

CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE ARAGUARI (MG)

Oficial: _____

Livro 2 - "REGISTRO GERAL"

MATRÍCULA

76.368

DATA

27/12/2022

FICHA

01

I M Ó V E L: Um terreno situado nesta cidade, no **Bairro Vila Goiás - Parte Alta**, designado por **lote nº S6 da quadra nº 119**, com a área de **203,00m²**, com todos os seus ângulos internos de 90°, medindo 7,00 metros de frente para a Rua Manuel Cabral Gomide; 7,00 metros pelos fundos, confrontando com o lote 04; 29,00 metros pelo lado direito, confrontando com o lote S5; e 29,00 metros pelo lado esquerdo, confrontando com o lote S7. **CCI: 83.189.**

PROPRIETÁRIA: **R & C ARAGUARI CONSTRUTORA LTDA.**, CNPJ nº 41.880.790/0001-24, com sede nesta cidade, na Avenida Minas Gerais nº 2.704, sala B, Bairro Centro.

Forma de aquisição: Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda, elaborado em conformidade com o artigo 108, da Lei nº 10.406/2002, firmado em Araguari/MG, datado de 13/07/2022.

Registro anterior: Matrícula nº 76.362, livro 2, desta Serventia.

Abertura de matrícula: Quant.: 1. Cód. Ato: 4401-6. Emolumentos: R\$53,95, Recompe: R\$3,24, TFJ: R\$17,99, Valor Final: R\$75,18. ISS: R\$1,62. Selo Eletrônico: GHW75977. Código de Segurança: 0425-7850-7124-9859.

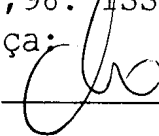
AV-1-76.368- Em 27/12/2022. (Protocolo nº 263.923, em 06/12/2022, reentrada em 22/12/2022). **TÍTULO:** Abertura de Matrícula. A requerimento datado de 06/12/2022, procede-se a esta averbação para abrir a matrícula deste imóvel que originou do desmembramento constante da AV-2 da matrícula nº 76.362, livro 2, desta Serventia. Isento de emolumentos. Quant.: 1. Cód. Ato: 4135-0(30). Selo Eletrônico: GHW75977. Código de Segurança: 0425-7850-7124-9859. Dou fé. A OFICIAL _____

R-2-76.368- Em 27/02/2023. (Protocolo nº 265.727, de 16/02/2023). **TÍTULO:** Compra e Venda. **TRANSMITENTE:** **R & C ARAGUARI CONSTRUTORA LTDA**, CNPJ nº 41.880.790/0001-24, com sede em Araguari/MG, na Avenida Minas Gerais, nº 2.704, Bairro

Continua no verso.



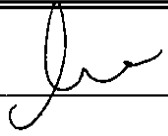
269.879

Centro, representada pelo sócio Ronaldo Costa dos Santos, CNH n° 02440577130-DETRAN/MG, CPF n° 560.360.866-87. **ADQUIRENTE: JOÃO GABRIEL HONORIO DE OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, declarou não conviver em união estável, estivador, carregador, embalador e assemelhados, CI n° MG-21.070.620-PC/MG, CPF n° 090.301.306-10, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Edna Teixeira, n° 70, Bairro São Sebastião. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato por Instrumento Particular 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 n° 8.4444.2880537-0, com caráter de Escritura Pública, na forma do art. 61, §5°, da Lei n° 4.380/64, datado de 13/02/2023, firmado em Uberlândia/MG. **IMÓVEL:** o objeto desta matrícula. **VALOR DESTINADO AO PAGAMENTO DA CONSTRUÇÃO E COMPRA E VENDA DO TERRENO:** R\$196.000,00. **VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO:** R\$65.000,00. **VALOR DOS RECURSOS PRÓPRIOS:** R\$39.935,94. **VALOR DO DESCONTO/SUBSÍDIO CONCEDIDO PELO FGTS/UNIÃO:** R\$6.732,00. **VALOR DO FINANCIAMENTO CONCEDIDO PELA CAIXA:** R\$149.332,06. **AVALIAÇÃO FISCAL:** R\$65.000,00. ITBI no valor de R\$325,00 recolhido junto a Caixa Econômica Federal, em data de 16/02/2023. Foram apresentadas Certidão Negativa de Débito fornecida pela Secretaria Municipal de Fazenda Local, em data de 16/02/2023, e Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida pela Secretaria da Receita Federal, em 20/01/2023. Consta do Contrato que nos termos do art. 36, parágrafo único, da Lei n° 11.977/2009, o mutuário fica ciente de que não poderá proceder ao remembramento do imóvel que é objeto deste ajuste, pelo prazo de 15 anos, sob pena de ocorrer o vencimento antecipado da obrigação, conforme item 3 das informações adicionais/ressalvas. Anexos ao contrato: Anexo I - Contrato de Financiamento Imobiliário - Proposta, Opção de Seguro e demais condições para vigência do seguro, firmado em Uberlândia/MG, em 13/02/2023, e Anexo II - Direitos e Deveres do seu contrato. Código Cadastral do Imóvel - **CCI:** 83.189. Quant.: 1. Cód. Ato: 4516-1(04). Emolumentos: R\$689,15, Recome: R\$41,35, TFJ: R\$281,48, Valor Final: R\$1.011,98. **ISS:** R\$20,68. Selo Eletrônico: GLZ41850. Código de Segurança: 4378-8798-4119-2945. Dou fé. A OFICIAL 

Continua na ficha 02



269.879

CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE ARAGUARI (MG)Oficial: Livro 2 - "REGISTRO GERAL"

MATRÍCULA

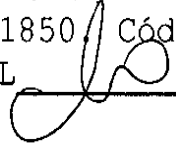
76.368

DATA

27/02/2023

FICHA

02

R-3-76.368- Em 27/02/2023. (Protocolo nº 265.727, de 16/02/2023). **TÍTULO:** Alienação Fiduciária. Pelo contrato referido no **R-2**, o devedor fiduciante **JOÃO GABRIEL HONORIO DE OLIVEIRA**, já qualificado, **constituiu a propriedade fiduciária** em favor da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira, constituída sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília/DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, neste ato representada por José Umberto Alves da Silva, CI nº M6181876-SSP/MG, CPF nº 846.331.666-20, conforme procuração e substabelecimento constantes do referido contrato, transferindo a posse indireta do imóvel desta matrícula à credora fiduciária, apresentando a dívida o seguinte quadro: **VALOR TOTAL DA DÍVIDA:** R\$149.332,06. **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA:** R\$196.000,00. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** PRICE. **PRAZO TOTAL, EM MESES:** amortização - 360; construção - 6. **TAXA ANUAL DE JUROS:** SEM DESCONTO: nominal - 7,6600% a.a; 0,6364% a.m - efetiva - 7,9347% a.a; 0,6383% a.m; COM DESCONTO: nominal - 5,5000% a.a; 0,4573% a.m - efetiva - 5,6407% a.a; 0,4583% a.m; **TAXA CONTRATADA:** nominal - 5,0000% a.a; 0,4573% a.m - efetiva - 5,6407% a.a; 0,4583% a.m. **ENCARGO MENSAL INICIAL TOTAL:** R\$899,52. **VENCIMENTO DO 1º ENCARGO MENSAL:** 14/03/2023. **REAJUSTE DOS ENCARGOS:** De acordo com o item 6 do contrato. **PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO:** 30 (trinta) dias, contados a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. **VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO:** R\$196.000,00, atualizado monetariamente na forma do item 20 do contrato ora registrado. Consta do Contrato que não se aplica ao presente imóvel o direito de preferência em favor do locatário, previsto no art. 27, da Lei nº 8.245/91, conforme Cláusula 20.9. As partes se obrigam pelas demais cláusulas e condições constantes do contrato, as quais ficam fazendo parte integrante do presente registro. Quant.: 1. Cód. Ato: 4541-9(04). Emolumentos: R\$1.114,97, Recome: R\$66,89, TFI: R\$549,20, Valor Final: R\$1.731,06. ISS: R\$33,45. Selo Eletrônico: GLZ41850, Código de Segurança: 4378-8798-4119-2945. Dou fé. A OFICIAL 

Continua no verso.



AV-4-76.368 - Em 09/04/2024. (Protocolo nº 276.960 de 02/04/2024). **TÍTULO:** Averbação de Construção. A requerimento, acompanhado do Alvará de Habite-se e Baixa de Construção nº 0007/2024 - Processo 0505/2023, expedido pelo Subsecretário de Planejamento, Orçamento e Habitação da Prefeitura Municipal local, datado de 03/01/2024, procede-se a esta averbação para constar que foi efetuado o lançamento de um **PRÉDIO RESIDENCIAL** no terreno desta matrícula, situado na **Rua Manuel Cabral Gomide, nº 448**, com a área construída de 58,12m², com o valor do orçamento de R\$29.000,00. Isento de CND do INSS por se enquadrar nos benefícios do Decreto-Lei nº 1.976/82, conforme declaração datada de 19/01/2024. Quant.: 1. Cód. Ato: 4149-1. Emolumentos: R\$485,62, Recome: R\$29,14, TFJ: R\$198,36, Valor Final: R\$713,12. ISS: R\$14,57. Selo Eletrônico: HQA26401. Código de Segurança: 3288-8696-6830-8846. Dou fé. A OFICIAL

AV-5-76.368 - Em 01/07/2026. (Protocolo nº 302.751 de 24/06/2026). **TÍTULO:** Consolidação da Propriedade. Conforme requerimento datado de 23/06/2026, firmado em Florianópolis/SC, fica consolidada a propriedade do imóvel constante desta matrícula, em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, representada por Milton Fontana, CI nº 1.616.101-7-SSP/SC, CPF nº 575.672.049-91, visto que não houve a purgação da mora pelo devedor fiduciante João Gabriel Honório de Oliveira, CPF nº 090.301.306-10, quando intimado pessoalmente em 13/02/2026 à satisfazer as prestações vencidas e as que vencessem até a data do pagamento. VALOR: R\$205.253,95. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$205.253,95. ITBI no valor de R\$4.105,08 recolhido junto Caixa Econômica Federal, em data de 10/06/2026. Foi apresentada Certidão Negativa de Débito fornecida pela Secretaria Municipal local em 17/06/2026, bem como a Certidão do Decurso do Prazo sem a purga da mora, datada de 12/03/2026, ficando a fiduciária com o ônus decorrente do artigo 27 da Lei nº 9.514/97. Quant.: 1. Cód. Ato: 4242-4. Emolumentos: R\$2.691,10, Recome: R\$202,56, TFJ: R\$1.344,66, Fundos: R\$0,00, Valor Final: R\$4.238,32. ISS: R\$80,73. Selo Eletrônico: KGL59706. Código de Segurança: 2404-8764-6102-

Continua na ficha 03



CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE ARAGUARI (MG)

Oficial: _____

Livro 2 - "REGISTRO GERAL"

MATRÍCULA

76.368

DATA

01/07/2026

FICHA

03

6388. Dou fé. A ~~OFICIAL~~

C E R T I D ã O

Certifico e dou fé, 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 nº 76368, registrada neste cartório, no Livro 2 de Registro Geral (CNM 043406.2.0076368-65). Certifico mais, que 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 15.424/2004.

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº 11.977/09.

Assinado digitalmente por: Fábio Barroso Pena - Escrevente

Prazo de validade : 30 dias

Araguari, 01 de julho de 2026.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ARAGUARI - MG - CNS 04.340-6

Selo Eletrônico nº KGL59758
Cód. Seg.: 3284.0671.5707.4882



Quantidade de Atos Praticados:1
Atos praticados por: Maria das Graças Nunes Ribeiro-Oficial
Emot: R\$30,36; TFI: R\$10,72; Valor Final: R\$ 41,08; ISS: R\$0,85
Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: VWCNB-XJJTS-E2LVE-TQQZ4

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

FABIO BARROSO PENA (CPF ***.499.086-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/VWCNB-XJJTS-E2LVE-TQQZ4>

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

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