



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE MINAS GERAIS – COMARCA DE CARMO DA MATA

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Oficial – Maria Efigênia de Assis Pereira

Substituto – Marcelo Henrique de Oliveira Barcelos

=====

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR - Matrícula

Certifico a pedido verbal da pessoa interessada e para os devidos fins que revendo, neste cartório, no Livro 2-RG sob a matrícula 047183.2.0004128-90 de 23/02/2015 verifiquei constar:

4128 - 23/02/2015 - Protocolo: 15300 - 23/02/2015

TERRENO/FRAÇÃO: RUA JOSÉ DOMINGOS FILHO, n.º 360-A, bairro Bom Jesus, CEP: 35547-000, Carmo da Mata/MG: O imóvel n.º 360-A é composto por uma casa e está localizado ao lado direito do imóvel n.º 360 e possui área privativa coberta de 54,395m² (cinquenta e quatro metros quadrados e trezentos e novena e cinco centímetros quadrados) e, área privativa descoberta de 70,605m² (setenta metros quadrados e seiscentos e cinco centímetros quadrados), perfazendo uma área total de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), área de uso comum 0,00m² e fração ideal de 50%. Instituição de Condomínio registrada sob n.º 02, matrícula 3.585, fls. 162v, livro 2-J, do teor seguinte: Instituição de Condomínio - Construtora Carmense Ltda, inscrita no CNPJ/MF 11.709.477/0001-67, com sede à Rua Carlos Chagas, n.º 157-B, centro, nesta cidade, neste ato, representada pelos seus sócios Márcia Rabelo Costa Silveira, inscrita no CPF/MF 030.374.756-09, portadora do RG MG 10.113.483 – SSP/MG e Iran Rodrigues Silveira, inscrito no CPF/MF 529.7547.976-72, RG M 3.368.991 – SSP/MG, brasileiros, casados, empresários, residentes à Rua José Afonso, n.º 434, Centro, nesta cidade, são legítimos proprietários do imóvel registrado na matrícula n.º 3.585, fls. 162v, livro 2-J, sob n.º 01, do Cartório de Registro de Carmo da Mata/MG. Tendo construído no lote n.º 07, da quadra n.º 01, do **Loteamento Bairro Bom Jesus**, com a área total de 250m², situado à Rua José Domingos Filho, n.º 360 e 360-A, nesta cidade, confrontando frente, numa extensão de 10m, com a referida rua, pela direita, numa extensão de 25m, com o lote n.º 08, pela esquerda, numa extensão de 25m, com o lote n.º 06 e, pelos fundos, numa extensão de 10m, com o Walter Resende Salgado. A edificação especificada é constituída de 02 (duas) casas residenciais, tudo conforme projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Carmo da Mata, elaborada pelo arquiteto e urbanista Osvaldo Heleno Lobato Vieira, fica por força da legislação vigente, especialmente da Lei 4.591 de 16/12/1964, constituído condomínio, com coisas de propriedades comuns, indivisíveis e inalienáveis, pertencentes ao condomínio, e áreas privativas de cada unidade, tudo conforme as disposições desta convenção: 1.º) A edificação constitui o seguinte: **Casa n.º 360, com a área total construída de 54,395m², sendo de 01 pavimento e Casa n.º 360-A, com área construída de 54,395m², também de 01 pavimento.** 2.º) O padrão de construção e acabamento é normal. 3.º) Pela Presente convenção, ficam constituídas as seguintes unidades autônomas de propriedade privativa de cada condômino e de uso exclusivo: b) ***O imóvel n.º 360-A é composto por uma casa e está localizado ao lado direito do imóvel n.º 360 e possui área privativa coberta de 54,395m² (cinquenta e quatro metros quadrados e trezentos e novena e cinco centímetros quadrados) e, área privativa descoberta de 70,605m² (setenta metros quadrados e seiscentos e cinco centímetros quadrados), perfazendo uma área total de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), área de uso comum 0,00m² e fração ideal de 50%.*** 4.º) As entradas e saídas são independentes, assim como medidor de água, energia, rede de esgoto e saída de água pluvial. 5.º) O que há de comum é a rede de esgoto e o muro de divisa, que serão mantidos e conservados pelos condôminos e, as despesas com limpeza, manutenção e reparos serão rateadas entre os condôminos. 6.º) Compete aos proprietários, além das atribuições definidas nesta convenção e na lei, zelar pela limpeza e manutenção da parte em comum. 7.º) As questões e assuntos não especificados nesta convenção serão resolvidas e decididas conforme legislação em vigor especialmente pela Lei 4.591/ 64. 8.º) Fica eleito o foro de Carmo da Mata, para decidir quaisquer litígios alusivos à presente convenção e ao condomínio especial ora instituído. Carmo da Mata/MG, 05/01/2015. (aa) Márcia Rabelo Costa Silveira, Iran Rodrigues Silveira e Osvaldo Heleno Lobato Vieira – CREA n.º 84.010/D-MG. Firmas reconhecidas pelo 1.º Ofício de Notas de Oliveira/MG, em 23/02/2015 e pelo Ofício do 2.º Tabelionato de Notas desta Comarca, em 23/02/2015.

Registros anteriores: 01/ 3.585, fls. 162v, livro 2-J, em 30/09/2014, havidos conforme Escritura Pública de Compra e Venda, de Imobiliária Cruzeiro Ltda - CNPJ/MF 86.418.522/0001-23, R 02/ 3.585, fls. 162v, livro 2-J (Instituição de Condomínio) e Av 04/ 3.585 (Construção/ Habite-se), estes havidos conforme matrícula 3.585, fls. 162v, livro 2-J, em 14/04/2014 e esta havidos

pelo registro 01/ 3.397, fls. 001, livro 2-J, em 28/01/2013, conforme Escritura Pública de Compra e Venda de Walter Resende Salgado, CPF/MF 003.939.326-72 e sua esposa Maria de Lourdes Jeunon Salgado, CPF/MF 899.290.476-20.

PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA CARMENSE LTDA, CNPJ: 11.709.477/0001-67, sediada na Rua Carlos Chagas, 157, bairro Centro, CEP: 35547-000, Carmo da Mata/MG, representantes: Márcia Rabelo Costa Silveira, brasileira, nascida em 10/08/1977, empresária, ID c/RG 10.113.483, expedido por SSP/MG em 25/04/2004 e CPF/MF 030.374.756-09, casada no regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliada à Rua José Afonso, n.º 434, Centro em Carmo da Mata/MG e, Iran Rodrigues Silveira, brasileiro, nascido em 27/10/1965, corretor de imóveis, ID c/RG 3.368.991, expedida por SSP/MG, em 23/04/1998 e do CPF/MF 529.757.976-72, residente e domiciliado na Rua José Afonso, n.º 434, em Carmo da Mata/MG.

R-1-4128 - 05/06/2015 - Protocolo: 15489 - 05/06/2015

TRANSMITENTE: CONSTRUTORA CARMENSE LTDA, CNPJ: 11.709.477/0001-67, sediada na Rua Carlos Chagas, 157, bairro Centro, CEP: 35.547-000, Carmo da Mata/MG, representantes: Márcia Rabelo Costa Silveira, brasileira, nascida em 10/08/1977, empresária, ID c/RG 10.113.483, expedido por SSP/MG em 25/04/2004 e CPF/MF 030.374.756-09, casada no regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliada à Rua José Afonso, n.º 434, Centro em Carmo da Mata/MG e, Iran Rodrigues Silveira, brasileiro, nascido em 27/10/1965, corretor de imóveis, ID c/RG 3.368.991, expedida por SSP/MG, em 23/04/1998 e do CPF/MF 529.757.976-72, residente e domiciliado na Rua José Afonso, n.º 434, em Carmo da Mata/MG.

ADQUIRENTE: RAFAEL LIMA VIEIRA, brasileiro, capaz, CNH - DETRAN 05976315685, CPF: 075.052.236-40, solteiro, residente na Rua José Domingos Filho, 254, bairro Centro, CEP: 35547-000, Carmo da Mata/MG. **Título e Forma do Título:** Compra e venda – Instrumento Particular de 02 de Junho de 2.015. **Valor:** R\$ 90.000,00 (noventa mil reais). **IMÓVEL:** O da Matrícula. **Inscrição Imobiliária:** (não consta). **Nota:** Apresentada Guia de ITBI n.º 116/15, devidamente quitada. **Ato:** 4517, quantidade de atos: 1. **Valor Total dos Emolumentos:** R\$ 468,88. **Valor do Recome:** R\$ 28,13. **Taxa de Fiscalização Judiciária:** R\$ 191,51. **Valor Final ao Usuário:** R\$ 688,52 **Ato:** 8101, quantidade de atos: 1. **Valor Total dos Emolumentos:** R\$ 2,26. **Valor do Recome:** R\$ 0,14. **Taxa de Fiscalização Judiciária:** R\$ 0,76. **Valor Final ao Usuário:** R\$ 3,16 **Ato:** 8101, quantidade de atos: 1. **Valor Total dos Emolumentos:** R\$ 2,26. **Valor do Recome:** R\$ 0,14. **Taxa de Fiscalização Judiciária:** R\$ 0,76. **Valor Final ao Usuário:** R\$ 3,16 **Ato:** 8101, quantidade de atos: 1. **Valor Total dos Emolumentos:** R\$ 2,26. **Valor do Recome:** R\$ 0,14. **Taxa de Fiscalização Judiciária:** R\$ 0,76. **Valor Final ao Usuário:** R\$ 3,16 **Ato:** 8101, quantidade de atos: 1. **Valor Total dos Emolumentos:** R\$ 2,26. **Valor do Recome:** R\$ 0,14. **Taxa de Fiscalização Judiciária:** R\$ 0,76. **Valor Final ao Usuário:** R\$ 3,16 **Ato:** 8101, quantidade de atos: 1. **Valor Total dos Emolumentos:** R\$ 2,26. **Valor do Recome:** R\$ 0,14. **Taxa de Fiscalização Judiciária:** R\$ 0,76. **Valor Final ao Usuário:** R\$ 3,16 **Ato:** 8101, quantidade de atos: 1. **Valor Total dos Emolumentos:** R\$ 2,26. **Valor do Recome:** R\$ 0,14. **Taxa de Fiscalização Judiciária:** R\$ 0,76. **Valor Final ao Usuário:** R\$ 3,16 **Ato:** 4301, quantidade de atos: 1. **Valor Total dos Emolumentos:** R\$ 3,79. **Valor do Recome:** R\$ 0,23. **Taxa de Fiscalização Judiciária:** R\$ 1,25. **Valor Final ao Usuário:** R\$ 5,27

R-2-4128 - 05/06/2015 - Protocolo: 15489 - 05/06/2015

DEVEDOR: RAFAEL LIMA VIEIRA, brasileiro, capaz, CNH - DETRAN 05976315685, CPF: 075.052.236-40, solteiro, residente na Rua José Domingos Filho, 254, bairro Centro, CEP: 35547-000, Carmo da Mata/MG. **CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ: 00.360.305/0001-04, sediada em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, representantes: Rodrigo Freitas Oliveira, brasileiro, casado, nascido em 19/01/1968, economiário, portadora da carteira de identidade Id c/RG M 3.313.430, expedida por SSP/MG, em 20/03/2009 e do CPF/MF 511.071.636-68, conforme procuração lavrada às fls. 027 e 028, do livro 3046-P, em 07/11/2013, n.º 2.º Tabelionato de Notas e Protestos, de Brasília - DF, primeiro substabelecimento lavrado às fls. 155 e 156, do livro 3081-P, em 11/06/2014, no 2.º Tabelionato de Notas e Protestos de Brasília/DF e segundo substabelecimento lavrado às fls. 145, no livro 078, em 02/10/2014, no Cartório de Registro Civil e Tabelionato de Notas do Distrito de Santo Antônio dos Campos, Município e Comarca de Divinópolis/MG, doravante denominado CAIXA. Agência responsável pelo contrato: 135 - Oliveira/MG. Modalidade: Aquisição de Imóvel Residencial. Valor da compra e venda e composição dos recursos: O valor destinado ao pagamento da compra e venda do imóvel objeto deste contrato é R\$ 90.000,00, composto pela integralização dos valores abaixo: Financiamento concedido pela Caixa: R\$ 80.200,42. Desconto concedido pelo FGTS/ União (complemento) R\$ 5.068,00. Recursos próprios: R\$ 317,58. Recursos da conta vinculada do FGTS: R\$ 4.414,00. **Valor da Dívida:** R\$ 80.200,42 (oitenta mil duzentos reais e quarenta e dois centavos).

Valor da Garantia Fiduciária: R\$ 90.000,00. **Juros:** Taxa de juros contratada: nominal – 4.5000% ao ano; efetiva – 4.5939% ao ano. **Prazo:** Amortização: 360. Encargo inicial: Prestação (a+j): R\$ 523,53 – Taxa de administração: R\$ 0,00 – FG Hab: R\$ 10,67 – Total: R\$ 534,20. Vencimento do primeiro encargo mensal: 02/07/2015. Data do Habite-se: 14/04/2014. Composição de renda: Composição de Renda Inicial do devedor para pagamento do encargo mensal: Devedor: Rafael Lima Vieira – Comprovada: R\$ 1.980,87. Não comprovada: R\$ 0,00. Para cobertura do FG HAB: Devedor: **Rafael Lima Vieira** – Percentual: 100,00. **Título e Forma do Título:** Contrato de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no Sistema Financeiro da Habitação – Carta de Crédito Individual FGTS/ Programa Minha Casa, Minha Vida – CCFGTS/PMCMV - SFH, com utilização do FGTS do devedor, de 02 de Junho de 2.015. Contrato n.º 8.4444.0852360-4. **IMÓVEL:** O imóvel havido conforme Matrícula 4.128, livro 2-K, fls. 175, consta um o imóvel n.º 360-A, com 54,395m², situado na Rua José Domingos Filho, Bairro Bom Jesus, nesta cidade de Carmo da Mata/MG, construída no lote de 125m², confrontando pela frente, numa extensão de 10m, com a referida rua, pela direita numa extensão de 25m, com o lote n.º 08, pela esquerda, numa extensão de 25m, com o lote n.º 06 e pelos fundos, numa extensão de 10m, com Walter Resende Salgado. Instituição de Condomínio registrada sob n.º 02, matrícula 3.585, fls. 162v, livro 2-J. **Condições:** Fazem parte deste registro as demais cláusulas e condições do contrato. E por estarem de acordo com os termos e condições deste contrato, as partes assinam o presente em 04 vias com as testemunhas. O devedor declara que recebeu uma das vias deste instrumento assinado por todas as partes. Oliveira - MG, 02/06/2015. Vendedora: Construtora Carmense Ltda EPP - 11.709.477/0001-67 (a) Iran Rodrigues

Silveira e Márcia Rabelo Costa Silveira. Comprador: (a) Rafael Lima Vieira - CPF/MF 075.052.236-40. Representante da Caixa: (a) Rodrigo Freitas de Oliveira. Testemunhas: (aa) Maria Ruth F. Barros - CPF/MF 653.415.896-53 e Sandra de Melo Vilano - CPF/MF 031.670.396-63. Ato: 4517, quantidade de atos: 1. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 468,88. Valor do Recomepe: R\$ 28,13. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 191,51. Valor Final ao Usuário: R\$ 688,52 Ato: 8101, quantidade de atos: 1. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 2,26. Valor do Recomepe: R\$ 0,14. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 0,76. Valor Final ao Usuário: R\$ 3,16 Ato: 8101, quantidade de atos: 1. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 2,26. Valor do Recomepe: R\$ 0,14. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 0,76. Valor Final ao Usuário: R\$ 3,16 Ato: 8101, quantidade de atos: 1. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 2,26. Valor do Recomepe: R\$ 0,14. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 0,76. Valor Final ao Usuário: R\$ 3,16 Ato: 8101, quantidade de atos: 1. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 2,26. Valor do Recomepe: R\$ 0,14. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 0,76. Valor Final ao Usuário: R\$ 3,16 Ato: 8101, quantidade de atos: 1. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 2,26. Valor do Recomepe: R\$ 0,14. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 0,76. Valor Final ao Usuário: R\$ 3,16 Ato: 8101, quantidade de atos: 1. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 2,26. Valor do Recomepe: R\$ 0,14. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 0,76. Valor Final ao Usuário: R\$ 3,16 Ato: 8101, quantidade de atos: 1. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 2,26. Valor do Recomepe: R\$ 0,14. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 0,76. Valor Final ao Usuário: R\$ 3,16 Ato: 8101, quantidade de atos: 1. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 2,26. Valor do Recomepe: R\$ 0,14. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 0,76. Valor Final ao Usuário: R\$ 3,16

AV-3-4128 - 15/07/2026 - Protocolo: 22407 - 17/06/2026

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. De acordo com o §7º do artigo 26 da Lei 9.514/97, o devedor/fiduciante do contrato de alienação fiduciária em garantia n.º **8.4444.0852360-4**, registrado acima sob n.º R-01 e 02 (Alienação Fiduciária), matrícula 4.128 foi intimado por Edital, publicados em 27/03/2025, para a purga da mora das obrigações contratuais e, mesmo após decorrido o prazo previsto em Lei, não quitou o débito, razão pela qual a propriedade do imóvel objeto desta matrícula fica consolidada em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CNPJ/MF 00.360.305/0001-04**, Instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-lei 759, de 12/08/1969, alterado pelo Decreto-lei 1259, de 19/02/1973, regendo pelo seu Estatuto vigente nesta data, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lote 3/4, em Brasília/DF, que passa a ser titular da propriedade plena do imóvel, situado à **Rua José Domingos Filho, n.º 380, bairro Bom Jesus, Carmo da Mata/MG, CEP 35.547-000**. O requerimento, a certidão de intimação, comprovante de decurso do prazo legal sem a purgação do débito e as guias de ITBI do referido imóvel, ficam arquivadas neste Cartório. Avaliado pelo fisco municipal em R\$ 97.685,40 - conforme Guia de Informação - ITBI protocolo n.º 040/2025. N.º processo: 00003841. Inscrição imobiliária: 90.04.001.0077.0000. Ato: 4239, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 1.965,69. Recomepe: R\$ 147,95. FIC: R\$ 0,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 814,42. Total: R\$ 2.928,06. Ato: 8101, quantidade Ato: 5. Emolumentos: R\$ 47,50. Recomepe: R\$ 3,60. FIC: R\$ 0,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 16,05. Total: R\$ 67,15. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, n.º ordinal do ofício: 00000140040145, atribuição: Imóveis, localidade: Carmo da Mata. N.º selo de consulta: JQR05599, código de segurança : 0020033956045584. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 2.067,09. Valor Total do Recomepe: R\$ 155,61. Valor Total do FIC: R\$ 0,00. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 849,86. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 3.155,25. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>"

AV-4-4128 - 15/07/2026 - Protocolo: 22407 - 17/06/2026

Considerando a consolidação da propriedade fiduciária conforme Av-03/ 4788, fica cancelada a alienação fiduciária que se refere o R-02/ 4128. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 25,67. Recomepe: R\$ 1,93. FIC: R\$ 0,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 8,67. Total: R\$ 36,27. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, n.º ordinal do ofício: 00000140040145, atribuição: Imóveis, localidade: Carmo da Mata. N.º selo de consulta: JQR05599, código de segurança : 0020033956045584. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 2.067,09. Valor Total do Recomepe: R\$ 155,61. Valor Total do FIC: R\$ 0,00. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 849,86. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 3.155,25. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>"

Nos termos dos artigos 11 e 16 da Medida Provisória n.º 1085/2021:

- 1) Esta certidão contém a reprodução de todo o conteúdo da matrícula, sendo suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, **MAS NÃO CONTÉM** certificação específica pelo oficial sobre propriedade, direitos, ônus reais e restrições;
- 2) Não serão exigidos, para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos ou para a caracterização da boa-fé do terceiro adquirente de imóvel ou beneficiário de direito real, a obtenção prévia de quaisquer documentos ou certidões além daqueles requeridos nos termos do disposto no § 2º do art. 1º da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985.

O referido é o que consta dos meus arquivos. Dou fé. Carmo da Mata, 17 de julho de 2026.

Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, n.º ordinal do ofício: 00000140040145, atribuição: Imóveis, localidade: Carmo da Mata. N.º selo de consulta: JQR05599, código de segurança : 0020033956045584. Ato: 8401, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 28,23. Recomepe: R\$ 2,13. FIC: R\$ 0,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 10,72. Total: R\$ 41,08. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 28,23. Valor Total do Recomepe: R\$ 2,13. Valor Total do FIC: R\$ 0,00. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 10,72. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 42,21. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>"



Oficial