. **4)** Apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, em nome de Real Negócios Imobiliários Ltda, expedida pela Secretaria da Receita Federal em 30/06/2023, válida até 27/12/2023. **5)** No ato do presente registro foi apresentada a Certidão Negativa de Ônus e Certidão Negativa de Registro de Ações Reais e Pessoais Reipersecutórias, datada de 10/07/2023 fornecida pela Escrevente Substituta do Cartório de Registro de Imóveis desta comarca. Quant.: 1, Cód. Tabela: 4301-8, Quant.: 1, Cód. Tabela: 4514-6, Quant.: 1, Cód. Tabela: 4540-1, Quant.: 1, Cód. Tabela: 4701-9, Quant.: 17, Cód. Tabela: 8101-8, Emolumentos: R$1.602,49; Recompe: R$96,13; TJF: R$732,41; ISSQN: R$31,99; Total: R$2.463,02. Selo Eletrônico: GVB43041 Código de Segurança: 7710.0007.8773.4223. Nada mais. Dou fé.-
Tupaciguara-MG, 10 (dez) de julho de 2023. O Oficial Substituto:_____

R - 5 - 26.634 - **PROTOCOLO Nº 89.730 - de 10/07/2023 - DEVEDORA: EMILLY GONÇALVES SOUZA,** brasileira, solteira, nascida em 29/02/2004, trabalhadora dos serviços de contabilidade de caixa e trabalhadores assemelhados, CI MG-22.381.369, PC-MG, CPF 138.824.956-18, residente e domiciliada na Avenida Modesto A. Prudente, Tiradentes, em Tupaciguara-MG. **CREDORA FIDUCIÁRIA**: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL,** com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, CNPJ/MF 00.360.305/0001-04. **ÔNUS**: **EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** sobre a totalidade do imóvel constante da presente matrícula, havido através do registro nº R-4-26.634, bem como as benfeitorias que serão acrescentadas. **FORMA DO TÍTULO**: Contrato de Venda e Compra de Terreno, Mútuo para Obras com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia - Carta de Crédito Individual - CCFGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida nº 8.4444.2959654-6, datado de 07 de junho de 2023. **ORIGEM DOS RECURSOS:** FGTS. **MODALIDADE:** Aquisição de terreno e construção. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** PRICE. **ÍNDICE DE ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR:** TR. **ENQUADRAMENTO:** SFH. **VALOR TOTAL DA DÍVIDA (Financiamento)**: R$129.600,00. **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA E DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO:** R$162.000,00. **PRAZO TOTAL (meses):** 365; Amortização (meses): 360; Construção (meses): 5. **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. **Com Desconto:** Nominal % (a.a.): 5,0000, Efetiva % (a.a.): 5,1161; Nominal % (a.m.): 0,4159, Efetiva % (a.m.): 0,4167. **Com Redutor de 0,5%:** Nominal % (a.a.): 4,5000, Efetiva % (a.a.): 4,5940; Nominal %

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/8Q58S-5TN5A-34LTV-K8BDG.

(a.m.): 0,3743, Efetiva % (a.m.): 0,3750. **Taxa Contratada:** Nominal % (a.a.): 4,5000, Efetiva % (a.a.): 4,5939; Nominal % (a.m.): 0,3743, Efetiva % (a.m.): 0,3750. **Encargo Mensal Inicial (Parcela):** Prestação (a+j): Taxa Contratada: R$656,66. Prêmios de Seguros MIP e DFI: Taxa Contratada: R$25,62. Tarifa de Administração de Contrato Mensal - TA: Taxa Contratada: R$0,00. **Total:** Taxa Contratada: R$682,28. **VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL**: 07/07/2023. **REAJUSTE DOS ENCARGOS**: De acordo com ítem 6. **ENCARGOS DEVIDOS PELO PROPONENTE NO PRAZO CONTRATADO E PAGOS À VISTA PELO FGTS (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012):** Tarifa de Administração de Contrato Mensal - TA: R$4.169,79; Diferencial na Taxa de Juros: R$15.791,49. **OBSERVAÇÕES: 1)** No terreno acima descrito será construído um imóvel de **61,77 m². 2)** Mediante o registro do contrato de alienação fiduciária, ora celebrado, estará constituída a propriedade fiduciária em nome da CEF, efetivando-se o desdobramento da posse tornando a DEVEDORA/FIDUCIANTE possuidora direta e a CEF possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária. **OBRIGAM-SE POR TUDO O MAIS QUE CONSTA DO CONTRATO.** Quant.: 1, Cód. Tabela: 4301-8, Quant.: 1, Cód. Tabela: 4514-6, Quant.: 1, Cód. Tabela: 4540-1, Quant.: 1, Cód. Tabela: 4701-9, Quant.: 17, Cód. Tabela: 8101-8, Emolumentos: R$1.602,49; Recompe: R$96,13; TJF: R$732,41; ISSQN: R$31,99; Total: R$2.463,02. Selo Eletrônico: GVB43041 Código de Segurança: 7710.0007.8773.4223. Nada mais. Dou fé.-
Tupaciguara-MG, 10 (dez) de julho de 2023. O Oficial Substituto:_____

AV - 6 - 26.634 - Certifico que conforme requerimento do dia 20 de dezembro de 2023, firmado por Emilly Gonçalves Souza, e Certidão do dia 14 de dezembro de 2023, fornecida pela Prefeitura Municipal de Tupaciguara-MG, protocolados no dia 05/01/2024, no Livro 1-F, fls. 144, sob nº 91.081, consta daquela Certidão que pela Sra. Emilly Gonçalves Souza foi **CONSTRUÍDO,** no terreno constante da presente matrícula, **UM PRÉDIO RESIDENCIAL,** situado nesta cidade de Tupaciguara-MG, no Bairro Tiradentes, **na Rua João Nicolau da Silva, nº 81,** com área construída de **61,77 m²,** no valor de R$132.200,00. **INSS:** Com referência à construção aqui averbada (61,77 m²), foi apresentada a Declaração de Construção Residencial Unifamiliar, perante o INSS, firmada por Emilly Gonçalves Souza, do dia 20 de dezembro de 2023. **OBSERVAÇÕES: 1)** Apresentou Alvará de "HABITE-SE" de nº 515, em nome de Emilly Gonçalves Souza, expedido pela Secretaria de Obras da Prefeitura, no dia 14/12/2023. **2)** Apresentou Certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Tupaciguara-MG, do dia 14 de dezembro de 2023, onde consta que Emilly Gonçalves Souza, é proprietária nesta cidade de Tupaciguara-MG, apenas do Prédio Residencial constante da presente matrícula, com o seu respectivo terreno. Quant.: 1, Cód. Tabela: 4210-1, Quant.: 1, Cód. Tabela: 4701-9, Quant.: 5, Cód. Tabela: 8101-8, Emolumentos: R$1.182,55; Recompe: R$70,96; TJF: R$562,68; ISSQN: R$23,67; Total: R$1.839,86. Selo Eletrônico: HGQ00237 Código de Segurança: 5372.3285.5155.4550. Nada mais. Dou fé.-
Tupaciguara-MG, 05 (cinco) de janeiro de 2024. O Oficial Substituto:_____

AV - 7 - 26.634 - **PROTOCOLO Nº 97.378 - de 11/02/2026 - INSCRIÇÃO MUNICIPAL Nº 01.08.0064.0084.001 -** Certifico que, em virtude do não atendimento pela Fiduciante, Sra. **EMILLY GONÇALVES SOUZA,** brasileira, solteira, trabalhadora dos serviços de contabilidade de caixa e trabalhadores assemelhados, CI MG-22.381.369, PC-MG, CPF 138.824.956-18, residente e domiciliada na Avenida Modesto A. Prudente, Tiradentes, em Tupaciguara-MG, à notificação pessoal efetivada em 20/11/2025, para purgação da mora referente ao Contrato de Venda e Compra de Terreno, Mútuo para Obras com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia - Carta de Crédito Individual - CCFGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida nº 8.4444.2959654-6, datado de 07 de junho de 2023, devidamente registrado sob nº **R-5-26.634,** Livro 2, e, tendo em vista a apresentação, nesta data, da Guia de Recolhimento do ITBI, pela Fiduciária, na qual consta a avaliação

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/8Q58S-5TN5A-34LTV-K8BDG.

de R$167.513,00, comprovando o recolhimento da quantia de R$3.406,36 (juntamente com outras taxas), na CEF, conforme autenticação mecânica nº CEF01582301260240790000143 3.406,36R 1102, vai aqui averbada a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** constante do **R-5-26.634,** Livro 2, supra, em nome da Credora Fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL,** com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ/MF 00.360.305/0001-04, consoante comando do Art. 26, §7º, da Lei Federal nº 9.514/97. Quant.: 1, Cód. Tabela: 4541-9, Quant.: 1, Cód. Tabela: 4701-9, Quant.: 8, Cód. Tabela: 8101-8, Emolumentos: R$2.652,27; Recompe: R$199,68; TJF: R$1.299,01; ISSQN: R$53,05; FIC: R$0,00; FDMP: R$0,00; Total: R$4.204,01. Selo Eletrônico: JTQ57791 Código de Segurança: 5766.8402.8356.8098. Nada mais. Dou fé.- Tupaciguara-MG, 12 (doze) de fevereiro de 2026. O Oficial Substituto:_____

Observação: A realização de registros ou averbações em serventias de registro de imóveis, com base em escritura pública, exige o recolhimento das parcelas destinadas aos órgãos indicados na lei, com sua referência na escritura, incluindo aquelas lavradas em outras unidades da Federação, nos termos do art. 5º-A da Lei nº 15.424/2004.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
Corregedoria-Geral de Justiça
Registro de Imóveis de Tupaciguara - MG

- -

Selo Eletrônico Nº: **JTQ60297**
Cód. Segurança: **9885.7389.0998.8503**
Quantidade Atos: 1
Tupaciguara - MG, 12 de fevereiro de 2026
Emol: R$28,23 Rec.: R$2,13 ISSQN: 0,56
Taxa: R$10,72 Total: R$ 41,64

- -

Consulte a validade deste Selo em:
https://selos.tjmg.jus.br

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/8Q58S-5TN5A-34LTV-K8BDG.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: 8Q58S-5TN5A-34LTV-K8BDG

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Claudia Cardoso De Oliveira (CPF ***.566.146-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.onr.org.br/validate/8Q58S-5TN5A-34LTV-K8BDG

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.onr.org.br/validate

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/8Q58S-5TN5A-34LTV-K8BDG.