"CARTÓRIO ORLANDO BARBOSA" - Circunscrição Única
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PATROCÍNIO, MINAS GERAIS

REGISTRO GERAL

CNM: 058644.2.0068434-49

FICHA
01F

MATRÍCULA: 68.434
DATA: 13 de março de 2024

LIVRO 2

IMÓVEL URBANO: constituído pelo CASA 02 do Condomínio Residencial Nações II, ocorrendo seu acesso ao logradouro público através do Nº 3.633 da Rua Colômbia; **com Área Real Total de 208,910m²**, com 205,910m² de Área Privativa Total, sendo 119,723m² de Área Coberta Padrão Privativa sendo 23,205 de área coberta padrão diferente privativa e 86,187m² de Área Descoberta Privativa, e ainda mais 3,000m² de Área de terreno de uso comum Descoberta, contendo 01 vaga de garagem descoberta, com **Área Total a ser construída de 119,723m²**; confrontado com lote 219, matrícula nº 45.906, de propriedade de Cristiano Camargo Vasconcelos pela esquerda, com a Casa 01 deste condomínio pela direita, e com o lote 145, matrícula nº 45.904 de propriedade da Cristiane Rabelo Caetano pelo fundo; foi atribuída a **Fração Ideal de 0,50000** correspondente no respectivo terreno denominado **LOTE 231, QUADRA 112, SETOR 37,** com área total de **300,00m²**, localizado a 12,00m da esquina da Rua Colômbia com a Rua França, **situado no *Bairro Nações II*, em Patrocínio, MG.** Emolumentos: R$40,64. Recompe: R$2,44. TFJ: R$13,55. ISSQN: R$1,22. Total: R$57,85. Código: 4401-6. Quantidade: 1. Tributação: 1. Protocolo: 286.228.
PROPRIETÁRIO: CRISTIANE RABELO CAETANO, brasileira, empresária, solteira, inscrita no CPF 032.506.816-01, RG MG-10.029.459 SSP/MG, residente e domiciliada na Avenida General Astolfo Ferreira Mendes, nº 1.780, Bairro São Judas, em Patrocínio, MG.
REFERÊNCIA: R-6, R-8 e AV-9 da Matrícula nº 45.907, folha 280, Livro 2-CE desta Circunscrição, objeto de Instituição e Incorporação de Condomínio. *"Matrícula atualizada com base nos atos da matrícula n. 68.434, originariamente aberta em 15 de maio de 2019."*

AV-1/68.434. Prot. 286.228. 29/04/2019. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** - A convenção de condomínio do Residencial Nações II está registrada sob o nº **59.216, f. 55, Lº 3-BBBG**, e obriga a todos os titulares de direitos sobre as unidades. - Emolumentos: R$16,16, Recompe: R$0,97; TFJ: R$5,38; ISSQN: R$0,48; Total: R$22,99. Código: 4135-0; Quantidade: 1; Tributação: 1. Data do Ato: 15/05/2019. - Eu, João Paulo Fernandes, Digitador que o digitei. A Oficiala, **Janette Jaber Barbosa**.

AV-2/68.434. Prot. 286.228. 29/04/2019. **IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO** - Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. **Alvará de licença para construção Nº 118/2019, expedido em 07/03/2019, com validade de 02 (dois) anos**. Incorporação registrada sob o **R-8**, da matrícula 45.907, f. 280, Lº 2-CE, desta Serventia em 15/05/2019. Esta matrícula poderá ser encerrada caso a construção não seja concluída ou nas demais hipóteses previstas em lei. - Emolumentos: R$16,16, Recompe: R$0,97; TFJ: R$5,38; ISSQN: R$0,48; Total: R$22,99. Código: 4135-0; Quantidade: 1; Tributação: 1. **Arquivos deste Protocolo:** Emolumentos: R$269,10. Recompe: R$16,20. TFJ: R$89,55. ISSQN: R$8,10. Total: R$382,95. Código: 8101-8. Quantidade: 45. Tributação: 1. Data do Ato: 15/05/2019. - Eu, João Paulo Fernandes, Digitador, que o digitei. A Oficiala, **Janette Jaber Barbosa**.

AV-3/68.434. Prot. 299.578. 27/07/2020. **RETIFICAÇÃO - NOME DE RUA.** Em conformidade com o requerimento de Cristiane Rabelo Caetano, datado de 20/08/2020, instruído com a cópia da Lei nº 4.638/13, arquivados nesta Serventia, vai aqui averbada a **correção** na localização do imóvel descrita na abertura da matrícula, onde constou "*Rua França*" para fazer constar como sendo **Rua Osmar Pereira de Queiroz**. Permanecem inalterados os demais lançamentos. Emolumentos: R$16,69; Recompe: R$1,00; TFJ: R$5,56; ISSQN: R$0,50; Total: R$23,75. Código: 4135-0; Quantidade: 1; Tributação: 1. Data do Ato: 27/08/2020. - Eu, Lettycia Fernandes Diniz, Digitadora que o digitei. A Escrevente, **Kátia Jaber Barbosa**.

AV-4/68.434. Prot. 299.578. 27/07/2020. **RETIFICAÇÃO - NÚMERO PREDIAL.** Em conformidade com o requerimento descrito na AV-3 supra, instruído com cópia da Certidão de Número, emitida pelo Município de Patrocínio, MG, vai aqui averbada a **correção** na numeração predial descrita na abertura da matrícula, onde constou "*nº 3.633*" para fazer constar como sendo **nº 3.635**. Permanecem inalterados os demais lançamentos. Emolumentos: R$16,69; Recompe: R$1,00; TFJ: R$5,56; ISSQN: R$0,50; Total: R$23,75. Código: 4135-0; Quantidade: 1; Tributação: 1. Arquivos deste Protocolo: Emolumentos: R$24,72; Recompe: R$1,48; TFJ: R$8,20; ISSQN: R$0,76; Total: R$35,16. Código: 8101-8; Quantidade: 4; Tributação: 1. Data do Ato: 27/08/2020. - Eu, Lettycia Fernandes Diniz, Digitadora que o digitei. A Escrevente, **Kátia Jaber Barbosa**.

AV-5/68.434. Prot. 306.879. 11/03/2021. **CONSTRUÇÃO.** Em conformidade com o requerimento de Cristiane Rabelo Caetano, datado de 16/03/2021, instruído com CND Municipal; Certidão de Construção e Alvará de Habite-se, todas expedidas pelo Município de Patrocínio, MG, arquivados nesta Serventia, vai aqui averbada a **Construção da Casa 02, no ano de 2020; pelo valor de R$95.778,40, com área total construída de 119,723 m²,** e a mesma tem o **Nº 3635 da Rua Colômbia**. - Emolumentos: R$679,15, Recompe: R$40,75; TFJ: R$277,38; ISSQN: R$33,96; Total: R$1.031,24. Código: 4152-5; Quantidade: 1; Tributação: 1. Data do Ato: 19/03/2021. - Eu, Lettycia Fernandes Diniz, Digitadora que o digitei. A Escrevente, **Kátia Jaber Barbosa**.

AV-6/68.434. Prot. 306.879. 11/03/2021. **CERTIDÃO DE DÉBITOS PREVIDENCIÁRIOS.** Em virtude da averbação de construção lançada sob o AV-5 supra, foi apresentada a **CND/INSS Nº 000452021-88888440** emitida em 19/02/2021 com validade até 18/08/2021, referente a área construída de **119,723 m²,** constante da AV-5 supra. - Emolumentos: R$17,74, Recompe: R$1,06; TFJ: R$5,91; ISSQN: R$0,89; Total: R$25,60. Código: 4135-0; Quantidade: 1; Tributação: 1. Arquivos deste Protocolo: Emolumentos: R$32,85; Recompe: R$1,95; TFJ: R$10,90; ISSQN: R$1,65; Total: R$47,35. Código: 8101-8; Quantidade: 5; Tributação: 1. Data do Ato: 19/03/2021. - Eu, Lettycia Fernandes Diniz, Digitadora que o digitei. A Escrevente, **Kátia Jaber Barbosa**.

R-7/68.434. Prot. 310.349. 06/07/2021. **COMPRA E VENDA.** Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças - nº 10159943407 datado de 17/06/2021. **TRANSMITENTE:** Cristiane Rabelo Caetano, acima qualificada. **ADQUIRENTES: GABRIEL FARIA DE CASTRO (50%)**, brasileiro, solteiro, consultor de vendas, inscrito no CPF 134.277.236-90, RG MG-19.645.535 SSP/MG; e **JHENIFFER LARA DA SILVA (50%)**, brasileira, solteira, auxiliar de cobranças, inscrita no CPF 136.754.096-86, RG MG-20.016.590 SSP/MG; ambos residentes e domiciliados na Rua Camilo Augusto de Andrade, nº 496, Fundos, Bairro

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/KPVJP-8ADD6-SQFLV-5HGKJ

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Constantino, em Patrocínio, MG. **Valor de Venda e Compra: R$300.000,00. - LANÇAMENTO TRIBUTÁRIO: ITBI** Sobre R$329.000,00, conforme Guia, da qual consta a quitação e DAM nº 5480989, datada de 06/07/2021, arquivadas nesta Serventia. **BASE DE CÁLCULO DOS EMOLUMENTOS e TFJ**: R$329.000,00. - Emolumentos: R$1.013,83, Recompe: R$60,83; TFJ: R$595,46; ISSQN: R$50,69; Total: R$1.720,81. Código: 4544-3; Quantidade: 1; Tributação: 3. Data do Ato: 12/07/2021. - Eu, Anna Louiza Denezine de Paula, Auxiliar de Escrevente que o digitei. A Escrevente, **Kátia Jaber Barbosa**.

R-8/68.434. Prot. 310.349. 06/07/2021. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Contrato descrito no **R-7** supra. **DEVEDORES FIDUCIANTES: GABRIEL FARIA DE CASTRO** e **JHENIFFER LARA DA SILVA**, acima qualificados. **CREDOR FIDUCIÁRIO: ITAÚ UNIBANCO S/A**, inscrito no CNPJ 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, Nº 100, Torre Olavo Setubal, em São Paulo, SP, neste ato representado por Jean Pierre dos Santos, inscrito no CPF 434.486.988-57 e Vanessa Modesto de Abreu, inscrita no CPF 383.100.548-66, conforme Procuração em anexo. **FINALIDADE:** Aquisição do presente imóvel. **ORIGEM DOS RECURSOS:** Recursos Próprios: R$70.970,00; Recursos do FGTS: R$7.450,00; Recursos do Financiamento: R$221.580,00; **DESTINAÇÃO:** Pagamento do preço de venda do imóvel: R$221.580,00; Pagamento de despesas: R$3.420,00; Despesas acessórias ao financiamento: R$3.420,00; Tarifa de avaliação de bens recebidos em garantia: R$3.420,00. **VALOR TOTAL DO FINANCIMENTO:** R$225.000,00. **ENCARGOS FINANCEIROS: Taxa de Juros % (a.a): efetiva:** 6,9000% **e nominal:** 6,6909%; **FORMA DE PAGAMENTO/VENCIMENTO: Prazo de amortização:** 360 meses; **Sistema de Amortização**: SAC - Sistema de Amortização Constante; **Periodicidade de atualização da prestação**: Mensal; **Data de vencimento da primeira prestação:** 17/07/2021; **Data de vencimento da última prestação:** 17/06/2051; **SEGURO HABITACIONAL:** Gabriel Faria de Castro = 85,05% e Jheniffer Lara da Silva = 14,95%. **Enquadramento do financiamento:** SFH; **GARANTIA: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel desta matrícula, abrangendo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações. **PRAZO DE CARÊNCIA**: 30 dias após o início do atraso. **LEILÃO EXTRAJUDICIAL**: Leilão Público Extrajudicial, na forma da Lei 9.514/1997, sendo atribuído ao imóvel o valor de R$329.000,00. **FORO**: Comarca de Patrocínio, MG. - **Obrigaram-se as partes pelas demais cláusulas e condições de referido contrato.** - Emolumentos: R$986,67. Recompe: R$59,20. TFJ: R$579,47. ISSQN: R$49,34. Total: R$1.674,68. Código: 4543-5. Quantidade: 1. Tributação: 3. **Arquivos deste Protocolo:** Emolumentos: R$49,20. Recompe: R$3,00. TFJ: R$16,35. ISSQN: R$2,40. Total: R$70,95. Código: 8101-8; Quantidade: 15. Tributação: 3. Data do Ato: 12/07/2021. - Eu, Anna Louiza Denezine de Paula, Auxiliar de Escrevente que o digitei. A Escrevente, **Kátia Jaber Barbosa**.

AV-9/68.434. Prot. 346.875. 28/10/2024. **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**. Em atendimento ao requerimento do Credor Itaú-Unibanco S/A, datado de 28/10/2024, assinado eletronicamente por Alexandre Marques Silveira, conforme constatado pelo código de validação: 67FT3-HB4KJ-4BC29-AN39Y, instruído com cópia de Procuração, guia de informação de ITBI, bem como certidão de não purgação da mora, arquivados nesta Serventia, encaminhados pelo E-Intimação, arquivados nesta Serventia, vai aqui averbada a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** do presente imóvel ao **CREDOR FIDUCIÁRIO ITAÚ UNIBANCO S.A.**, inscrito no CNPJ 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, Bairro Parque Jabaquara, em São Paulo, SP, neste ato representado por Alexandre Marques Silveira, CPF 077.673.998-00, conforme procuração, arquivada nesta Serventia, considerando que os Devedores Fiduciantes **GABRIEL FARIA DE CASTRO** e **JHENIFFER LARA DA SILVA**, acima qualificados, intimados a cumprirem as obrigações contratuais assumidas no **INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS - Nº 10159943407**, objeto do **R-8** supra, não purgaram a mora no prazo legal. **VALOR:** R$329.000,00. **LANÇAMENTO TRIBUTÁRIO: ITBI** Sobre R$329.000,00, conforme Guia da qual consta a quitação e DAM nº 6576692, arquivadas nesta serventia. **BASE DE CÁLCULO DOS EMOLUMENTOS e TFJ**: R$329.000,00. - Emolumentos: R$2.714,34, Recompe: R$162,85; TFJ: R$1.594,25; ISSQN: R$135,72; Total: R$4.607,16. Código: 4244-0; Quantidade: 1; Tributação: 1. Arquivos deste Protocolo: Emolumentos: R$79,11; Recompe: R$4,77; TFJ: R$26,28; ISSQN: R$3,96; Total: R$114,12. Código: 8101-8; Quantidade: 9; Tributação: 1. Data do Ato: 28/11/2024. - Eu, Lilian Patricia Nunes Reis, Auxiliar de Escrevente que o digitei.
A Oficiala, **Janette Jaber Barbosa**, Janette Jaber Barbosa.

Certifico 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. Também, 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 nº 68.434 a que se refere.

É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Patrocínio, 24 de abril de 2025.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
Cartório de Registro de Imóveis de Patrocínio - MG

SELO DE CONSULTA: IUK04251
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 4278.7500.5595.2029

Quantidade de Atos Praticados: 1
Ato(s) praticado(s) por: Kátia Jaber Barbosa - Escrevente

Emol.: R$ 29,00 - TFJ: R$10,25 - ISSQN: R$1,35 - FIC/SREI R$ 0,22 - FDMP, FEGAJ E FEAGE: R$0,00 - Valor Final: R$40,82

Consulte a validade deste selo no site *https://selos.tjmg.jus.br*
24 de abril de 2025

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/KPVJP-8ADD6-SQFLV-5HGKJ.pdf
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar