



OFÍCIO DO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTES CLAROS

Avenida Deputado Esteves Rodrigues, 660 / Sala 201 - Centro - CEP 39.400-215

MONTES CLAROS/MG - Telefone (38) 3212-3032 - www.2rimc.com.br

Daniele Alves Rizzo - Registradora

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR EXPEDIDA POR MEIO ELETRÔNICO

CERTIFICO, a requerimento da parte interessada e para os devidos fins que revendo, neste cartório, **Livro nº 2-RG, Sistema de Fichas**, sob a Matrícula nº. **108265**, Código Nacional de Matrícula nº **049304.2.0108265-74** de **27/03/2024**, verifiquei constar nesta data, às **16:53:19 horas**, o seguinte:

108265 - 27/03/2024 - Protocolo: 208937 - 04/03/2024

IMÓVEL - Casa residencial nº. 261-F (Unidade 104), localizada no pavimento superior do condomínio denominado “RESIDENCIAL AMIL”, situado na Rua 01, Bairro Village do Lago, Montes Claros/MG, com todas as suas dependências e instalações consistentes em: entrada privativa com área permeável e escada de acesso, 01 sala com cozinha, circulação, 02 quartos e 01 banheiro social, com área privativa principal de 70,50m², área privativa total de 70,50m², área real total de 70,50m², área de terreno de uso exclusivo de 25,74m², área de terreno total de 25,74m², fração ideal do terreno de 0,05677, do lote nº. 22, com área de 915,61m², situado na Rua 01, Bairro Village do Lago, Montes Claros/MG, com os limites e confrontações constantes da matrícula primitiva. **PROPRIETÁRIA:** IGM CONSTRUTORA LTDA, CNPJ nº. 19.613.276/0001-73, NIRE 3121005095-6, com sede na Rua Doutor Luiz França de Souza, nº. 379, Bairro Morada do Sol, Montes Claros/MG. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº. 93396, do Livro 2-RG- Sistema de fichas: R-2 de 27/11/2023 e R-3 de 27/03/2024, deste Cartório. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº. 208.937. Ato: 4401, Quant. Ato: 1. Emol.: R\$ 59,72. Recomepe: R\$ 3,58. TFJ: R\$ 19,91. ISS: R\$ 2,99. Total: R\$ 86,20. Nº Selo: GSZ12580. Cód. Segurança: 9536779200894076. Dou fê: Maria Isabella Pereira Ribeiro - Escrevente Autorizada.

AV-1-108265 - 27/03/2024 - Protocolo: 209368 - 20/03/2024

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - A convenção de condomínio do “RESIDENCIAL AMIL” está registrada sob o nº. **R-9293**, Livro 3-Registro Auxiliar, Sistema de Fichas, desta Serventia, e obriga a todos os titulares de direitos sobre as unidades. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº. 209.368. Ato: 4135, Quant. Ato: 1. Emol.: R\$ 23,75. Recomepe: R\$ 1,42. TFJ: R\$ 7,90. ISS: R\$ 1,19. Total: R\$ 34,26. Nº Selo: GSZ12643. Cód. Segurança: 9346952481496489. Dou fê: Maria Isabella Pereira Ribeiro - Escrevente Autorizada.

AV-2-108265 - 27/03/2024 - Protocolo: 208937 - 04/03/2024

IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO - Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. Alvará de Construção válido até 30/01/2026. Instituição de Condomínio registrada sob o R-3, da Matrícula nº. 93396 - Sistema de Fichas, desta Serventia em 27/03/2024. A proprietária declara que não fará oferta pública da unidade constante da presente matrícula, até que a mesma obtenha o seu respectivo “habite-se”, que será averbado na presente matrícula. A proprietária fica cientificada de que a venda, promessa ou cessão de direitos antes da conclusão da obra só poderá ser feita mediante a apresentação e arquivamento, dos documentos previstos no art.



OFÍCIO DO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTES CLAROS

Avenida Deputado Esteves Rodrigues, 660 / Sala 201 - Centro - CEP 39.400-215

MONTES CLAROS/MG - Telefone (38) 3212-3032 - www.2rime.com.br

Daniele Alves Rizzo - Registradora

32 da Lei nº 4.591/1964, nesta Serventia. Esta Matrícula poderá ser encerrada caso a construção não seja concluída ou nas demais hipóteses previstas em lei. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº. 208.937. Ato: 4135, Quant. Ato: 1. Emol.: R\$ 23,75. Recomepe: R\$ 1,42. TFJ: R\$ 7,90. ISS: R\$ 1,19. Total: R\$ 34,26. Nº Selo: GSZ12580. Cód. Segurança: 9536779200894076. Dou fé: Maria Isabella Pereira Ribeiro - Escrevente Autorizada.

AV-3-108265 - 28/06/2024 - Protocolo: 212010 - 11/06/2024

BAIXA DE CONSTRUÇÃO E HABITE-SE - Pelo requerimento datado de 10/06/2024, conforme certidão datada de 29/05/2024, extraída do processo nº. 14497/2024, foram concedidos o “habite-se” e a baixa de construção para o imóvel constante desta matrícula, com área construída de 49,04m². Atribui-se o valor da edificação em R\$76.804,41. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº. 212.010. Ato: 4152, Quant. Ato: 1. Emol.: R\$ 909,15. Recomepe: R\$ 54,55. TFJ: R\$ 371,32. ISS: R\$ 45,46. Total: R\$ 1.380,48. Nº Selo: HTJ22319. Cód. Segurança: 1592848187960601. Dou fé: Lorraine Ketlen Oliveira Magalhães - Escrevente Autorizada.

AV-4-108265 - 28/06/2024 - Protocolo: 212010 - 11/06/2024

CND/INSS - Pelo mesmo requerimento mencionado na AV-3, faço constar que foi apresentada pela contribuinte IGM CONSTRUTORA LTDA, Aferição: 90.017.67872/71-001 a Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, expedida via internet, emitida em 10/06/2024, com a área total construída de obra nova de 379,74m², referente dentre outros ao imóvel desta matrícula. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº. 212.010. Ato: 4135, Quant. Ato: 1. Emol.: R\$ 23,75. Recomepe: R\$ 1,42. TFJ: R\$ 7,90. ISS: R\$ 1,19. Total: R\$ 34,26. Nº Selo: HTJ22319. Cód. Segurança: 1592848187960601. Dou fé: Lorraine Ketlen Oliveira Magalhães - Escrevente Autorizada.

AV-5-108265 - 28/06/2024 - Protocolo: 212010 - 11/06/2024

DESIGNAÇÃO CADASTRAL - Pelo mesmo requerimento mencionado na AV-3; e, Certidão expedida eletronicamente pela Secretaria Municipal de Finanças da Prefeitura de Montes Claros/MG em 20/06/2024, o imóvel da presente matrícula possui o cadastro imobiliário nº. 2009356 e inscrição imobiliária nº. 01.40.130.1250.007. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº. 212.010. Ato: 4135, Quant. Ato: 1. Emol.: R\$ 23,75. Recomepe: R\$ 1,42. TFJ: R\$ 7,90. ISS: R\$ 1,19. Total: R\$ 34,26. Nº Selo: HTJ22319. Cód. Segurança: 1592848187960601. Dou fé: Lorraine Ketlen Oliveira Magalhães - Escrevente Autorizada.

R-6-108265 - 27/08/2024 - Protocolo: 214178 - 15/08/2024

COMPRA E VENDA - Pelo Instrumento Particular, com Caráter de Escritura Pública, na Forma do §5º do Art. 61 da Lei 4.380/1964 de Venda e Compra de Imóvel Residencial, Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - CCFGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida, Contrato nº. 8.4444.3521483-8, datado de 12/08/2024, a proprietária IGM CONSTRUTORA LTDA, já qualificada, vende o imóvel desta matrícula a EMANOEL ROCHA DOS SANTOS JUNIOR, brasileiro, solteiro, tratorista, CPF/MF nº. 021.716.576-18, CLRG nº. MG-20.449.530 - PC/MG, domiciliado e residente na Rua Dois, nº. 280, Bairro Residencial Monte Sião, Montes Claros/MG, pelo preço de R\$170.000,00, da seguinte forma: R\$8.730,30 já foram pagos (recursos próprios), R\$125.445,70



OFÍCIO DO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTES CLAROS

Avenida Deputado Esteves Rodrigues, 660 / Sala 201 - Centro - CEP 39.400-215

MONTES CLAROS/MG - Telefone (38) 3212-3032 - www.2rimc.com.br

Daniele Alves Rizzo - Registradora

(financiamento pela Caixa Econômica Federal, garantido pela alienação fiduciária a seguir registrada), R\$35.824,00 (desconto concedido pelo FGTS/União). Valor Fiscal: R\$170.000,00, ITBI pago em 14/08/2024, no valor de R\$4.250,00, (protocolo nº. 28265). Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº. 214.178. Ato: 4301, Quant. Ato: 1. Emol.: R\$ 3,68. Recompe: R\$ 0,22. TFJ: R\$ 1,21. ISS: R\$ 0,18. Total: R\$ 5,29. Ato: 4541, Quant. Ato: 1. Emol.: R\$ 1.168,70. Recompe: R\$ 70,12. TFJ: R\$ 575,68. ISS: R\$ 58,44. Total: R\$ 1.872,94. Ato: 8101, Quant. Ato: 10. Emol.: R\$ 44,00. Recompe: R\$ 2,60. TFJ: R\$ 14,60. ISS: R\$ 2,20. Total: R\$ 63,40. Nº Selo: HZT85373. Cód. Segurança: 4420361321403193. Dou fé: Brenda Karoline Nascimento Silva - Escrevente Autorizada.

R-7-108265 - 27/08/2024 - Protocolo: 214178 - 15/08/2024

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Pelo mesmo Instrumento Particular mencionado no R-6, o adquirente e devedor fiduciante: EMANOEL ROCHA DOS SANTOS JUNIOR, já qualificado, alienou este imóvel na forma do art. 23 da Lei nº 9.514/97: alienação fiduciária e transferência da propriedade resolúvel à credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF), CNPJ/MF nº. 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, com escopo de garantia do pagamento da dívida decorrente de financiamento por este concedido ao devedor fiduciante, para compra do imóvel adquirido no R-6. **CONDIÇÕES:** Valor da dívida de R\$125.445,70; valor do encargo inicial: R\$598,53; Sistema de Amortização PRICE; prazo total de 420 meses; taxa de juros anual: nominal de 4.2500% e efetiva de 4.3337%; vencimento do 1º encargo mensal em 13/09/2024; reajuste dos encargos de acordo com o item 4; prazo de carência para fins de intimação de 15 dias, a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago; valor do imóvel para fins de venda em público leilão de R\$189,780,00. Sujeitam-se as partes as demais cláusulas e condições existentes no Contrato ora registrado. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº. 214.178. Ato: 4540, Quant. Ato: 1. Emol.: R\$ 1.092,91. Recompe: R\$ 65,57. TFJ: R\$ 538,30. ISS: R\$ 54,65. Total: R\$ 1.751,43. Nº Selo: HZT85373. Cód. Segurança: 4420361321403193. Dou fé: Brenda Karoline Nascimento Silva - Escrevente Autorizada.

AV-8-108265 - 18/08/2025 - Protocolo: 225411 - 08/08/2025

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Pelo Requerimento datado de 07/08/2025, nos termos do artigo 26, §7º da Lei 9.514/97, **a propriedade deste imóvel fica consolidada em nome da Credora Fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04**, tendo em vista a não purgação da mora, no prazo legal, pelos devedores fiduciários, após devidamente intimados. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº. 225.411. Ato: 4542, Quant. Ato: 1. Emol.: R\$ 2.570,76. Recompe: R\$ 193,50. TFJ: R\$ 1.284,53. ISS: R\$ 128,54. Total: R\$ 4.177,33. Ato: 8101, Quant. Ato: 3. Emol.: R\$ 27,24. Recompe: R\$ 2,04. TFJ: R\$ 9,18. ISS: R\$ 1,35. Total: R\$ 39,81. Nº Selo: IQK73833. Cód. Segurança: 0619247200209676. Dou fé: Ana Flávia Oliveira Andrade - Escrevente Autorizada.

AV-9-108265 - 18/08/2025 - Protocolo: 225411 - 08/08/2025

CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Fica cancelada a alienação



OFÍCIO DO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTES CLAROS

Avenida Deputado Esteves Rodrigues, 660 / Sala 201 - Centro - CEP 39.400-215

MONTES CLAROS/MG - Telefone (38) 3212-3032 - www.2rimc.com.br

Daniele Alves Rizzo - Registradora

fiduciária constante do R-7, em virtude da consolidação de propriedade averbada sob a AV-8. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº. 225.411. Ato: 4140, Quant. Ato: 1. Emol.: R\$ 98,41. Recompe: R\$ 7,41. TFI: R\$ 32,93. ISS: R\$ 4,92. Total: R\$ 143,67. Nº Selo: IQK73833. Cód. Segurança: 0619247200209676. Dou fê: Ana Flávia Oliveira Andrade - Escrevente Autorizada.

Foi o que pude verificar com relação ao que me foi pedido pela parte interessada, do que tudo dou fê. Montes Claros/MG, **18 de agosto de 2025**.-----

OBSERVAÇÕES: I) Constitui condição necessária para realização de atos de registro ou averbação nas serventias de registro de imóveis, quando instrumentalizadas por escritura pública, o recolhimento integral das parcelas destinadas ao Tribunal de Justiça de Minas Gerais, ao Recompe, 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, nos termos do art. 5-A caput e §1º da Lei 15.424/2004. **II)** Nos termos dos art. 16 §2º Inc. I; e art. 19 §11º da Lei 14.382/2022; e Nota Técnica nº 01/2023 do CORI/MG: a) 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; b) Não serão exigidos, para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos ou para a caracterização da boa-fé do terceiro adquirente de imóvel, beneficiário de direito real, a obtenção previa 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 e no disposto no inciso IV do Art. 1º do Decreto Federal nº 93.240/86. -----

A presente certidão foi emitida eletronicamente nos termos do artigo 19, §5º da Lei nº. 6.015/73. Sua emissão e conferência podem ser confirmadas pelo site <https://registradores.onr.org.br>, em consulta do número de protocolo com as letras ou o Hash para validar a Certidão.-----

A presente certidão é válida por 30 (trinta) dias a partir da data de sua emissão, conforme disposto no inciso IV do artigo 1º do Decreto nº 93.240, de 09 de setembro de 1986, que regulamenta a Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985.-----

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

Registro de Imóveis de Montes Claros - MG

SELO DE CONSULTA: IQK73833

CÓDIGO DE SEGURANÇA: 0619247200209676

Quantidade de atos praticados: 1
Ato(s) praticado(s) por: Ana Flávia Oliveira Andrade - Escrevente
autorizada



Emol.: R\$ 26,97 - TFI: R\$ 10,25 -
Valor final: R\$ 40,60 - ISS: R\$ 1,35

Consulte a validade deste selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>

ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Saec

Esse documento foi assinado digitalmente por ANA FLAVIA OLIVEIRA ANDRADE - 18/08/2025 16:55