

MATRÍCULA	 REGISTRO GERAL CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS PASSA TEMPO - MINAS GERAIS 11.503 FOLHA Nº	REG. ANTERIOR
11.503		Lº 02, 10.213, MAT. 10.213, AV02, desta Serventia.
DATA		CNM: 038810.2.0011503-48
18/08/2.015		

IMÓVEL: CASA 03 com 05 cômodos, na Rua Lilo Andrade, Bairro "CIDADE NOVA", na cidade de Piracema, desta Comarca de Passa Tempo, Estado de Minas Gerais, **CASA 03, Nº 06**, com área privativa de 46,00M², área privativa total 46,00M², área real total 46,00M², com 05 cômodos, fração ideal de 33,3333%, com área, limites e confrontações constantes na planta, foram apresentada e arquivada nesta Serventia, planta, Habite-se e certidão expedida pela Prefeitura Municipal da cidade de Piracema-MG, datado 27/07/2.015, CND Nº 002542015-88888421, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil. **PROPRIETÁRIO: LARA E FERREIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO LTDA**, CNPJ: 17.664.554/0001-96, com sede na Rua Alfredo Greco, Nº 708, Bairro Portelas, no município de Piracema - MG, representada por seus sócios proprietários **MICHEL TADEU FERREIRA**, brasileiro, solteiro, empresário, CPF Nº 063.454.696-10, CI: MG-11.700.452, residente e domiciliado na Avenida Nossa Senhora das Dores, Nº 202, Bairro Centro, na cidade de Itaguara - MG; e **ELISSON WILER LARA**, brasileiro, empresário, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, CPF: 510.302.336-91, CI: M-3.345.590-SSP/MG, residente e domiciliado na Rua Minas Gerais, Nº 30, Centro, Piracema - MG. **ORIGEM:** livro 02, matrícula 10.213, fls. 10.213, AV03. E CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO NO AV-04. O referido é verdade. Dou fé. Passa Tempo, 18 de agosto de 2015. O Oficial Substituto - João Batista de Araújo.

R01-11.503- Protocolo 1-H, fls. 101. Nº 31049. **TRANSMITENTES: LARA E FERREIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ 17.664.554/0001-96, situada em Pc Jose Ribeiro De Assis, 200, B, em Piracema/MG com seus atos constitutivos arquivados na JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS, registrada sob NIRE nº 3120977302-8, representada na conformidade da cláusula oitava de seu Contrato Social registrado na JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS sob nº 5568302, em sessão de 03/08/2015, pelo(s) sócio(s) **CASSIA VIANA DE ANDRADE LARA**, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 20/09/1969, proprietário de microempresa, portador(a) de CNH nº 02027243346, expedida por Órgão de Trânsito/MG em 17/12/2011 e do CPF 838.801.946-53, casado(a) no regime de comunhão universal de bens, residente e domiciliado(a) em R Minas Gerais, 30, Centro em Piracema/MG e **MICHEL TADEU FERREIRA**, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 04/01/1986, proprietário de microempresa, portador(a) de CNH nº 03568601186, expedida por Órgão de Trânsito/MG em 20/11/2014 e do CPF 063.454.696-10, solteiro(a), residente e domiciliado(a) em R N Sra Das Dores, 202, Centro em Itaguara/MG. **ADQUIRENTE: CARLOS ALBERTO CHAGAS DO NASCIMENTO**, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 19/09/1982, mecânico de manutenção de veículos automotores e máquinas, portador(a) de CNH nº 02063108879, expedida por Órgão de Trânsito/MG em 30/05/2011 e do CPF 053.307.126-70, casado(a) no regime de comunhão parcial de bens, anterior à vigência da Lei 6.515/77, conforme Escritura de Pacto Antenupcial registrada sob nº 10000, no Livro nº 2-Registro Auxiliar do CART REG CIVIL DE PASSA TEMPO/MG, e seu cônjuge **MARIENE PEREIRA SILVA**, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 13/09/1986, proprietário de estabelecimento de prestação de serviços, portador(a) de Carteira de Identidade nº MG14439318, expedida por Secretaria de Segurança Pública/MG em 21/10/2002 e do CPF 085.118.586-01, residentes e domiciliados em Faz Mandembo, 43, Cx Rural; Área Rural em Piracema/MG. **IMÓVEL:** O constante da matrícula supra. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato de Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH-Sistema Financeira da Habitação, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4380/64, em 22 de março de 2016. **VALOR:** R\$ 90.000,00 (noventa mil reais); Desconto concedido pelo FGTS/União; sendo de recursos próprios - R\$ 543,00; financiamento concedido pela CAIXA -R\$ 81.000,00; desconto concedido FGTS/União (complemento) 1.057,00 e de recursos da conta vinculada do FGTS - R\$ 7.400,00. **NOTA:** Foram apresentadas e arquivadas juntamente com cópia do referido contrato: I) quitação do ITBI no valor de R\$ 1.800,00 conforme guia de recolhimento datada de 14/04/2016; e II) certidões conjunta negativas de débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União em nome dos vendedores, emitidas pela Secretaria da Receita Federal do Brasil. O referido é verdade. Dou fé. Passa Tempo, 14 de abril de 2016. O Oficial Substituto - João Batista de Araújo. ***Vide AV03 no verso. Dou fé. O Oficial substituto - João Batista de Araújo.**

R02-11.503- Protocolo 1-H, fls. 101. Nº 31049. **CONTRATO Nº:** 8.4444.1185979-0. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA: COMPRADOR(ES) E DEVEDORE(S) FIDUCIANTE(S): CARLOS ALBERTO CHAGAS DO NASCIMENTO e MARIENE PEREIRA SILVA**, qualificados no R01 acima. **CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, Instituição financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/1969, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília-DF no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por **JULIA SILVA MIRANDA**, nacionalidade brasileira, solteira, nascida em 31/10/1989, economiária, portadora da Carteira de Identidade nº MG-16.091.520, expedida por SSP/MG em 18/11/2005 e do CPF 094.296.006-80, conforme Subestabelecimento lavrado às folhas 018, do livro 80, em 28/08/2015, no Cartório de Registro Civil e Tabelionato de

MATRÍCULA 11.503 DATA 14/04/2016	 LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS PASSA TEMPO - MINAS GERAIS 11.503 FOLHA Nº	REG. ANTERIOR Lº 02, 10.213, MAT. 10.213, AV02, desta Serventia. CNM: 038810.2.0011503-48
Notas do Distrito de Santo Antônio dos Campos – Comarca de Divinópolis/MG, doravante denominada CAIXA. Agência responsável pelo contrato: 4389 ITAGUARA, MG. IMÓVEL: Em garantia, por alienação fiduciária, o imóvel registrado no R01 acima, desta Serventia e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas. FORMA DO TÍTULO: Contrato de Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeira da Habitação, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4380/64, em 27 de fevereiro de 2015. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$ 90.000,00 (noventa mil reais) sujeito à atualização monetária a partir da data de contratação deste instrumento contratual pelo mesmo índice utilizado mensalmente na atualização da conta corrente do dia de aniversário deste instrumento, reservando-se à CAIXA o direito de pedir nova avaliação a qualquer tempo. PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO: A carência para expedição da intimação é de 30 (trinta) dias, contados a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. *Nos termos do contrato ora registrado. I) Constitui-se neste ato, a propriedade fiduciária em nome da CAIXA efetivando-se o desdobramento da posse tomando o(s) devedor(es)/ fiduciante(s) possuidores diretos e a CAIXA possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária, sendo certo que enquanto permanecem adimplentes com as obrigações ora pactuadas, ao(s) devedor(es) fiduciante(s) fica assegurada a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto deste contrato. II) O financiamento no valor de R\$ 90.000,00 B.CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO: B1-Modalidade: Aquisição de imóvel residencial. B2-Origem de Recursos: FGTS/UNIÃO. B3-Sistema de Amortização: SAC, B4-Valor de 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 (noventa mil reais), composto pela integralização dos Valores abaixo, Financiamento concedido pela Caixa: R\$ 81.000,00; Desconto Concedido pelo FGTS/União (complemento): R\$ 1.057,00; Recursos Próprios: R\$ 543,00; Recursos da conta vinculada do FGTS R\$ 7.400,00, B5-Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI) R\$0,00; B6-Valor total da Dívida (financiamento +Despesas Acessórias) R\$81.000,00, B-7-Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$90.000,00 (noventa mil reais), B-8-Prazo total (meses): 360, B9-Taxa de Juros %a.a: B9.1-Sem Desconto Nominal 7.16, efetiva 7.3997, B9.2-Com desconto: 6.00, com desconto: 6.1678-B9.3-Redutor 0,5% FGTS: 5.00, 5.56408, B9.4-Taxa de Juros contratada Nominal: 5.5000%a.a, efetiva: 5.6407%a.a, B10-Encargo Mensal inicial, Prestação (a+j) R\$596,24, Taxa de Administração: R\$0,00, Seguros: 15,54, Total: 611,78, B10-1-Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 21/04/2016, B10-2-Reajuste dos Encargos: de acordo com item 4, B10.3-Forma de Pagamento da data da contratação: Débito em conta corrente, B10.4-Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS/UNIÃO (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012), Taxa de Administração: R\$ 2.169,20, Diferencial na Taxa de Juros: R\$1.959,15, B11-Data do Habite-se: 27/07/2015, C-Composição de Renda: C.1-Composição de Renda Inicial do Devedor para Pagamento do Encargo Mensal: Devedores: CARLOS ALBERTO CHAGAS DO NASCIMENTO, Comprovada: R\$ 1.954,04, Não Comprovada: R\$ 0,00; MARIENE PEREIRA SILVA, comprovado: R\$ 788,00, Não Comprovada: R\$ 0,00; C.2-Para Cobertura do FGHB: Devedores: CARLOS ALBERTO CHAGAS DO NASCIMENTO, Percentual: 28,74; MARIENE PEREIRA SILVA, Percentual: 71,26; D- Descrição do imóvel objeto deste Contrato: Imóvel Urbano, CASA 03 com 05 cômodos, situada na Rua Lilo Andrade, Bairro "CIDADE NOVA", na cidade de Piracema, desta Comarca de Passa Tempo, Estado de Minas Gerais, CASA 03, Nº 06, com área privativa de 46,00M², área privativa total 46,00M², área real total 46,00M², com 05 cômodos, fração ideal de 33,3333%, E – Elementos Identificadores do Débito Originário (Interveniente Quitante): não se aplique, foram apresentadas e arquivadas nesta serventia, planta, Habite-se e certidão expedida pela Prefeitura Municipal da cidade de Piracema-MG, datado de 21/04/2016. Matrícula nº 11.503 do Cartório de Registro de Imóveis de Passa Tempo-MG; III) O crédito fiduciário resultante do presente instrumento poderá ser cedido ou caucionado, no todo ou em parte pela CEF, independentemente de notificações aos devedores fiduciantes; IV) É facultado aos devedores fiduciários a transferência de dívidas a terceiros, sendo esta composta pelo saldo devedor atualizado de forma proporcional, com base no critério de ajuste, pro rata definido em legislação específica, vigente a época do evento referente ao período compreendido entre a data da assinatura do contrato ou da última atualização contratual, se já ocorrida, e data do evento; e V) Obrigam-se as partes por todas as cláusulas e condições do contrato, ora registrado, do qual uma via fica arquivada nesta serventia para os devidos fins de direito. Nota: Lei 15.424/04 (ato-4517-9) Alien. Fiduciária (MCMV 50%) (Quant. 01) T.F.Jud.....R\$211,76, Recompe.....R\$31,11, Emols:.....R\$ 518,47; (ato-4517-9, Compra e Venda (MCMV 50%) (Quant. 01) T.F.Jud.....R\$211,76 Recompe.....R\$31,11, Emols:.....R\$ 518,47; (ato-8401-2 (Quant. 01) certidão de registro, T.F.Jud.....R\$5,57, Recompe.....R\$0,89, Emols:.....R\$ 14,89; 4701-9 (Quant. 01) Prenotação), T.F.Jud.....R\$5,57,		

MATRÍCULA	 REGISTRO GERAL CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS PASSA TEMPO - MINAS GERAIS 11.503	REG. ANTERIOR
11.503		Lº 02, 10.213, MAT. 10.213, AV02, desta Serventia.
DATA	FOLHA Nº	CNM: 038810.2.0011503-48
14/04/2016		

Recompe.....R\$1,56, Emols:.....R\$ 26,05; 8101-8 (Quant. 18) Arquivamento, T.F.Jud.....R\$30,06, Recompe.....R\$5,40, Emols:.....R90,18; Total R\$ 1.702,85. O referido é verdade. Dou fé. Passa Tempo, 14 de abril de 2016. O Oficial Substituto – João Batista de Araújo. *Vide AV03 abaixo. Dou fé. O Oficial substituto – João Batista de Araújo.

AV03- 11.503 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE - Protocolo 1-J, fls. 172, nº 37332. Em 23/07/2025. Nos termos de requerimento passado em Florianópolis/SC aos 30/04/2025, com fundamento no parágrafo 7º do artigo 26 da Lei 9.514/97, no qual solicita a consolidação da propriedade em razão dos devedores fiduciários do contrato de alienação fiduciária do R02 acima: **CARLOS ALBERTO CHAGAS DO NASCIMENTO**, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 19/09/1982, mecânico de manutenção de veículos automotores e máquinas, portador(a) de CNH nº 02063108879, expedida por Órgão de Trânsito/MG em 30/05/2011 e do CPF 053.307.126-70, casado(a) no regime de comunhão parcial de bens, anterior à vigência da Lei 6.515/77, conforme Escritura de Pacto Antenupcial registrada sob nº 10000, no Livro nº 2-Registro Auxiliar do CART REG CIVIL de PASSA TEMPO/MG, e seu cônjuge **MARIENE PEREIRA SILVA**, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 13/09/1986, proprietário de estabelecimento de prestação de serviços, portador(a) de Carteira de Identidade nº MG14439318, expedida por Secretaria de Segurança Pública/MG em 21/10/2002 e do CPF 085.118.586-01, residentes e domiciliados em Faz Mandembo, 43, Cx Rural; Área Rural em Piracema/MG, foi intimados no referido endereço em 17/10/2023, dirige por 3 vezes no referido endereço e ali sendo que não encontrei o Sr. Carlos Alberto Chagas do Nascimento, CPF nº 053.307.26-70 e nem a Srª. Marlene Pereira Silva, CPF nº 085.118.586-01, encontrado na referida residência o Sr. Vicente Aparecido dos Santos, e o mesmo relatou que o proprietário trabalha em Belo Horizonte-MG e dificilmente vai em Piracema-MG, para purgação da mora das obrigações contratuais e, mesmo após decorrido o prazo previsto em Lei, não quitaram o débito, razão pela qual a propriedade do imóvel objeto desta matrícula fica consolidada em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, Instituição financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/1969, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília-DF no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes ¾, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por JULIA SILVA MIRANDA, nacionalidade brasileira, solteira, nascida em 31/10/1989, economista, portadora da Carteira de Identidade nº MG-16.091.520, expedida por SSP/MG em 18/11/2005 e do CPF 094.296.006-80, conforme Subestabelecimento lavrado às folhas 018, do livro 80, em 28/08/2015, no Cartório de Registro Civil e Tabelionato de Notas do Distrito de Santo Antônio dos Campos – Comarca de Divinópolis/MG, doravante denominada CAIXA. Agência responsável pelo contrato: 4389 ITAGUARA, MG, vem através da presente **Contrato de Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH-Sistema Financeira da Habitação**, tendo em vista que o devedor foi intimado para purgação da mora. O requerimento, as certidões de intimação e o ITBI nº 78/2025, avaliando o imóvel em R\$96.327,45 (noventa e seis mil, trezentos e vinte e sete reais e quarenta e cinco centavos), devidamente quitados, encontram-se arquivados nesta Serventia. As demais condições e cláusulas constam do Contrato, ficam fazendo parte integrante e complementar deste registro. **Nota: Lei 15.424/04 (ato-4239-0 (Quant. 01) Demais Averbações com Conteúdo Financeiro) T.F.Jud.....R\$778,00, Recompe.....R\$141,34, Emols:.....R\$1.877,79, Iss.....R\$56,33, (ato-8401-2 (Quant. 01) Certidão de Inteiro teor), T.F.Jud.....R\$10,25, Recompe.....R\$2,03, Emols:.....R\$26,97, Iss.....R\$0,81, (ato-8101-8 (Quant. 11) Arquivamentos) T.F.Jud.....R\$33,66, Recompe.....R\$7,48, Emols:.....R\$99,88, Iss.....R\$2,97, (ato 4701-9 (Quant. 01) Prenotação) T.F.Jud.....R\$10,25, Recompe.....R\$3,55, Emols:.....R\$47,18, Iss.....R\$1,42. Total R\$3.099,91.** O referido é verdade. Dou fé. Passa Tempo, 23 de julho de 2025. O Oficial Substituto – João Batista de Araújo.

CERTIDÃO - Certidão de Inteiro teor
CERTIFICO que a presente cópia foi extraída
e confere com o original. Dou fé.
Passa Tempo/MG, 23/07/2025
Oficial Substituto,

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas
Jurídicas de Passa Tempo

SELO DE CONSULTA: IUS09885
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 5488.4795.2992.0170



Quantidade de atos praticados: 01
Ato(s) praticado(s) por: Maria Madalena Vilhena Araújo - Oficial

Emol.: R\$ 29,00 - TFJ: R\$ 10,25 - Valor final: R\$ 39,25 - ISS: R\$ 0,81

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

ASSINADO DIGITALMENTE
MARIA MADALENA VILHENA ARAUJO

A conformidade com a assinatura pode ser verificada em:
<http://serpro.gov.br/assinador-digital>

