



Valide aqui
este documento



DANIEL MONTEIRO NEVES
Oficial

Registro de Imóveis de Matozinhos/MG
Livro 2 - Registro Geral

Matrícula: 12870

Folha: 1

12870 - 08/08/2008

-Imóvel: O Apartamento residencial de número Oito (08), do "Condomínio Estação", situado à rua Abrão Elian, nº 116 / 08 - Bairro Estação, na zona urbana do município e Comarca de Matozinhos, com Quarenta e dois metros e setenta e três centímetros quadrados (42,73 m²) de área construída, composto por 02 quartos, banho social, sala de estar / jantar, cozinha, escada interna e área de serviço (descoberta), e sua respectiva fração ideal do terreno, de 0,8333, este com a área de Oitocentos metros quadrados (800,00 m²), denominado "Lote 02", desmembrado de área maior, dentro das seguintes medidas e confrontações gerais: pela frente, por uma extensão de 16,00 ms. com a citada rua Abrão Elian; pelo lado direito, por uma extensão de 50,00 ms. com a empresa BMW Serviços e Empreendimentos Ltda; pelo lado esquerdo, por uma extensão de 50,00 ms. com o Lote 01; e pelos fundos, por uma extensão de 16,00 ms. com herdeiros de José Gomes de Avelar. -Proprietária: Luciana Teixeira de Oliveira Santos, brasileira, auxiliar administrativo, portadora do Cic 885.204.986-04, e da C.I. MG-10.421.571 SSP/MG, casada sob o regime de comunhão parcial de bens com Warley Luiz dos Santos, residente em Matozinhos, MG. -Registro anterior: R-5 da matrícula 11.199, às fls. 11.205 do Livro 2, de Registro Geral, feito em 19 de outubro de 2.006. -Referência: Averbção à margem. -Convenção de Condomínio registrada sob o nº 1.153, às fls. 1.154 do Livro 3, de Registro Auxiliar, em 19 de outubro de 2.006. (Emol. como abaixo).

AV-1-12870 - 08/08/2008

-Protoc. nº 24.887 - Matrícula aberta nesta data, atendendo a requerimento da proprietária, Luciana Teixeira de Oliveira Santos, arquivado em Cartório. O referido é verdade. Dou fé. (a) José Afonso de Sales Viana, Oficial / Subst. (Emol: R\$10,86 / TFJ: R\$3,41 / Total: R\$14,27 - DAE paga no Itaú, em 06/08/2.008, conforme autent. nº 010).

R-2-12870 - 03/10/2008

-Protoc. nº 25.036 - Transmitentes: Luciana Teixeira de Oliveira Santos, comerciante, portadora do Cic 885.204.986-04, e seu marido Warley Luiz dos Santos, operador de caixa, portador do Cic 877.839.326-49; ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados em Matozinhos, MG. -Adquirente: Miguel Aparecido Silvério, brasileiro, solteiro, maior, soldador, portador do Cic 038.929.096-36, e da Carteira de Identidade MG-10.768.335 SSP/MG, residente e domiciliado em Matozinhos, MG. - **COMPRA E VENDA** - Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Unidade Isolada e Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária Vinculada a Empreendimento - Recursos FGTS - com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do devedor/fiduciante, com caráter de Escritura Pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1.964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1.966, em 04 vias, datado de Matozinhos, MG, 01 de outubro de 2.008. -Valor da Compra e Venda: R\$42.000,00 (Quarenta e dois mil reais) pagos da seguinte forma: Recursos próprios já pagos em moeda corrente: R\$42,34; Saldo da conta vinculada de FGTS do comprador: R\$2.595,34; Desconto concedido diretamente pelo FGTS: R\$2.412,32; Financiamento concedido pela credora: R\$36.950,00 (Trinta e seis mil, novecentos e cinquenta reais). Demais cláusulas e condições, as constantes do contrato, do qual fica uma

Continua no verso



Valide aqui
este documento



DANIEL MONTEIRO NEVES
Oficial

via arquivada em Cartório, parte integrante deste registro. ITBI (Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis) pago na CEF (agência lotérica), em 01 de outubro de 2.008, conforme comprovantes quitados também arquivados em Cartório. O referido é verdade. Dou fé. (a) José Afonso de Sales Viana, Oficial / Subst. (Emol: R\$176,68 / TFJ: R\$68,08 / Total: R\$244,76 - DAE paga no Itaú, em 02/10/2.008, conforme autent. nº 079 - 50% de acordo com a Lei 4.380).

R-3-12870 - 03/10/2008

-Protoc. nº 25.036 - Devedor/Fiduciante: Miguel Aparecido Silvério, brasileiro, solteiro, maior, soldador, portador do Cic 038.929.096-36, e da Carteira de Identidade MG-10. 768.335 SSP/MG, residente e domiciliado em Matozinhos, MG. -Credora Fiduciária: Caixa Econômica Federal - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vincula da ao Ministério da Fazenda, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília, DF, representada por Shirley Rose Nunes, Economiária, funcionária da CEF, devidamente qualificada no instrumento. - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA** - Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Unidade Isolada e Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária Vinculada a Empreendimento - Recursos FGTS - com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do devedor / fiduciante, com caráter de Escritura Pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1.964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1.966, em 04 vias, datado de Matozinhos, MG, 01 de outubro de 2.008. -Valor da dívida: R\$36.950,00 (Trinta e seis mil, novecentos e cinquenta reais). -Valor da Garantia Fiduciária: R\$44.000,00. -Sistema de amortização: SAC / Sistema de Amortização Constante - Novo. -Prazo de amortização: 300 meses. -Taxa anual de juros: Nominal - 5,5000% / Efetiva - 5,6409%. -Encargo inicial total: R\$308,08. -Vencimento do 1º encargo mensal: 01/11/2.008. -Época do recálculo dos encargos: de acordo com a cláusula 9ª do contrato. -Alienação Fiduciária em Garantia: Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, o devedor / fiduciante aliena à CEF, em caráter fiduciário, o imóvel objeto desta matrícula, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1.997. Mediante o registro, estará constituída a propriedade fiduciária em nome da CEF (Caixa Econômica Federal), efetivando-se o desdobramento da posse, tornando-se o devedor / fiduciante possuidor direito, e a CEF (Caixa Econômica Federal) possuidora indireta do imóvel. A garantia fiduciária abrange todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do capital financiado e de seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário, permanecendo íntegra até que o devedor / fiduciante cumpra integralmente todas as obrigações contratuais e legais vinculadas ao negócio. Demais cláusulas e condições, as constantes do contrato, do qual fica uma via arquivada em Cartório, parte integrante deste registro. O referido é verdade. Dou fé. (a) José Afonso de Sales Viana, Oficial / Subst. (Emol: R\$176,68 / TFJ: R\$68,08 / Total: R\$244,76 - DAE paga no Itaú, em 02/10/2.008, conforme autent. nº 079 - 50% de acordo com a Lei 4.380).

AV-4-12870 - 24/03/2021 - Protocolo: 46092 - 11/03/2021

-Conforme a Cláusula 2.2, constante às fls. 004, do Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Carta de Crédito Individual - CCFGTS - Programa Casa Verde e Amarela, com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do Devedor, nº 8.4444.2468640-7, por instrumento particular com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61, da Lei nº 4.380/64, em 04 vias, datado de Matozinhos, MG, 18 de fevereiro de 2.021, a seguir registrado (R-5), procede-se a presente para Cancelar a Alienação Fiduciária acima registrada (R-3), consoante autorização da Caixa Econômica Federal;

Continua na ficha 2



Valide aqui
este documento



DANIEL MONTEIRO NEVES
Oficial

Registro de Imóveis de Matozinhos/MG
Livro 2 - Registro Geral

Matrícula: 12870

Folha: 2

liberando-se, em consequência, o imóvel desta matrícula para todos os fins de direito. (Emol: R\$78,23 / Recompe: R\$4,74 / TFJ: R\$25,91 / ISSQN: R\$2,37 / Total: R\$111,25 - Averbação 01 x 4140-0 (50%) / Arquivamento 13 x 8101-8 (50%)). O referido é verdade. Dou fé. Oficial Substituto (a) José Ronald de Sales Viana.

R-5-12870 - 24/03/2021 - Protocolo: 46092 - 11/03/2021

-TRANSMITENTE: MIGUEL APARECIDO SILVERIO, brasileiro, capaz, técnico mecânico, RG: MG-10.768.335 - 02/06/2016, Órgão expedidor: PC/MG, CPF: 038.929.096-36, solteiro, residente e domiciliado na rua Abraão Elian, nº 116, bairro Estação, CEP: 35720-000, Matozinhos/MG. -ADQUIRENTE: **LUIZ FELIPE MARRIEL**, brasileiro, capaz, trabalhador de usinagem de metais, CNH 04758293494 / Detran/MG, CPF: 102.031.696-97, solteiro, residente e domiciliado na rua Tarcisio Balbino Martins, nº 90, bairro Jardim das Palmeiras, CEP: 35730-000, Capim Branco/MG. - **COMPRA E VENDA** - Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Carta de Crédito Individual - CCFGTS - Programa Casa Verde e Amarela, com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do Devedor, nº 8.4444.2468640-7, por instrumento particular com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61, da Lei nº 4.380/64, em 04 vias, datado de Matozinhos, MG, 18 de fevereiro de 2.021. -Valor da Compra e Venda: R\$95.000,00 (Noventa e cinco mil reais), pagos da seguinte forma: Recursos próprios já pagos em moeda corrente: R\$9.450,00 (Nove mil, quatrocentos e cinquenta reais); Saldo da conta vinculada do FGTS do comprador / devedor: R\$11.250,00 (Onze mil, duzentos e cinquenta reais); Recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço na forma de desconto (se houver): R\$0,00; Valor do financiamento para pagamento da compra e venda concedido pela credora fiduciária / CAIXA: R\$74.300,00 (Setenta e quatro mil e trezentos reais). Demais cláusulas e condições, as constantes do contrato do qual fica uma via arquivada em Cartório, parte integrante deste registro. ITBI (Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis) pago na CAIXA (agência lotérica, Betim/MG), em 04 de março de 2.021, conforme comprovantes apresentados, também arquivados em cartório. (Emol: R\$679,16 / Recompe: R\$40,74 / TFJ: R\$277,38 / ISSQN: R\$20,37 / Total: R\$1.017,65 (50%)). O referido é verdade. Dou fé. O Oficial Subst. (a) José Ronald de Sales Viana.

R-6-12870 - 24/03/2021 - Protocolo: 46092 - 11/03/2021

-DEVEDOR FIDUCIANTE: LUIZ FELIPE MARRIEL, brasileiro, capaz, trabalhador de usinagem de metais, CNH 04758293494 / Detran / MG, CPF: 102.031.696-97, solteiro, residente e domiciliado na rua Tarcisio Balbino Martins, nº 90, bairro Jardim das Palmeiras, CEP: 35.730-000, Capim Branco / MG. -CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, vinculada ao Ministério da Fazenda, CNPJ: 00.360.305/0001-04, sediada no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília/DF, representada por Diego Rodrigues Celestino, qualificado no instrumento. - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA** - Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Carta de Crédito Individual - CCFGTS - Programa Casa Verde e Amarela, com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do Devedor, nº 8.4444.2468640-7, por instrumento particular com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61, da Lei nº 4.380/64, em 04 vias, datado de Matozinhos, MG, 18 de fevereiro de 2.021. -Valor total da dívida / financiamento:

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/K4FDE-8JE8G-M6FHD-PG7BX>



Valide aqui
este documento



DANIEL MONTEIRO NEVES
Oficial

R\$74.300,00 (Setenta e quatro mil e trezentos reais). -Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$100.000,00 (Cem mil reais). -Sistema de amortização: SAC - Sistema de Amortização Constante. -Prazo de amortização: 360 (trezentos e sessenta) meses. -Taxa anual de juros sem desconto: Nominal - 8,1600% / Efetiva - 8,4722%. -Taxa anual de juros com desconto: Nominal - 5,5000% / Efetiva - 5,6408%. -Taxa anual de juros com redutor de 0,5%: Nominal - 5,0000% / Efetiva - 5,1162%. -Encargo mensal inicial total: R\$538,58 (Quinhentos e trinta e oito reais e cinquenta e oito centavos). -Vencimento do 1º encargo mensal: 18 de março de 2.021. -Época do reajuste dos encargos: de acordo com o item 4 (quatro) do contrato. -Alienação Fiduciária em Garantia: O devedor aliena à CAIXA, o imóvel objeto do instrumento, constante desta matrícula, em garantia do cumprimento das obrigações do contrato, conforme a Lei Federal 9.514/97, abrangendo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações. A propriedade fiduciária é constituída com o registro do contrato, tornando o devedor possuidor direto e a CAIXA (Caixa Econômica Federal), possuidora indireta do imóvel, assegurado ao devedor adimplente a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel alienado. -Cessão e Caução de Direitos: O crédito fiduciário resultante do contrato, poderá ser caucionado ou cedido, no todo ou em parte, pela CAIXA (Caixa Econômica Federal), independentemente de notificação ao devedor, subsistindo os itens do contrato em favor do cessionário. A CAIXA (Caixa Econômica Federal) poderá ainda, a seu critério, promover a cessão, parcial ou total do crédito constituído, inclusive mediante securitização de créditos imobiliários, independentemente de anuência ou interveniência do devedor, em conformidade com o disposto na Lei 9.514/1997. Ocorrendo a alienação e a securitização de créditos imobiliários, a CAIXA poderá ceder a uma companhia securitizadora os créditos originados do contrato. Demais cláusulas e condições, as constantes do contrato, do qual fica uma via devidamente arquivada em cartório, parte integrante deste registro. (Emol: R\$679,16 / Recompe: R\$40,74 / Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$277,38 / ISSQN: R\$20,37 / Total: R\$1.017,65 (50%)). O referido é verdade. Dou fé. O Oficial Substituto (a) José Ronald de Sales Viana.

Continua na ficha 0



Valide aqui
este documento



DANIEL MONTEIRO NEVES
Oficial

CNM: 038513.2.0012870-24

**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS
JURÍDICAS DE MATOZINHOS/MG**

Livro nº 2 - Registro Geral

Matrícula	Ficha
12.870	03

AV.7-12.870, em 09/07/2026. Protocolo 56.403, em 22/06/2026.

DESIGNAÇÃO CADASTRAL. Conforme Certidão de Quitação do ITBI, datada de 30/06/2026, averba-se o número **01.05.009.0483.008**, referente à inscrição imobiliária do imóvel objeto da presente matrícula junto ao Município de Matozinhos/MG. lav. (Emol: R\$ 25,67/ Recompe: R\$ 1,93/ TFJ: R\$ 8,67/ ISSQN: R\$ 0,77/ Total: R\$ 37,04 - Averbação Cod. Ato(s): 4135 (1)). Nº selo de Consulta: JZM62862, código de segurança: 2268324816853541. Dou fé. Matozinhos. Daniel Monteiro Neves - Oficial Registrador: _____

AV.8-12.870, em 09/07/2026. Protocolo 56.403, em 22/06/2026.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. Conforme requerimento datado de 19/06/2026, nos termos do art. 26, § 7º da Lei 9.514/1997, **a propriedade deste imóvel fica consolidada em nome da Credora Fiduciária, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília/DF, tendo em vista a não purga da mora, no prazo legal, pelo devedor fiduciante, após devidamente intimado. Valor fiscal: R\$106.868,25. ITBI recolhido. lav. (Emol: R\$ 2.363,01/ Recompe: R\$ 177,86/ TFJ: R\$ 1.180,65/ ISSQN: R\$ 70,89/ Total: R\$ 3.792,41 - Averbação Cod. Ato(s): 4240 (1)). Nº selo de Consulta: JZM62863, código de segurança: 9439719361743551. Dou fé. Matozinhos. Daniel Monteiro Neves - Oficial Registrador: _____

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/K4FDE-8JE8G-M6FHD-PG7BX>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento



DANIEL MONTEIRO NEVES
Oficial

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico, nos termos do art. 19, §1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula 12.870.

Certifico, ademais, que, nos termos do art. 5º-A da Lei nº 15.424/04/MG, 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 Recomeço, 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.

É o que tenho a certificar, pelo que dou fé.

Prazo de Validade: 30 dias

Matozinhos/MG, 09 de julho de 2026

Assinado digitalmente por DANIEL MONTEIRO NEVES - OFICIAL REGISTRADOR

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2200/01 e Lei nº 11.977/09, somente sendo válida em meio digital.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL
DAS PESSOAS JURÍDICAS - MATOZINHOS/MG

SELO DE CONSULTA: JZM62886
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 6812272102359370

Quantidade de ato praticados: 1
Ato(s) praticado(s) por

Daniel Monteiro Neves
Oficial Registrador

Emol. R\$ 28,23 - TFJ R\$ 10,72 - Total R\$ 41,93 - ISS: R\$ 0,85
Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/K4FDE-8JE8G-M6FHD-PG7BX>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital