



**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 2 - RG- Sistema de Fichas** sob a Matrícula nº **87461**, Código Nacional de Matrícula nº **049304.2.0087461-18** de **12/06/2020**, verifiquei constar nesta data, às **11:44:52 horas**, o seguinte:

**87461 - 12/06/2020 - Protocolo: 176166 - 21/05/2020**

**IMÓVEL** - Apartamento residencial nº. 201, localizado no 2º pavimento do Bloco 01, do condomínio residencial denominado “DIU COLARES PRIMAVERA”, situado na Avenida "D", s/nº., Loteamento Residencial Vila Segura, Montes Claros-MG, com todas as suas dependências e instalações consistentes em: sala estar/jantar, sacada, hall, 02 quartos, banheiro social, cozinha e área de serviço, com área privativa principal de 44,85m², área privativa acessória de 12,50m², área privativa total de 57,35m², área de uso comum de 64,36m², área real total de 121,71m², com direito a 01 vaga de garagem nº. 03, fração ideal de 0,010348 do terreno denominado Área 01AC-01, com área de 9.998,22m², situado a Avenida "D", Loteamento Vila Segura, Montes Claros-MG, com os limites e confrontações constantes da matrícula primitiva. **PROPRIETÁRIOS**: LEOPOLDO GUILHERME MACHADO COLARES, brasileiro, empresário, CPF/MF nº. 439.465.696-68, CI.RG nº. M-1.630.810 SSP/MG e MARIA THEREZA MENDES ALMEIDA COLARES, brasileira, psicopedagoga, CPF/MF nº 531.066.526-91, CI.RG nº. M-2.679.844 SSP/MG, casados entre si sob o regime da Comunhão Parcial de Bens, posteriormente à Lei nº. 6.515/77, domiciliados e residentes na Rua Engenheiro João Antônio Pimenta, nº. 255, Apto 1602, Vila Santa Maria, Montes Claros-MG. **REGISTRO ANTERIOR**: Matrícula nº 87.268, Livro 2-RG - Sistema de Fichas: R-1 e R-3 de 12/06/2020, deste Cartório. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº. 176.166.Ato: 4401, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 20,99. Recome: R\$ 1,26. TFJ: R\$ 7,00. ISS: R\$ 1,05. Total: R\$ 30,30. Dou fé: Isley Jeandson Ledo Dias - Escrevente Autorizado.

**AV-1-87461 - 12/06/2020 - Protocolo: 176167 - 21/05/2020**

**CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** - A convenção de condomínio do “DIU COLARES PRIMAVERA” está registrada sob o nº. **R-8.609**, 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. 176.167.Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 8,34. Recome: R\$ 0,50. TFJ: R\$ 2,78. ISS: R\$ 0,42. Total: R\$ 12,04. Dou fé: Isley Jeandson Ledo Dias - Escrevente Autorizado.

**AV-2-87461 - 12/06/2020 - Protocolo: 176166 - 21/05/2020**

**IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO** - Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. **Alvará de Construção** válido até 21/02/2022. **Incorporação Imobiliária** registrada sob o R-3, da Matrícula nº. 87.268 - Sistema de Fichas, desta Serventia em 12/06/2020. Consta da incorporação à apresentação de

**Certidões Positivas [ou positivas com efeitos de negativas]**, conforme AV-4, da referida Matrícula nº. 87.268. A incorporação foi submetida ao **Patrimônio de Afetação**, conforme AV-5 da Matrícula nº. 87.268, 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. O presente empreendimento encontra-se enquadrado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida nos termos da Lei nº. 11.977/09, conforme Declaração de Enquadramento datada de 08/05/2020, firmada pelo Caixa Econômica Federal. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº. 176.166.Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 8,34. Recome: R\$ 0,50. TFI: R\$ 2,78. ISS: R\$ 0,42. Total: R\$ 12,04. Dou fé: Isley Jeandson Ledo Dias - Escrevente Autorizado.

**AV-3-87461 - 06/07/2020 - Protocolo: 176959 - 25/06/2020**

**INDICAÇÃO DE ALTERAÇÃO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA** – Conforme AV-7 da Matrícula Primitiva nº. 87.268, em 06/07/2020, procedeu-se à Alteração da Incorporação Imobiliária registrada no R-3 da referida matrícula para constar a alteração da incorporadora, que passa a ser a **SMART HOUSE DIU COLARES PRIMAVERA SPE LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ/MF nº 37.318.488/0001-00, NIRE 3121171206-5, com sede na Rua José Luiz Xavier, nº. 280, Bairro Ibituruna, Montes Claros, MG. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº 176959.Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 8,34. Recome: R\$ 0,50. TFI: R\$ 2,78. ISS: R\$ 0,42. Total: R\$ 12,04. Dou fé: Isley Jeandson Ledo Dias - Escrevente Autorizado.

**AV-4-87461 - 28/10/2020**

**TRANSPORTE DE ÔNUS DE OFÍCIO** - Averbo o transporte do seguinte ônus Registrado nesta Serventia sob o nº. 8, da matrícula primitiva nº. 87.268, do Livro 2-RG - Sistema de Fichas, sob o protocolo nº. 179.420, em data de 28/10/2020: "**HIPOTECA - Pelo Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, Que Entre Si Celebram SMART HOUSE DIU COLARES PRIMAVERA SPE LTDA e CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no Âmbito do Programa Casa verde e Amarela - Contrato nº. 8.7877.0963501-3, datado de 01/10/2020; a incorporadora SMART HOUSE DIU COLARES PRIMAVERA SPE LTDA, CNPJ/MF nº. 37.318.488/0001-00, acima qualificada, ora devedora, dá em primeira, única e especial hipoteca, o imóvel desta matrícula à credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF nº. 00.360.305/0001-04, para abertura de crédito no valor de R\$5.517.611,21, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento "DIU COLARES PRIMAVERA", nas seguintes condições: Sistema de Amortização Constante (SAC). Taxa de Juros Efetiva/Anual 8.3000%, Taxa de Juros Nominal/Anual 8.0000%. Prazo Total: Construção/legalização: 37 meses, Amortização: 24 meses. Valor da Garantia Hipotecária, para fins do Artigo 1484 do Código Civil: R\$7.172.894,58. A presente hipoteca abrange todas as acessões e benfeitorias que vierem a ser acrescidas ao imóvel. As demais condições estão contidas no contrato. FIADORES: Smart House Construções LTDA, CNPJ/MF nº. 17.819.786/0001-76, já qualificada. CONSTRUTORA: Smart House Construções LTDA, CNPJ/MF nº. 17.819.786/0001-76, já qualificada. INTERVENIENTE HIPOTECANTE: Leopoldo Guilherme Machado Colares, CPF/MF nº. 439.465.696-68 e seu cônjuge Maria Thereza Mendes Almeida Colares, CPF/MF nº. 531.066.526-91, já qualificados. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº. 179.420.. Dou fé: Danillo Pedro Carlos Mota - Escrevente Autorizado.**" Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº. 179.420. Esta averbação está isenta de Emolumentos de acordo com o art. 10, §2º da Lei 15.424/2004. Dou fé: Danillo Pedro Carlos Mota - Escrevente Autorizado.

**AV-5-87461 - 21/01/2021 - Protocolo: 181428 - 20/01/2021**

**CANCELAMENTO DE HIPOTECA** - Pelo Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es) - Contrato nº. 8.7877.0972827-5, datado de 19/11/2020, que fica arquivado, fica cancelada a hipoteca constante na AV-4, tão somente para o apartamento nº 201 do Bloco 01, em virtude de autorização dada pela credora. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº. 181.428. Ato: 4140, Quant. Ato: 1. Emol.: R\$ 35,59. Recompe: R\$ 2,14. TFJ: R\$ 11,74. ISS: R\$ 1,78. Total: R\$ 51,25. Nº Selo: EEO64742. Cód. Segurança: 4593680742434766. Dou fé: Danillo Pedro Carlos Mota - Escrevente Autorizado.

**AV-6-87461 - 21/01/2021 - Protocolo: 181428 - 20/01/2021**

**DADOS PESSOAIS** - Pelo mesmo Contrato de Compra e Venda mencionado na AV-5, LEOPOLDO GUILHERME MACHADO COLARES, possui a inscrição da CNH nº. 01480919093 DETRAN/MG, conforme cópia autenticada da Carteira Nacional de Habilitação emitida pelo Departamento Nacional de Trânsito em 28/06/2017. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados nos protocolos de nºs. 163.123 e 181.428. Ato: 4134, Quant. Ato: 1. Emol.: R\$ 8,87. Recompe: R\$ 0,53. TFJ: R\$ 2,96. ISS: R\$ 0,44. Total: R\$ 12,80. Nº Selo: EEO64742. Cód. Segurança: 4593680742434766. Dou fé: Danillo Pedro Carlos Mota - Escrevente Autorizado.

**R-7-87461 - 21/01/2021 - Protocolo: 181428 - 20/01/2021**

**COMPRA E VENDA** - Pelo mesmo Contrato de Compra e Venda mencionado na AV-5, os proprietários LEOPOLDO GUILHERME MACHADO COLARES e seu cônjuge MARIA THEREZA MENDES ALMEIDA COLARES, já qualificados, vendem o imóvel desta matrícula a ANTONIO CARLOS DE OLIVEIRA, brasileiro, solteiro, trabalhador dos serviços de proteção e segurança exceto militar, CPF/MF nº. 021.173.177-31, CI.RG nº. MG-23.635.827 PC/MG, domiciliado e residente na Avenida Deputado Plínio Ribeiro, nº.353, Bairro Esplanada, Montes Claros/MG. O valor destinado ao pagamento da venda e compra do terreno e à construção do imóvel objeto deste contrato é R\$125.000,00, composto pela integralização dos valores abaixo: R\$13.511,21 já foram pagos (recursos próprios), R\$4.774,99 (recursos do FGTS), R\$87.148,80 (financiamento pela Caixa Econômica Federal, garantido pela alienação fiduciária a seguir registrada), R\$19.565,00 (desconto concedido pelo FGTS/União - complemento). Valor Fiscal: R\$125.000,00. ITBI recolhido em 12/01/2021, no valor de R\$3.125,00 (Processo nº. 28.761/2020). **INCORPORADORA E/OU CONSTRUTORA E FIADORA E/OU ENTIDADE ORGANIZADORA E FIADORA:** SMART HOUSE DIU COLARES PRIMAVERA SPE LTDA, já qualificada. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº. 181.428. Ato: 4301, Quant. Ato: 1. Emol.: R\$ 2,75. Recompe: R\$ 0,16. TFJ: R\$ 0,90. ISS: R\$ 0,14. Total: R\$ 3,95. Ato: 4540, Quant. Ato: 1. Emol.: R\$ 816,43. Recompe: R\$ 48,98. TFJ: R\$ 402,12. ISS: R\$ 40,82. Total: R\$ 1.308,35. Ato: 8101, Quant. Ato: 23. Emol.: R\$ 75,44. Recompe: R\$ 4,60. TFJ: R\$ 25,07. ISS: R\$ 3,68. Total: R\$ 108,79. Nº Selo: EEO64742. Cód. Segurança: 4593680742434766. Dou fé: Danillo Pedro Carlos Mota - Escrevente Autorizado.

**R-8-87461 - 21/01/2021 - Protocolo: 181428 - 20/01/2021**

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Pelo mesmo Contrato de Compra e Venda mencionado na AV-5, o adquirente e devedor fiduciante: ANTONIO CARLOS DE OLIVEIRA, já qualificado, alienou este imóvel na forma do art. 23 da Lei nº 9.514/97: alienação fiduciária e transferência da propriedade resolúvel ao credor fiduciário 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 venda e compra do terreno adquirido no R-7 e para cobrir os custos da construção. **CONDIÇÕES:** valor da dívida de R\$87.148,80; valor do encargo inicial R\$482,93; Sistema de Amortização PRICE;

taxa de juros anual: nominal de 4,5000% e efetiva de 4,5939%; prazo total de construção/legalização: 20/11/2023 e 360 meses de amortização; vencimento do 1º encargo mensal em 17/12/2020; reajuste dos encargos de acordo com o item 6.3; prazo de carência para fins de intimação de 30 dias contados da data de vencimento do primeiro encargo vencido e não pago; valor do imóvel para fins de venda em público leilão de R\$125.000,00. 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. 181.428. Ato: 4517, Quant. Ato: 1. Emol.: R\$ 679,16. Recome: R\$ 40,74. TFJ: R\$ 277,38. ISS: R\$ 33,96. Total: R\$ 1.031,24. Nº Selo: EEO64742. Cód. Segurança: 4593680742434766. Dou fé: Danillo Pedro Carlos Mota - Escrevente Autorizado.

**AV-9-87461 - 27/07/2022 - Protocolo: 193898 - 15/07/2022**

**BAIXA DE CONSTRUÇÃO E HABITE-SE** - Pelo requerimento datado de 15/07/2022, conforme certidão datada de 21/06/2022, extraída do processo nº. 8992/2022, com área total construída de 4.477,94m², foram concedidos o "habite-se" e a baixa de construção para, dentre outros, o imóvel constante desta matrícula. Atribui-se o valor da edificação em R\$85.417,04. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº. 193.898. Ato: 4152, Quant. Ato: 1. Emol.: R\$ 410,72. Recome: R\$ 24,64. TFJ: R\$ 167,75. ISS: R\$ 20,54. Total: R\$ 623,65. Nº Selo: FPS52064. Cód. Segurança: 1096314040893674. Dou fé: Ygor Daniel Figueiredo Moreira - Escrevente Autorizado.

**AV-10-87461 - 27/07/2022 - Protocolo: 193898 - 15/07/2022**

**CND/INSS** - Pelo mesmo requerimento mencionado na AV-9, faço constar que foi apresentada pela contribuinte, SMART HOUSE DIU COLARES PRIMAVERA SPE LTDA, Aferição: 90.003.85896/72-002, a Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, expedida via internet, emitida em 28/06/2022, com a área total construída de obra nova de 4.477,94m², referente dentre outros, ao imóvel desta matrícula. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº. 193.898. Ato: 4135, Quant. Ato: 1. Emol.: R\$ 10,73. Recome: R\$ 0,64. TFJ: R\$ 3,58. ISS: R\$ 0,54. Total: R\$ 15,49. Nº Selo: FPS52064. Cód. Segurança: 1096314040893674. Dou fé: Ygor Daniel Figueiredo Moreira - Escrevente Autorizado.

**AV-11-87461 - 27/07/2022 - Protocolo: 193898 - 15/07/2022**

**DESIGNAÇÃO CADASTRAL** - Pelo mesmo requerimento mencionado na AV-9; e, Relação de Valor Venal do Cadastro Imobiliário em 2022, expedida eletronicamente pela Secretaria Municipal de Finanças da Prefeitura de Montes Claros/MG em 12/07/2022, o imóvel da presente matrícula possui o cadastro imobiliário nº. 1996895 e inscrição imobiliária nº. 01.42.109.0300.003. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº. 193.898. Ato: 4135, Quant. Ato: 1. Emol.: R\$ 10,73. Recome: R\$ 0,64. TFJ: R\$ 3,58. ISS: R\$ 0,54. Total: R\$ 15,49. Nº Selo: FPS52064. Cód. Segurança: 1096314040893674. Dou fé: Ygor Daniel Figueiredo Moreira - Escrevente Autorizado.

**AV-12-87461 - 27/07/2022 - Protocolo: 193898 - 15/07/2022**

**EXTINÇÃO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO** - Nos termos do art. 31-E, inciso I, da Lei nº 4.591/64; e, art. 1.072, I, do Provimento Conjunto 93/CGJMG/2020, fica extinto o Patrimônio de Afetação constante da AV-2 da presente matrícula em decorrência da averbação de construção, do registro do título de domínio e da inexistência de obrigações do incorporador perante a instituição financeira do empreendimento. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº. 193.898. Ato: 4141, Quant. Ato: 1. Emol.: R\$ 10,73. Recome: R\$ 0,64. TFJ: R\$ 3,58. ISS: R\$ 0,54. Total: R\$ 15,49. Nº Selo: FPS52064. Cód. Segurança: 1096314040893674. Dou fé: Ygor Daniel Figueiredo Moreira - Escrevente Autorizado.

**AV-13-87461 - 15/07/2024 - Protocolo: 212792 - 04/07/2024**

**CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - Pelo requerimento datado de 03/07/2024, nos termos do artigo 26, §7º da Lei nº. 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, pelo devedor fiduciante, após devidamente intimado. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº. 212.792. Ato: 4540, Quant. Ato: 1. Emol.: R\$ 2.185,83. Recompe: R\$ 131,14. TFJ: R\$ 1.076,61. ISS: R\$ 109,29. Total: R\$ 3.502,87. Ato: 8101, Quant. Ato: 6. Emol.: R\$ 52,74. Recompe: R\$ 3,18. TFJ: R\$ 17,52. ISS: R\$ 2,64. Total: R\$ 76,08. Nº Selo: HTJ59772. Cód. Segurança: 2353014538259221. Dou fé: Thaís Lopes de Lacerda - Escrevente Autorizada.

**AV-14-87461 - 15/07/2024 - Protocolo: 212792 - 04/07/2024**

**CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Fica cancelada a alienação fiduciária constante do R-8, em virtude da consolidação de propriedade averbada sob a AV-13. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº. 212.792. Ato: 4140, Quant. Ato: 1. Emol.: R\$ 95,30. Recompe: R\$ 5,72. TFJ: R\$ 31,44. ISS: R\$ 4,76. Total: R\$ 137,22. Nº Selo: HTJ59772. Cód. Segurança: 2353014538259221. Dou fé: Thaís Lopes de Lacerda - Escrevente Autorizada.

Foi o que pude verificar com relação ao que me foi pedido pela parte interessada, do que tudo dou fé. Montes Claros/MG, **15 de julho de 2024**.-----

**Observação: 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: I) 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; II) 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 e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01, Lei nº 11.977/2009 e artigo 1.173, §15 do Provimento 93/CGJMG/2020. 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: HTJ59772  
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 2353014538259221

Quantidade de atos praticados: 1  
Ato(s) praticado(s) por: THAIS LOPES DE LACERDA - Escrevente autorizada



Emol.: R\$ 26,11 - TFJ: R\$ 9,78 -  
Valor final: R\$ 38,77 - ISS: R\$ 1,31

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

ONR

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por THAIS LOPES DE LACERDA - 15/07/2024 11:46