



**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE VESPASIANO**  
ESTADO DE MINAS GERAIS  
REGISTRO GERAL  
OFICIALA INTERINA: FLÁVIA MAFRA GIFFONI

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR EXPEDIDA POR MEIO ELETRÔNICO

Certifico, a requerimento verbal do interessado, para os devidos fins, que revendo neste Cartório, no Livro 2 - Registro Geral, sob a matrícula (Código Nacional de Matrícula – CNM), n.º **047365.2.0034045-70**, datada de **29/09/2020**, verifiquei constar:

**34045 - 29/09/2020 - Protocolo: 56993 - 01/09/2020**

**IMÓVEL:** Apartamento n.º **501** (quinhentos e um), situado no **bloco B** do condomínio denominado **Residencial Ville Violeta**, com frente para a **Rua Afonso Pena, n.º 1.180** (um mil, cento e oitenta), com área privativa principal de 48,73m<sup>2</sup>, outras áreas privativas acessórias de 10,35m<sup>2</sup>, área privativa total de 59,08m<sup>2</sup>, área de uso comum de 30,01m<sup>2</sup> e área real total de 89,09m<sup>2</sup> (oitenta e nove vírgula zero nove metros quadrados), **bem como** vaga de garagem livre e descoberta n.º **182** (cento e oitenta e dois) e fração ideal de **0,0043896** do lote n.º **01** (um), situado no **Bairro Santo Antônio**, neste Município de Vespasiano, com área de 8.205,00m<sup>2</sup> (oito mil, duzentos e cinco metros quadrados), com medidas e confrontações constantes da matrícula respectiva. **PROPRIETÁRIA / INCORPORADORA: PRE 60 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.**, CNPJ-28.092.364/0001-68, com sede na Rua João Pinheiro, n.º 745, Bairro Santo Antônio, em Vespasiano-MG. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula n.º 5.585, do Livro 02 deste Cartório. Código do ato: 4401. Quantidade de atos: 1. Emol.: R\$ 22,25. T.F.: R\$ 7,00. ISS: R\$ 0,67. Total: R\$ 29,92. N.º do selo de consulta: DRO29373, código de segurança: 3886316169705784. [pta] Dou fé

**AV-1-34045 - 29/09/2020 - Protocolo: 56993 - 01/09/2020**

**TÍTULO:** Instituição e convenção de condomínio. Procede-se a esta averbação para constar que o empreendimento denominado **“Residencial Ville Violeta”** tem a instituição de condomínio registrada sob o n.º 16 (R-16), da matrícula n.º 5.585, do Livro 02 deste Cartório e a convenção de condomínio registrada sob o n.º de ordem 1153, do Livro 03 - Registro Auxiliar deste Cartório, e obrigam a todos os titulares de direitos sobre as unidades. Código do ato: 4135. Quantidade de atos: 1. Emol.: R\$ 8,84. T.F.: R\$ 2,78. ISS: R\$ 0,27. Total: R\$ 11,89. N.º do selo de consulta: DRO29373, código de segurança: 3886316169705784. [pta] Dou fé

**AV-2-34045 - 29/09/2020 - Protocolo: 56993 - 01/09/2020**

**TÍTULO:** Imóvel em construção. Procede-se a esta averbação para constar que este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. Alvará de Licença para Construção n.º 219/2020, datado de 16 de setembro de 2020, expedido pela Prefeitura Municipal de Vespasiano-MG, processo n.º 4908/17, válido por 12 (doze) meses. Incorporação imobiliária registrada em 29/09/2020, sob o n.º 19 (R-19) da matrícula n.º 5.585, do Livro 02 deste Cartório. A incorporação foi submetida ao **Patrimônio de Afetação**, conforme averbação n.º 20 (AV-20) da matrícula n.º 5.585, do Livro 02 deste Cartório, previsto 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. Código do ato: 4135. Quantidade de atos: 1. Emol.: R\$ 8,84. T.F.: R\$ 2,78. ISS: R\$ 0,27. Total: R\$ 11,89. N.º do selo de consulta: DRO29373, código de segurança: 3886316169705784. [pta] Dou fé

**AV-3-34045 - 05/07/2021 - Protocolo: 60174 - 15/06/2021**

**TÍTULO:** Transposição de hipoteca. Procede-se a esta averbação, nos termos do registro n.º 21 (R-21) da matrícula n.º 5.585, Livro 02 deste Cartório, para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se **hipotecado** a favor da **Caixa Econômica Federal**, CNPJ-00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, em garantia à construção do empreendimento

denominado “Residencial Ville Violeta”. Ato considerado como único para efeito de cobrança de custas e emolumentos, juntamente com o registro n.º 21 (R-21) da matrícula n.º 5.585, Livro 02 deste Cartório, protocolo n.º 60174, datado de 15/06/2021, Livro 01-AC, também deste Cartório, nos termos do art. 237-A, parágrafo 1º, da Lei Federal n.º 6.015/1973. Código do ato: 4135. Quantidade de atos: 1. Emol.: R\$ 0,00. T.F.: R\$ 0,00. ISS: R\$ 0,00. Total: R\$ 0,00. N.º do selo de consulta: EOU56175, código de segurança: 1037654205615768. [lpch] Dou fé

**AV-4-34045 - 29/10/2021 - Protocolo: 61867 - 18/10/2021**

**TÍTULO:** Transposição de prorrogação do alvará de construção. Procede-se a esta averbação, nos termos da averbação n.º 22 (AV-22) da matrícula n.º 5.585, Livro 02 deste Cartório, para constar a prorrogação do alvará de licença para construção do empreendimento denominado “**Residencial Ville Violeta**”, nos termos do Alvará de Licença para Construção n.º 376/2021, datado de 28 de setembro de 2021, expedido pela Prefeitura Municipal de Vespasiano-MG, processo n.º 4908/17, válido por 01 (um) ano. Ato considerado como único para efeito de cobrança de custas e emolumentos, juntamente com a averbação de n.º 22 (AV-22) da matrícula n.º 5.585, Livro 02 deste Cartório, protocolo n.º 61867, datado de 18/10/2021, Livro 01-AC, também deste Cartório, nos termos do art. 237-A, parágrafo 1º, da Lei Federal n.º 6.015/1973. Código do ato: 4135. Quantidade de atos: 1. Emol.: R\$ 0,00. T.F.: R\$ 0,00. ISS: R\$ 0,00. Total: R\$ 0,00. N.º do selo de consulta: FAA21437, código de segurança: 3403473699715023. [ptam] Dou fé

**AV-5-34045 - 18/10/2022 - Protocolo: 66322 - 28/09/2022**

**TÍTULO:** Transposição de prorrogação do alvará de construção. Procede-se a esta averbação, nos termos da averbação n.º 23 (AV-23) da matrícula n.º 5.585, Livro 02 deste Cartório, para constar a prorrogação do alvará de licença para construção do empreendimento denominado “**Residencial Ville Violeta**”, nos termos do Alvará de Licença para Construção n.º 303/2022, datado de 16 de setembro de 2022, expedido pela Prefeitura Municipal de Vespasiano-MG, processo n.º 7639/2022, válido por 12 (doze) meses. Ato considerado como único para efeito de cobrança de custas e emolumentos, juntamente com a averbação de n.º 23 (AV-23) da matrícula n.º 5.585, Livro 02 deste Cartório, protocolo n.º 66322, datado de 28/09/2022, Livro 01, também deste Cartório, nos termos do art. 237-A, parágrafo 1º, da Lei Federal n.º 6.015/1973. Código do ato: 4135. Quantidade de atos: 1. Emol.: R\$ 0,00. T.F.: R\$ 0,00. ISS: R\$ 0,00. Total: R\$ 0,00. N.º do selo de consulta: FYW72812, código de segurança: 1351317275519364. [ptam] Dou fé

**AV-6-34045 - 04/12/2023 - Protocolo: 71333 - 01/11/2023**

**TÍTULO:** Transposição de prorrogação do alvará de construção. Procede-se a esta averbação, nos termos da averbação n.º 24 (AV-24) da matrícula n.º 5.585, Livro 02 deste Cartório, para constar a prorrogação do alvará de licença para construção do empreendimento denominado “**Residencial Ville Violeta**”, nos termos do Alvará de Licença para Construção n.º 232/2023, datado de 31 de agosto de 2023, expedido pela Prefeitura Municipal de Vespasiano-MG, processo n.º 7639/2022, válido por 12 (doze) meses. Ato considerado como único para efeito de cobrança de custas e emolumentos, juntamente com a averbação de n.º 24 (AV-24) da matrícula n.º 5.585, Livro 02 deste Cartório, protocolo n.º 71333, datado de 01/11/2023, Livro 01, também deste Cartório, nos termos do art. 237-A, parágrafo 1º, da Lei Federal n.º 6.015/1973. Código do ato: 4135. Quantidade de atos: 1. Emol.: R\$ 0,00. T.F.: R\$ 0,00. ISS: R\$ 0,00. Total: R\$ 0,00. N.º do selo de consulta: GZW30827, código de segurança: 1970970703961323. [llfs] Dou fé

**AV-7-34045 - 18/01/2024 - Protocolo: 72125 - 12/01/2024**

**TÍTULO:** Índice cadastral. Procede-se a esta averbação, conforme certidão datada de 03 de janeiro de 2024, expedida pela Prefeitura Municipal de Vespasiano-MG, aqui arquivada, para constar que este imóvel possui o índice cadastral n.º **01.01.0191.1300.057**. Código do ato: 4135. Quantidade de atos: 1. Emol.: R\$ 12,58. T.F.: R\$ 3,95. ISS: R\$ 0,38. Total: R\$ 16,91. N.º do selo de consulta: HGD74067, código de segurança: 9477585641454879. [vss] Dou fé

**AV-8-34045 - 18/01/2024 - Protocolo: 72125 - 12/01/2024**

**TÍTULO:** Cancelamento de hipoteca. Procede-se a esta averbação, nos termos da autorização da Caixa Econômica Federal, contida no contrato particular n.º 8.7877.1842746-0, passado aos 23 de novembro de 2023, aqui arquivado, para cancelar a hipoteca constante da averbação n.º 3 (AV-3) retro. Código do ato:

4140. Quantidade de atos: 1. Emol.: R\$ 50,51. T.F.: R\$ 15,72. ISS: R\$ 1,52. Total: R\$ 67,75. N.º do selo de consulta: HGD74067, código de segurança: 9477585641454879. [vss] Dou fé

**R-9-34045 - 18/01/2024 - Protocolo: 72125 - 12/01/2024**

**TÍTULO:** Compra e venda. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato particular n.º 8.7877.1842746-0, passado aos 23 de novembro de 2023, perante a Caixa Econômica Federal, no âmbito do Programa “Minha Casa, Minha Vida”. **TRANSMITENTE / INCORPORADORA / FIADORA: PRE 60 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.**, CNPJ-28.092.364/0001-68, com sede na Rua Afonso Pena, 1180, Santo Antônio, em Vespasiano-MG. **CONSTRUTORA / FIADORA: Precon Engenharia S.A.**, CNPJ-19.223.387/0001-73, com sede na Av Bernardo Monteiro, 971, 5º Andar, Santa Efigênia, em Belo Horizonte-MG. **ADQUIRENTE: Reginaldo de Souza Pereira**, brasileiro, solteiro, mecânico de manutenção de veículos automotores e máquinas, CIMG-13.333.558, expedida por Polícia Civil/MG, CPF-078.523.136-63, residente e domiciliado na Rua Flor da Montanha, 40, Ca B, Jardim Alvorada, em Belo Horizonte-MG. **IMÓVEL:** O imóvel objeto desta matrícula. **VALOR:** R\$ 214.000,00, pago da seguinte forma: Recursos próprios: R\$ 43.300,24; Recursos da conta vinculada de FGTS: R\$ 3.782,83; Desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R\$ 2.149,00; Financiamento concedido pela CEF: R\$ 164.767,93. **AVALIAÇÃO FISCAL:** Do mesmo valor. **ITBI e CND/MUNICIPAL:** Apresentados, aqui arquivados. **CPD-EN/RECEITA FEDERAL:** Apresentada, aqui arquivada. **CONDIÇÕES:** As demais constantes do contrato. Código do ato: 4543. Quantidade de atos: 1. Emol.: R\$ 1.400,06. T.F.: R\$ 775,72. ISS: R\$ 42,00. Total: R\$ 2.217,78. N.º do selo de consulta: HGD74067, código de segurança: 9477585641454879. [vss] Dou fé

**R-10-34045 - 18/01/2024 - Protocolo: 72125 - 12/01/2024**

**TÍTULO:** Alienação fiduciária. **DEVEDOR FIDUCIANTE: Reginaldo de Souza Pereira**, retro qualificado. **CREDORES FIDUCIÁRIA: Caixa Econômica Federal**, CNPJ-00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF. **FORMA DO TÍTULO:** A mesma do registro n.º 9 (R-9) retro. **VALOR TOTAL DA DÍVIDA:** R\$ 164.767,93. **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA / VALOR PARA PÚBLICO LEILÃO:** R\$ 214.000,00. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** PRICE. **PRAZOS:** Amortização: 420 (quatrocentos e vinte) meses; Construção/legalização: 20/05/2024. **TAXA DE JUROS:** Nominal: 5,00% ao ano; Efetiva: 5,1161% ao ano; Nominal: 0.4159% ao mês. **ENCARGOS FINANCEIROS:** De acordo com o item 5 (cinco) do contrato. **ENCARGOS NO PERÍODO DE CONSTRUÇÃO:** De acordo com o item 5.1.2 do contrato. **ENCARGOS NO PERÍODO DE AMORTIZAÇÃO:** Prestação mensal inicial (a+j): R\$ 831,56; Tarifa de Administração - TA: R\$ 25,00; Prêmios de Seguros MIP e DFI: R\$ 43,42; Total: R\$ 899,98. **VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL:** 24/12/2023. **ÉPOCA DE REAJUSTE DOS ENCARGOS:** De acordo com item 6.3 do contrato. **PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO:** 30 (trinta) dias, a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. **OBJETO DA GARANTIA:** O imóvel objeto desta matrícula, com todas as suas benfeitorias, e instalações que lhe forem acrescidas, foi constituído em propriedade fiduciária, nos termos da Lei n.º 9.514/97, tornando-se o devedor fiduciante possuidor direto e a credora fiduciária possuidora indireta do bem dado em garantia. **CONDIÇÕES:** As demais constantes do contrato. Código do ato: 4541. Quantidade de atos: 1. Emol.: R\$ 1.238,82. T.F.: R\$ 575,68. ISS: R\$ 37,16. Total: R\$ 1.851,66. N.º do selo de consulta: HGD74067, código de segurança: 9477585641454879. [vss] Dou fé

**AV-11-34045 - 10/12/2024 - Protocolo: 76217 - 07/11/2024**

**TÍTULO:** Edificação. Proceder-se a esta averbação, conforme certidão de Baixa de Construção e Habite-se n.º 081/2024, datada de 12 de junho de 2024, expedida pela Prefeitura Municipal de Vespasiano-MG, processo n.º 7639/2022, aqui arquivada, para constar que foram concedidos a baixa de construção e o habite-se para, entre outros, o imóvel objeto desta matrícula. **VALOR:** R\$ 153.027,39. Código do ato: 4211. Quantidade de atos: 1. Emol.: R\$ 619,41. T.F.: R\$ 287,84. ISS: R\$ 18,58. Total: R\$ 925,83. N.º do selo de consulta: IEV57315, código de segurança: 3879923096537024. [llfs] Dou fé

**AV-12-34045 - 10/12/2024 - Protocolo: 76217 - 07/11/2024**

**TÍTULO:** Quitação fiscal. Proceder-se a esta averbação, conforme Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, aferição n.º 90.008.30971/70-001, datada de 22 de novembro de 2024, expedida pela RFB/PGFN, aqui arquivada, para constar a Quitação Fiscal referente, entre outros, ao imóvel objeto desta matrícula. Código do ato: 4135. Quantidade de atos: 1.

Emol.: R\$ 12,58. T.F.: R\$ 3,95. ISS: R\$ 0,38. Total: R\$ 16,91. N.º do selo de consulta: IEV57315, código de segurança: 3879923096537024. [lfs] Dou fé

**AV-13-34045 - 13/01/2026 - Protocolo: 81440 - 28/11/2025**

**TÍTULO:** Consolidação da propriedade. **FORMA DO TÍTULO:** Requerimento expedido pela credora fiduciária. Nos termos do parágrafo 1º e seguintes, do art. 26, da Lei Federal n.º 9.514/97, foi efetuado o procedimento para intimação do devedor fiduciante Reginaldo de Souza Pereira, retro qualificado, todavia, sem a purga da mora. Assim, conforme parágrafo 7º, do art. 26 da referida lei, averba-se a **consolidação da propriedade** deste imóvel em nome da **Caixa Econômica Federal**, CNPJ-00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF. **VALOR:** R\$ 218.449,30. **AVALIAÇÃO FISCAL:** Do mesmo valor. **ITBI e CND/MUNICIPAL:** Apresentados, aqui arquivados. Código do ato: 4243. Quantidade de atos: 1. Emol.: R\$ 3.070,72. T.F.: R\$ 1.701,35. ISS: R\$ 0,00. FIC: R\$ 0,00. Total: R\$ 4.772,07. N.º do selo de consulta: JQP07026, código de segurança: 5668999706372932. [lfs] Dou fé

**AV-14-34045 - 13/01/2026 - Protocolo: 81440 - 28/11/2025**

**TÍTULO:** Cancelamento da propriedade fiduciária. Tendo em vista a consolidação da propriedade deste imóvel em nome da Caixa Econômica Federal, descrita na averbação n.º 13 (AV-13) acima, fica cancelada a **propriedade fiduciária** registrada sob o n.º 10 (R-10) retro. Código do ato: 4140. Quantidade de atos: 1. Emol.: R\$ 110,78. T.F.: R\$ 34,47. ISS: R\$ 0,00. FIC: R\$ 0,00. Total: R\$ 145,25. N.º do selo de consulta: JQP07026, código de segurança: 5668999706372932. [lfs] Dou fé

O referido é o que consta dos meus arquivos. Dou fé. Vespasiano/MG, 13 de janeiro de 2026.

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2200/01 e Lei n.º 11.977/09, somente sendo válida em meio digital.

Prazo de validade: 30 dias

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 n.º 15.424/2004.

Assinado digitalmente por: Justiniano Fernandes de Carvalho Neto - Oficial Substituto.

**PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA.** N.º ordinal do ofício: 0000290040175. Atribuição: Imóveis. Localidade: Vespasiano. N.º selo de consulta: JQP07026, código de segurança: 5668999706372932. Ato(s) praticado(s) por: Sandrone Prisco Fagundes – Escrevente. Código do ato: 8401. Quantidade de atos: 1. Emol.: R\$ 30,36. T.F.: R\$ 10,72. ISS: R\$ 0,00. FIC: R\$ 0,00. Total: R\$ 41,08. Valor Total Emol.: R\$ 30,36. Valor Total T.F.: R\$ 10,72. Valor Total ISS: R\$ 0,00. Valor Total FIC: R\$ 0,00. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 41,08. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>".





## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 4NXN4-BJS55-7YCDG-2U8XM

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

Justiniano Fernandes De Carvalho Neto (CPF 076.028.746-50)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/4NXN4-BJS55-7YCDG-2U8XM>

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

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