

LIVRO Nº2

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

Comarca de Lagoa Santa - Minas Gerais

DANILO DE ASSIS FARIA
OFICIAL

F.: 001
ANO: 2.015



MATRÍCULA Nº: 40.431

DATA: 30.04.2015

IMÓVEL:

Apartamento nº 401 (quatrocentos e um), do Bloco 21, do condomínio "Residencial Lisboa", com frente para a Avenida São Sebastião, nº 1.133, Bairro Vila Mariza, Lagoa Santa/MG, com área privativa principal de 44,825m², área privativa total de 44,825m², área de uso comum de 5,589338m², área real total de 50,414338m², com direito de uso exclusivo de uma vaga de garagem, e sua respectiva fração ideal de 0,0018382 do terreno urbano, com área, limites e confrontações conforme matrícula de origem. **PROPRIETÁRIO(A)(S): RESIDENCIAL LISBOA INCORPORAÇÕES SPE LTDA - ME**, CNPJ 21.114.375/0001-52, com sede em Lagoa Santa/MG, na Av. São Sebastião, s/n, Bairro Vila Mariza. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 40.098, livro 2, desta serventia registral. **Obs:** matrícula aberta conforme art. 939, §1º, V, do Provimento nº 260/CGJ/2013. Emol. R\$ 7,70. Tx. Fisc. Jud. R\$ 2,56. Rec. R\$ 0,46. V. Final R\$ 10,72. [hmj]. Dou fé. O Oficial:

Av.1/40.431. Em. 30.04.2015. (Prot. 72.066 de 30.03.2015 - Reentrada em 22.04.2015). TÍTULO: Convenção de condomínio. Está registrada sob o nº 2.012, do livro 3-Aux., a convenção de Condomínio do Residencial Lisboa, que obriga os proprietários do imóvel acima, seus herdeiros e sucessores a qualquer título. **Obs.:** Ato praticado nos termos do art. 664 do Provimento 260/2013 - CGJ - TJMG. Emol. R\$ 6,12. Tx. Fisc. Jud. R\$ 2,04. Rec. R\$ 0,37. V. Final R\$ 8,53. [hmj]. Dou fé. O Oficial:

Av.2/40.431. Em. 30.04.2015. (Prot. 72.066 de 30.03.2015 - Reentrada em 22.04.2015). TÍTULO: Imóvel em Construção. Averbação nos termos do artigo 943, §4º do Provimento 260/CGJ/2013, para constar que trata-se de imóvel em construção pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. Projeto arquitetônico oriundo do processo nº 2211/2013, aprovado em 21.11.2014 e alvará de licença de construção nº 530/2014, datado de 24.11.2014, válido até 24.11.2016, objeto da incorporação nº R.3/40.098, registrada em 29.04.2015. A incorporação foi submetida ao regime de patrimônio de afetação, conforme Av.4/40.098, e o disposto nos artigos 31-A e seguintes da Lei 4.591/64. Esta matrícula poderá ser encerrada caso a construção não seja concluída ou nas demais hipóteses previstas em lei. **Certidões:** consta certidão positiva com efeito de negativa em nome da incorporadora relativa aos Tributos Municipais. **Obs.:** Ato praticado nos termos do art. 664 do Provimento 260/2013 - CGJ - TJMG. Emol. R\$ 6,12. Tx. Fisc. Jud. R\$ 2,04. Rec. R\$ 0,37. V. Final R\$ 8,53. [hmj]. Dou fé. O Oficial:

Av.3/40.431. Em 31.05.2016. (Prot. 78.116 de 02.05.2016). TÍTULO: Retificação da Área de Uso Comum e da Área Real Total. Averbação a requerimento da parte interessada, datado de 17.09.2015, em razão da modificação no projeto aprovado em 26.05.2015, e nos termos do quadro IV-B da ABNT NBT 12.721, devidamente assinada pelo responsável técnico Gilson Gonçalves Moreira, CREA-MG 4043/D, para retificar os dados relativos às seguintes áreas: Área de Uso Comum de 5,691729m² e Área Real Total de 50,516729m². Ato realizado conforme dispõe o art. 237-A da Lei 6.015/73, sem incidência de emolumentos. [hmj]. Dou fé. O Oficial:

Av.4/40.431. Em 31.05.2016. (Prot. 78.114 de 02.05.2016). TÍTULO: Alvará de construção. Averbação a requerimento da parte interessada, nos termos do Alvará de Construção nº 226/2015, datado de 29.05.2015, expedido pelo Município de Lagoa Santa/MG, para constar a alteração da data do término da obra para 29.05.2017, em razão das modificações no projeto. Ato realizado conforme dispõe o art. 237-A da Lei 6.015/73, sem incidência de emolumentos. [hmj]. Dou fé. O Oficial:

Continua no verso

Av.5/40.431. Em 05/06/2018. (Prot. 88.667 de 04/05/2018 - Reentrada em 21/05/2018). TÍTULO: Retificação de Área de Uso Comum e de Área Real Total. Averbação a requerimento, conforme modificação no projeto aprovado pelo Município em 17/11/2016 e nos termos do Quadro IV-B ABNT NBR 12.721, assinado pelo responsável técnico Gilson Gonçalves Moreira, CREA/MG 4043/D, para retificar os dados relativos às seguintes áreas: Área de uso comum de 5,741875 e Área real total de 50,566875. Ato realizado conforme dispõe o art. 237-A da Lei 6.015/73, sem incidência de emolumentos. Cód-Trib: 4135-0-38 Qtd: 1 [avc]. Dou fé. O Oficial: 

Av.6/40.431. Em 05/06/2018. (Prot. 89.029 de 21/05/2018). TÍTULO: Alvará de Construção. Averbação a requerimento, nos termos do Alvará de Construção nº 525/2016, datado de 17/11/2016, expedido pelo Município de Lagoa Santa/MG, para constar a alteração da data do término da obra para 17/11/2018, em razão das modificações no projeto. Ato realizado conforme dispõe o art. 237-A da Lei 6.015/73, sem incidência de emolumentos. Cód-Trib: 4135-0-38 Qtd: 1 [avc]. Dou fé. O Oficial: 

Av.7/40.431. Em 05/12/2018. (Prot. 92.115 de 27/11/2018). TÍTULO: Remissão de Revalidação do Alvará de Construção. Averbação a requerimento, nos termos do Alvará de Construção nº 525/2016, datado de 17/11/2016, expedido pelo Município de Lagoa Santa/MG, para constar a sua revalidação até 14/09/2020, conforme processo nº 2211/2013. Ato realizado conforme dispõe o art. 237-A da Lei 6.015/73, sem incidência de emolumentos. Cód-Trib: 4135-0-38 Qtd: 1 [faf]. Dou fé. O Oficial: 

Av.8/40.431. Em 17/07/2019. (Prot. 95.212 de 04/07/2019). TÍTULO: Transporte de Ônus Hipotecário. Fica transportada para esta matrícula a hipoteca registrada sob nº R.13 da matrícula de origem nº 40.098, tendo por credora a Caixa Econômica Federal, como garantia de créditos referentes à construção do módulo II do empreendimento imobiliário denominado "Residencial Lisboa". Ato realizado conforme dispõe o art. 237-A da Lei 6.015/73, sem incidência de emolumentos. Cód-Trib: 4135-0-38 Qtd: 1 [raf]. Dou fé. O Oficial: 

Av.9/40.431. Em 23/12/2019. (Prot. 97.759 de 12/12/2019). TÍTULO: Cancelamento de hipoteca. Averbação nos termos do contrato nº 8.7877.0710173-9, datado de 08/11/2019, expedido pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, em sua cláusula 1.7, para cancelar a hipoteca objeto do Av.8, tão somente quanto ao imóvel objeto desta matrícula. Emol. R\$ 32,43. TFJ. R\$ 10,70. Rec. R\$ 1,95. V. Final. R\$ 45,08. Cód-Trib: 4140-0-4 Qtd: 1 [sab]. Dou fé. O Oficial: 

R.10/40.431. Em 23/12/2019. (Prot. 97.759 de 12/12/2019). TÍTULO: Compra e venda. **TRANSMITENTE(S):** RESIDENCIAL LISBOA INCORPORAÇÕES SPE LTDA - ME, CNPJ 21.114.375/0001-52, com sede em Lagoa Santa/MG, na Avenida São Sebastião, s/nº, Bairro Vila Mariza. **ADQUIRENTE(S):** WILKER GUILHERME SILVA CASTRO, brasileiro, solteiro, impressor digital, CI 05924990773 Detran/MG, CPF 123.908.406-47, residente e domiciliado em Belo Horizonte/MG, na Rua Lucimar Brandão, nº 110/A, Bairro Serra Verde. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato particular nº 8.7877.0710173-9, passado aos 08/11/2019 perante a Caixa Econômica Federal, com valor de escritura pública, na forma do art. 61 da Lei nº 4.380/64, no âmbito do programa MCMV. **IMÓVEL:** Objeto desta matrícula. **VALOR DA COMPRA E VENDA:** R\$ 140.000,00. **AVALIAÇÃO FISCAL:** R\$ 140.000,00. **CONDIÇÕES:** O preço da transação foi pago da seguinte forma: R\$ 66.401,40 por meio de financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal; R\$ 64.108,60 por meio de recursos próprios; R\$ 0,00 por meio de recursos da conta vinculada do FGTS; e, R\$ 9.490,00 por meio de recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto. Valor de aquisição do terreno: R\$ 8.823,53. **ITBI:** Foi apresentada CND datada de 05/12/2019 constando o recolhimento do valor total da guia de R\$ 3.585,81, perante o Banco Itaú. Emol. R\$ 743,81. TFJ. R\$ 266,36. Rec. R\$ 44,63. V. Final. R\$ 1.154,80. Cód-Trib: 4540-1-4 Qtd: 1 [sab]. Dou fé. O Oficial: 

Continua na ficha 02



Comarca de Lagoa Santa - Minas Gerais

DANILO DE ASSIS FARIA
OFICIAL

MATRÍCULA Nº: 40.431

DATA: 23/12/2019

IMÓVEL:

R.11/40.431. Em 23/12/2019. (Prot. 97.759 de 12/12/2019). TÍTULO: Constituição de Propriedade Fiduciária. **DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S):** WILKER GUILHERME SILVA CASTRO. **CREDOR(A) FIDUCIÁRIO(A):** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, CNPJ 00.360.305/0001-04. **FORMA DO TÍTULO:** A mesma do R.10. **ORIGEM DE RECURSOS:** FGTS. **NORMA REGULAMENTADORA:** SFH/MCMV. **VALOR TOTAL DA DÍVIDA:** R\$ 86.401,40. **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA PARA FINS DE LEILÃO:** R\$ 140.000,00. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** PRICE. **PRAZO DE AMORTIZAÇÃO, EM MESES:** 360. **PRAZO DE CONSTRUÇÃO:** 28/06/2021. **TAXA DE JUROS (%) AO ANO:** Nominal 5,00; Efetiva 5,6407. **ENCARGOS FINANCEIROS NO PERÍODO DE CONSTRUÇÃO:** De acordo com o item 5.1.2 do contrato. **ENCARGOS NO PERÍODO DE AMORTIZAÇÃO:** Prestação R\$ 377,01; Taxa de Administração R\$ 0,00; Seguro: R\$ 16,86; Total R\$ 393,87. **VENCIMENTO DO 1º ENCARGO MENSAL:** 07/12/2019. **ÉPOCA DE REAJUSTE DOS ENCARGOS:** De acordo com o item 6.3 do contrato. **COMPOSIÇÃO DE RENDA PARA FINS DE COBERTURA SECURITÁRIA:** WILKER GUILHERME SILVA CASTRO - 100%. **PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO:** 30 dias, contados a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. **OBJETO DA GARANTIA:** O imóvel objeto desta matrícula, com todas suas acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe foram acrescidas, foi alienado em caráter fiduciário, constituída a propriedade fiduciária, na forma prevista no artigo 22 e seguintes, da Lei 9.514/97 e transferida sua propriedade resolúvel ao credor fiduciário. Por força da citada Lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se o devedor fiduciante possuidor direto e o credor fiduciário possuidor indireto do bem dado em garantia. **CONDIÇÕES:** As demais constantes do contrato. Emol. R\$ 491,62. TFJ. R\$ 200,80. Rec. R\$ 29,50. V. Final. R\$ 721,92. Cód-Trib: 4516-1-4 Qtd: 1 [sab]. Dou fé. O Oficial: [assinatura]

Av.12/40.431. Em 10/09/2020. (Prot. 100.920 de 18/08/2020). TÍTULO: Edificação. Averbação a requerimento e nos termos da Certidão de Habite-se nº 203/2020, datada de 31/07/2020, expedida pelo Município de Lagoa Santa/MG, para constar que foram concedidos o "habite-se" e a "baixa de construção" para, dentre outros, o imóvel constante desta matrícula. Inscrição cadastral: 02.09.005.0080.333. Ato: Emol. R\$ 319,57. TFJ. R\$ 130,52. Rec. R\$ 19,17. V. Final. R\$ 469,26. Cód-Trib: 4152-5-4 Qtd: 1. (nmp). Dou fé. O Oficial: [assinatura]

Av.13/40.431. Em 10/09/2020. (Prot. 100.920 de 18/08/2020). TÍTULO: Contribuições previdenciárias. Averbação a requerimento para constar a apresentação da CND nº 002922019-88888156, CEI nº 60.018.21156/76, relativa às contribuições previdenciárias e às de terceiros da obra de construção civil do imóvel. Ato: Emol. R\$ 8,34. TFJ. R\$ 2,78. Rec. R\$ 0,50. V. Final. R\$ 11,62. Cód-Trib: 4135-0-4 Qtd: 1. (nmp). Dou fé. O Oficial: [assinatura]

Av.14/40.431. Em 28/08/2025. (Prot. 132.671 de 21/08/2025). TÍTULO: Consolidação da propriedade fiduciária. Averbação a requerimento do credor fiduciário datado de 21/07/2025, para constar que, cumprido o procedimento disciplinado pelo artigo 26 da Lei 9.514/97, conforme certificado por esta serventia em 30/05/2025, a propriedade do imóvel objeto desta matrícula fica consolidada em nome do credor fiduciário CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Lote 3/4, Quadra 04, Bairro Asa Sul, Brasília/DF. **AVALIAÇÃO FISCAL:** R\$ 142.715,26. **ITBI:** Foi apresentada CND datada de 27/06/2025. **CONDIÇÕES:** Não há. O credor fiduciário deverá promover público leilão conforme artigo 27 da Lei 9.514/97. Ato praticado em observância ao art. 26, §7º, da Lei 9.514/1997 e emolumentos conforme Nota VII da Tabela 4 da Lei Estadual 15.424/04. Emol. R\$ 2.413,89. TFJ. R\$ 1.206,15. Rec. R\$ 181,69. V. Final. R\$ 3.922,42. ISSQN. R\$ 120,69. Cód-Trib: 4541. Qtd. 1. Selo Fisc.: JEW77635. Cód. Consulta: 8072252318571660. (wmf). Dou fé. O Oficial: [assinatura]

Certificação no verso



Ofício de Registro de Imóveis de Lagoa Santa/MG
Rua Maria Junqueira, 175, Brant - (31) 3360-6001
atendimento@rilagoasanta.net
Oficial: Danilo de Assis Faria

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico nos termos do art. 19 § 1º, da Lei nº 6.015/73, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº 40.431 a que se refere.

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.

Pelo que dou fé. Lagoa Santa/MG, 28 de agosto de 2025.

O oficial.

Débora Gomes de Abreu - Escrevente

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA	
Ofício de Registro de Imóveis de Lagoa Santa	
Número Ordinal do Ofício 000.01480401-79	
Selo Eletrônico nº JEW80029	
Cód. Seg.: 8637524980070225	
Quantidade de Atos Praticados: 1	
Emol. R\$26,97 - Rec.: R\$2,03 - TFJ R\$10,25 - FIC/SREI: R\$ 0,00	
- Valor Final R\$40,60	
ISSQN R\$1,35	
Débora Gomes de Abreu - Escrevente	
Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br	





Ofício de Registro de Imóveis de Lagoa Santa/MG

Rua Maria Junqueira, 175, Vila Pinto Coelho - (31) 3360-6001

atendimento@rilagoasanta.net

Oficial: Danilo de Assis Faria

Recibo

Protocolo nº 132.671

Apresentante: JOSE FRANCISCO ALVES JUNIOR

Interessado: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Título: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Ato: Consolidação da propriedade fiduciária

Emolumentos do Cartório	R\$ 2.587,92
Recivil	R\$ 194,75
Taxa de Fiscalização	R\$ 1.260,31
Issqn	R\$ 129,35
FIC/SREI	R\$ 0,00
Fundos	R\$ 0,00
TOTAL	R\$ 4.172,33
VALOR DEPOSITADO	R\$ 4.172,33
SALDO À DEVOLVER	R\$ 0,00
SALDO À RECEBER	R\$ 0,00

**DOCUMENTO
ENTREGUE**

Certifico que o título acima identificado gerou os seguintes atos abaixo descritos:

Data	Qtd	Nº Ato	Descrição	Base Cálculo	Valor
21/08/2025	1		7 - Prenotação	0,00	63,34
Cod. custa: 4701					
Emol.: R\$ 47,18 Recivil: R\$ 3,55 Tx. Fisc. R\$ 10,25 Issqn: R\$ 2,36 FIC/SREI: R\$ 0,00 Fundos: R\$ 0,00 Total: R\$ 63,34					
28/08/2025	11		1 - Arquivamento (por folha)	0,00	145,97
Cod. custa: 8101					
Emol.: R\$ 99,88 Recivil: R\$ 7,48 Tx. Fisc. R\$ 33,66 Issqn: R\$ 4,95 FIC/SREI: R\$ 0,00 Fundos: R\$ 0,00 Total: R\$ 145,97					
28/08/2025	1	Av -14/ 40.431	5 - Registro: e) Escritura pública, instrumento particular e título judicial, com conteúdo financeiro: de 140.000,01 até 175.000,00	142715,26	3.922,42
Cod. custa: 4541					
Emol.: R\$ 2.413,89 Recivil: R\$ 181,69 Tx. Fisc. R\$ 1.206,15 Issqn: R\$ 120,69 FIC/SREI: R\$ 0,00 Fundos: R\$ 0,00 Total: R\$ 3.922,42					
28/08/2025	1	M/40.431	4 - Certidão: a) De inteiro teor ou em resumo, independentemente do número de folhas	0,00	40,60
Cod. custa: 8401					
Emol.: R\$ 26,97 Recivil: R\$ 2,03 Tx. Fisc. R\$ 10,25 Issqn: R\$ 1,35 FIC/SREI: R\$ 0,00 Fundos: R\$ 0,00 Total: R\$ 40,60					

CAIXA ECONOMICA FEDERAL - 1

AV Getúlio Vargas, 105 Jardim Europa Bauru SP CEP 17017-383

Ofício nº 566774/2025 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL - 1

BAURU, segunda-feira, 21 de Julho de 2025

A sua Senhoria o(a) Senhor(a) Oficial(a) do:
REGISTRO DE IMOVEIS DE LAGOA SANTA
Maria Junqueira, 175, Brant Lagoa Santa MG CEP 33230-309

Assunto: Requerimento de Consolidação

Prezado(a) Senhor(a),

1. Caixa Econômica Federal - CNPJ 00.360.305/0001-04, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/69, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes ¼, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, credora fiduciária da dívida relativa ao contrato de financiamento imobiliário com Alienação Fiduciária em garantia nº 878770710173-9, firmado em 08/11/2019, registrado na matrícula nº sob o nº AV12, na Matrícula nº 40431, desse Registro de Imóveis, vem, por seu representante legal ao final identificado, requerer, em seu favor, nos termos do Art. 26, § 7º da Lei 9.514 /97, a averbação da **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** à margem da referida matrícula, relativa ao imóvel situado na AV SAO SEBASTIAO 1133 BL.21 AP401 VILA MARIZA LAGOA SANTA MG 33400000.

2. Segue(m), anexo(s), para os devidos fins, o(s) comprovante(s) de intimação do(s) devedor(es) WILKER GUILHERME SILVA CASTRO CPF/CNPJ: 12390840647, o comprovante de decurso do prazo legal sem a purgação do débito e a guia(s) de recolhimento do ITBI (e laudêmio quando for o caso), referente ao imóvel.

Atenciosamente,

Gerente

