



Valide aqui  
este documento

LIVRO Nº 2

- FV

# REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

FL.: 029  
ANO: 2.012

Comarca de Lagoa Santa - Minas Gerais  
Instalada em 14/10/1978

Vicente Vieira - Oficial  
CNPJ: 23.334.378/0001-27

MATRÍCULA Nº:

**32.158**

DATA **03.08.2012**

IMÓVEL:

**Casa**, com frente para a Rua Brasileirinha, nº 210 (duzentos e dez), localizada no **Bairro Moradas da Lapinha**, nesta cidade de Lagoa Santa/MG, com área construída total de 44,50m² (quarenta e quatro metros e cinquenta centímetros quadrados), com área de terreno descoberta de 135,50m², bem como a sua respectiva fração ideal do terreno de **0,3333**, do terreno constituído pelos lotes nº 40 e 41 da quadra nº 03, que tem área total de 540,00m², com frente para a dita rua na extensão de 13,00 metros; pela direita na extensão de 30,00 metros com os lotes nº 88, 89 e 90; pela esquerda na extensão de 30,00 metros com o lote nº 42; e pelos fundos na extensão de 18,00 metros com os lotes de nº 84 e 85; conforme planta aprovada pela municipalidade, habite-se nº 232/2011 datada de 10.01.2012, inscrição cadastral nº 01.08.022.0580.003, CND/INSS nº CEI 51.208.08323/72.

**PROPRIETÁRIA: HABIT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede em Belo Horizonte/MG, na Rua Rio Espera, 498, Bairro Carlos Prates, CNPJ: 18.776.625/0001-05.

**REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 31.378, fl. 142, livro 2-FP, desta serventia registral. Emol. R\$ 13,96. Tx. Fisc. Jud. R\$ 4,39. V. Final R\$ 13,35. [HBND]. Dou fé. O Oficial:

**Av.1/32.158. Em. 03.08.2012. TÍTULO:** Convenção de condomínio. Encontra-se registrada sob o nº 1.596, fl. 088, do livro 3-G, datada de 03.08.2012, a convenção do condomínio das casas residenciais, que obriga os proprietários do imóvel acima, seus herdeiros e sucessores a qualquer título. Emol. Nihil. [HBND]. Dou fé. O Oficial:

**R.2/32.158. Em. 06.06.2013** (Protoc. nº. 63.394/153/1-B - 31.05.2013). **TÍTULO:** Compra e venda. **TRANSMITENTE:** Habit Empreendimentos Imobiliários Ltda, com sede em Belo Horizonte-MG, na Rua Rio Espera, nº. 514 - Carlos Prates, CNPJ-18.776.625/0001-05. **ADQUIRENTE:** Cristiane Fernandes dos Santos, brasileira, solteira, agente administrativo, residente em Lagoa Santa-MG, na Rua Brasileirinha, nº. 210 - Moradas da Lapinha, CI-03686975902/DETRANMG, CPF-051.966.386-10. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato particular de compra e venda de unidade isolada e mútuo com obrigações e alienação fiduciária em garantia nº. 8.4444.0201.849-5, passado aos 09.11.2012, perante a Caixa Econômica Federal, em 04 vias, com valor de escritura pública, nos termos da Lei nº. 4380/1964, alterada pela Lei nº. 5049/1966 e na forma da Lei nº. 11.977/2009 - PMCV, alterada pela Lei 12.424/2011. **IMÓVEL:** O objeto desta matrícula. **VALOR:** R\$ 69.000,00. **AVALIAÇÃO FISCAL:** Do mesmo valor. **CONDIÇÕES:** O preço da transação foi pago da seguinte forma: R\$ 8.000,00, por recursos próprios; R\$ 0,00, por recursos da conta vinculada do FGTS; R\$ 17.960,00 por recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto; e R\$ 43.040,00, mediante financiamento concedido pela CAIXA, conforme registro abaixo. **ITBI E TAXAS:** Foram recolhidos no valor total de R\$ 25,36, sendo R\$ 0,00 o ITBI (isento), R\$ 21,13 taxa de certidão e R\$ 4,23 emissão de guia de arrecadação, em 03.12.2012, no auto atendimento do Banco Santander S/A, por débito em conta-corrente, nº. 13-000123-0, agência nº. 3180, em nome de Distribuidora CG Água e Gás, ut autenticação nº. 038000000301; também apresentada certidão negativa de débitos fiscais municipais datada de 29.05.2013, válida até 28.06.2013. **CND/INSS:** nº. 000172013-11001625, emitida em 11.01.2013, válida até 10.07.2013. **CND/CF/SRE:** código de controle sob o nº. 36A6.5AFD.02A8.77CE, emitida em 02.06.2013, válida até 29.11.2013. Emolumentos R\$ 362,80; Taxa Fiscalização Judiciária R\$ 139,80; Valor Final ao Usuário R\$ 502,60 (aam). Dou fé. O Oficial:

**R.3/32.158. Em. 06.06.2013** (Protoc. nº. 63.394/153/1-B - 31.05.2013). **TÍTULO:** Alienação fiduciária em garantia. **DEVEDORA/FIDUCIANTE:** Cristiane Fernandes dos Santos, já qualificada. **CREDO-RA/FIDUCIÁRIO:** Caixa Econômica Federal, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, CNPJ-00.360.305/0001-04. **FORMA DO TÍTULO:** A mesma do R.2. **ORIGEM DOS RECURSOS:** FGTS/UNIÃO. **VALOR DA OPERAÇÃO:** R\$ 61.000,00. **VALOR DO DESCONTO:** R\$ 17.960,00. **VALOR TOTAL DA DÍVIDA:** R\$ 43.040,00. **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA:** R\$ 110.000,00. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** SAC. **PRAZO DA AMORTIZAÇÃO:** 360 meses. **PRAZO DE RENEGOCIAÇÃO:** 0. **TAXA ANUAL DE JUROS:** Nominal 5,0000%; efetiva

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EQ2CQ-6K2M2-XM88M-2YB89>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EQ2CQ-6K2M2-XM88M-2YB89>

5,1161%. **ENCARGO INICIAL:** Prestação R\$ 298,88; Taxa de Administração R\$ 0,00; FGHB R\$ 6,39; Total R\$ 305,27. **VENCIMENTO DO 1º ENCARGO MENSAL:** 09.12.2012. **ÉPOCA DO REAJUSTE DOS ENCARGOS:** De acordo com a cláusula décima primeira do contrato. **DATA DO HABITE-SE:** 10.01.2012. **RENDA FAMILIAR:** Composição de Renda Inicial para Pagamento do Encargo Mensal Devedora Fiduciante: Cristiane Fernandes dos Santos Comprovada R\$ 1.501,76; Não comprovada R\$ 0,00. Composição de Renda para Fins de Cobertura do FGHB Devedora Fiduciante: Cristiane Fernandes dos Santos - Percentual 100,00. **OBJETO DA GARANTIA:** Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais legais, o(s) devedor(es) fiduciante(s) aliena(m) à CEF, em caráter fiduciário, o imóvel objeto desta matrícula, com todas as suas acessões, construções ou melhoramentos, já existentes ou que vierem a ser agregados. **CONDIÇÕES:** As demais constantes do contrato. Emolumentos R\$ 300,24; Taxa Fiscalização Judiciária R\$ 115,68; Valor Final ao Usuário R\$ 415,92 (aam). Dou fé. O Oficial:

**Av.4/32.158. Em 23/12/2020. (Prot. 103.089 de 15/12/2020). TÍTULO:** Cancelamento de propriedade fiduciária. Averbação nos termos do instrumento particular de Autorização para Cancelamento de Propriedade Fiduciária, datado de 11/12/2020, expedido pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, para cancelar a propriedade fiduciária objeto do **R.3** acima, em virtude da quitação da dívida, ficando o imóvel livre de tal ônus, voltando ao regime normal de propriedade. Ato: Emol. R\$ 67,00. TFJ. R\$ 22,10. Rec. R\$ 4,02. V. Final. R\$ 93,12. Cód-Trib: 4140-0-1 Qtd: 1. Arquivamento: Emol. R\$ 67,98. TFJ R\$ 22,55. Rec. R\$ 4,07. V. Final Arq.: R\$ 94,6. Cód-Trib.: 8101-8-1. Qtd. 11. (gbc). Dou fé. O Oficial:

**Av.5/32.158. Em 14/09/2021. (Prot. 107.870 de 13/09/2021). TÍTULO:** Edificação. Averbação a requerimento e nos termos da Certidão de Habite-se nº 168/2021, datada de 28/06/2021, expedida pelo Município de Lagoa Santa/MG, para constar o acréscimo de 86,77m² da edificação residencial com frente para a Rua Brasileira, nº 210, perfazendo área construída total de 131,27m² e respectiva baixa de construção. Ato: Emol. R\$ 446,57. TFJ. R\$ 182,39. Rec. R\$ 26,79. V. Final. R\$ 655,75. ISSQN. R\$ 22,33. Cód-Trib: 4150-9-1 Qtd: 1. Arquivamento: Emol. R\$ 32,85. TFJ R\$ 10,9. Rec. R\$ 1,95. V. Final Arq.: R\$ 45,7. ISSQN. R\$ 1,65 Cód-Trib.: 8101-8-1. Qtd. 5. (sab). Dou fé. O Oficial:

**Av.6/32.158. Em 14/09/2021. (Prot. 107.870 de 13/09/2021). TÍTULO:** Contribuições previdenciárias. Averbação a requerimento para constar a apresentação da Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, aferição nº 90.007.25921/63-001, relativa à regularização de obra de construção civil deste imóvel. Ato: Emol. R\$ 17,74. TFJ. R\$ 5,91. Rec. R\$ 1,06. V. Final. R\$ 24,71. ISSQN. R\$ 0,89. Cód-Trib: 4135-0-1 Qtd: 1. (sab). Dou fé. O Oficial:

**Av.7/32.158. Em 08/10/2021. (Prot. 108.201 de 28/09/2021 - Reentrada em 05/10/2021). TÍTULO:** Casamento e qualificação. Averbação a requerimento e conforme Certidão de Casamento expedida pelo Registro Civil das Pessoas Naturais de Lagoa Santa/MG, matrícula 0504430155 2010 2 00031 009 0004829 18, para constar que **CRISTIANE FERNANDES DOS SANTOS**, já qualificada, é casada desde 14/10/2010 sob o regime da comunhão parcial de bens com **GEDERSON APARECIDO DE OLIVEIRA**, portador da CI M-8.274.784 SSP/MG e do CPF 046.660.866-76. Ato: Emol. R\$ 17,74. TFJ. R\$ 5,91. Rec. R\$ 1,06. V. Final. R\$ 24,71. ISSQN. R\$ 0,89. Cód-Trib: 4135-0-1 Qtd: 1. (sab). Dou fé. O Oficial:

**R.8/32.158. Em 08/10/2021. (Prot. 108.201 de 28/09/2021 - Reentrada em 05/10/2021). TÍTULO:** Compra e venda. **TRANSMITENTE(S):** **CRISTIANE FERNANDES DOS SANTOS**, brasileira, psicóloga, CI MG-10.534.252 SSP/MG, CPF 051.966.386-10, casada desde 14/10/2010 sob o regime da comunhão parcial de bens, com **GEDERSON APARECIDO DE OLIVEIRA**, brasileiro, comerciante, CI M-8.274.784 SSP/MG, CPF 046.660.866-76, residentes e domiciliados em Lagoa Santa/MG, na Avenida 5, nº 388, Bairro Recanto da Lagoa. **ADQUIRENTE(S):** **CRISTINA GOMES SIMÕES**, brasileira, solteira, vendedora, CI M-8.652.936 SSP/MG, CPF 042.923.966-12, residente e domiciliada em Belo Horizonte/MG, na Rua Meira de Vasconcelos, nº 240, Bairro Maria Virgínia. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato particular nº 0010236722, passado aos 16/07/2021 perante o Banco Santander (Brasil) S.A, com valor de escritura pública, na forma do art. 61 da Lei nº 4.380/64. **IMÓVEL:** Objeto desta matrícula. **VALOR DA COMPRA E VENDA:** R\$ 330.000,00. **AValiação Fiscal:** R\$ 330.000,00.

Continua na ficha 02

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar







Valide aqui  
este documento

LIVRO Nº2

REGISTRO DE IMÓVEIS  
REGISTRO GERAL

F.: 02F  
ANO: 2021

Comarca de Lagoa Santa - Minas Gerais

DANILO DE ASSIS FARIA  
OFICIAL

MATRÍCULA Nº: 32.158

DATA: 08/10/2021

IMÓVEL:

**CONDIÇÕES:** O preço da transação foi pago da seguinte forma: R\$ 247.500,00 por meio de financiamento concedido pelo credor; e, R\$ 82.500,00 por meio de recursos próprios. **ITBI:** Foi apresentada CND datada de 05/08/2021 constando o recolhimento do valor total da guia de R\$ 8.342,93, perante o Banco Santander. **Obs.:** Imóvel adquirido no âmbito do SFH, com declaração de primeira aquisição firmada pela compradora em 30/07/2021. Ato: Emol. R\$ 1.013,83. TFJ. R\$ 595,46. Rec. R\$ 60,83. V. Final. R\$ 1.670,12. ISSQN. R\$ 50,69. Cód-Trib: 4544-3-3 Qtd: 1. Arquivamento: Emol. R\$ 49,2. TFJ. R\$ 16,35. Rec. R\$ 3. V. Final Arq.: R\$ 68,55. ISSQN. R\$ 2,4. Cód-Trib.: 8101-8-3. Qtd. 15. (sab). Dou fé. O Oficial:

**R.9/32.158. Em 08/10/2021.** (Prot. 108.201 de 28/09/2021 - Reentrada em 05/10/2021). **TÍTULO:** Constituição de propriedade fiduciária. **DEVEDOR(S)/FIDUCIANTE(S):** CRISTINA GOMES SIMÕES. **CREDOR FIDUCIÁRIO:** BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, CNPJ 90.400.888/0001-42, com sede em São Paulo/SP, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041/2235. **FORMA DO TÍTULO:** A mesma do R.8. **NORMA REGULAMENTADORA:** SFH. **VALOR TOTAL DO FINANCIAMENTO:** R\$ 264.000,00, sendo R\$ 16.500,00 relativos a custos cartorários e ITBI. **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA PARA FINS DE LEILÃO:** R\$ 330.000,00. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** SAC. **PRAZO DE AMORTIZAÇÃO, EM MESES:** 408. **TAXA DE JUROS (%):** Sem Bonificação: Nominal anual - 9,5598; Nominal mensal - 0,7967; Efetiva anual - 9,9900; Efetiva mensal - 0,7967. Bonificada: Nominal anual - 6,7756; Nominal mensal - 0,5646; Efetiva anual - 6,9900; Efetiva mensal - 0,5646. **PRIMEIRA PRESTAÇÃO MENSAL:** Amortização R\$ 647,06; Juros R\$ 1.490,63; Taxa de Administração R\$ 25,00; Seguro MIP R\$ 144,84; Seguro DFI R\$ 16,50; Total R\$ 2.324,03. **VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO:** 16/08/2021. **DATA DE VENCIMENTO DO FINANCIAMENTO:** 16/07/2055. **COMPOSIÇÃO DE RENDA PARA FINS DE COBERTURA SECURITÁRIA:** Cristina Gomes Simões - 100%. **PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO:** 30 dias, contados a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. **OBJETO DA GARANTIA:** O imóvel objeto desta matrícula, com todas suas acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhe foram acrescidas, foi alienado em caráter fiduciário, constituída a **propriedade fiduciária**, na forma prevista no artigo 22 e seguintes, da Lei 9.514/97 e transferida sua **propriedade resolúvel** ao credor fiduciário. Por força da citada Lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se o devedor fiduciante possuidor direto e o credor fiduciário possuidor indireto do bem dado em garantia. **CONDIÇÕES:** As demais constantes do contrato. **Obs.:** Imóvel adquirido no âmbito do SFH, com declaração de primeira aquisição firmada pela compradora em 30/07/2021. Ato: Emol. R\$ 986,67. TFJ. R\$ 579,47. Rec. R\$ 59,20. V. Final. R\$ 1.625,34. ISSQN. R\$ 49,34. Cód-Trib: 4543-5-3 Qtd: 1. (sab). Dou fé. O Oficial:

**Av.10/32.158. Em 24/01/2025.** (Prot. 128.620 de 16/01/2025). **TÍTULO:** Consolidação da propriedade fiduciária. Averbação a requerimento do credor fiduciário datado de 11/12/2024, para constar que, cumprido o procedimento disciplinado pelo artigo 26 da Lei 9.514/97, conforme certificado por esta serventia em 19/11/2024, a propriedade do imóvel objeto desta matrícula fica consolidada em nome do credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, CNPJ 90.400.888/0001-42, com sede em São Paulo/SP, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041/2235. **AVALIAÇÃO FISCAL:** R\$ 410.000,00. **ITBI:** Foi apresentada CND datada de 23/12/2024. **CONDIÇÕES:** Não há. **Obs.:** O credor fiduciário deverá promover público leilão conforme artigo 27 da Lei 9.514/97. Ato praticado em observância ao art. 26, §7º, da Lei 9.514/1997 e emolumentos conforme Nota VII da Tabela 4 da Lei Estadual 15.424/04. Emol. R\$ 2.920,12. TFJ. R\$ 1.715,12. Rec. R\$ 175,20. V. Final. R\$ 4.956,45. ISSQN. R\$ 146,01. Cód-Trib: 4545. Qtd. 1. Selo Fisc.: ILY73795. Cód. Consulta: 9632688528896907. (mars). Dou fé. O Oficial:

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Valide aqui  
este documento



### Ofício de Registro de Imóveis de Lagoa Santa/MG

Rua Maria Junqueira, 175, Brant - (31) 3360-6001

[atendimento@rilagoasanta.net](mailto:atendimento@rilagoasanta.net)

Oficial: Danilo de Assis Faria

### CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico nos termos do art. 19 § 1º, da Lei nº 6.015/73, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº **32.158** a que se refere.

Pelo que dou fé. Lagoa Santa/MG, 24 de janeiro de 2025. A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº 11.977/09.

Assinado digitalmente por: Débora Gomes de Abreu

Prazo de Validade: 30 dias

#### PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

Ofício de Registro de Imóveis de Lagoa Santa

Número Ordinal do Ofício 000.01480401-79

Selo Eletrônico nº **ILY75624**

Cód. Seg.: **5232978560098941**

Quantidade de Atos Praticados: **1**

Emol. R\$27,36 - Rec.: R\$1,64 - TFJ R\$10,25 - Valor Final R\$40,62

ISSQN R\$1,37

Débora Gomes de Abreu - Escrevente

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



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EQ2CQ-6K2M2-XM88M-2YB89>



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

