



Valide aqui
este documento



**Serviço Registral de Imóveis
Títulos e Documentos e Civil
das Pessoas Jurídicas
de Mateus Leme**

CNPJ 06.215.113/0001-90
Rua Prefeito Alcides Cunha, 62
Centro - Mateus Leme/MG
Telefone: (31) 3535-4814
Celular: (31) 98805-8840
De segunda a sexta-feira das
9h00 às 17h00
www.cartoriomateusleme.com.br



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



MATRÍCULA	LIVRO Nº 2	REGISTRO ANTERIOR
53473	REGISTRO GERAL	
DATA	REGISTRO DE IMÓVEIS DE	
31/08/2015	MATEUS LEME MG	
	FOLHA Nº 1	

IMÓVEL

53473 - 31/08/2015 - Protocolo: 84553 - 04/08/2015

Fração ideal de 0,0052618 do Condomínio "Residencial Garden", situado na Rua Fidelis Vasconcelos, nº 303, situado no lugar denominado Fazenda do Brejo, em Mateus Leme/MG, que corresponderá ao Apartamento 02 do Bloco 03, do 1º Pavimento. Tendo Área privativa (principal): 49,2300; Área privativa total: 49,2300; Área de uso comum: 64,7965; Área Real Total: 114,0265. O apartamento supra matriculado possuirá uma vaga de estacionamento descoberta de nº 12, medindo 12,50m².

Registro anterior: Matrícula 46.555 do Livro 2 de Mateus Leme/MG.

Proprietária: Probase Construtora Ltda, CNPJ: 21.091.210/0001-02, NIRE: 31200151750, com sede na Av. João César de Oliveira, nº 3000, Bairro Santa Cruz Industrial, em Contagem/MG. Dou fé.Ato: 4401, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 15,40. Recome: R\$ 0,92. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 5,13. Total: R\$ 21,45. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000407040170, atribuição: Imóveis, localidade: Mateus Leme. Nº selo de consulta: AFR50518, código de segurança : 2475008462565860. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 19.320,20. Valor Total do Recome: R\$ 1.156,66. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 6.898,27. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 27.375,13. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>" Oficial Substituta, Hellen Macieira da Silva:

AV-1-53473 - 31/08/2015 - Protocolo: 84554 - 04/08/2015

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - Procede-se a esta averbação para constar que a Convenção de Condomínio do Residencial Garden encontra-se registrada sob o nº 1.229 do livro 3 auxiliar desta serventia. Dou fé.Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 12,25. Recome: R\$ 0,73. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 4,08. Total: R\$ 17,06. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000407040170, atribuição: Imóveis, localidade: Mateus Leme. Nº selo de consulta: AFR50518, código de segurança : 2475008462565860. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 19.320,20. Valor Total do Recome: R\$ 1.156,66. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 6.898,27. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 27.375,13. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>" Oficial Substituta, Hellen Macieira da Silva:

AV-2-53473 - 31/08/2015 - Protocolo: 84553 - 04/08/2015

IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO - Procede-se a esta averbação para constar que o imóvel da presente matrícula encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. **Alvará de construção válido até 31 de março de 2016.** Esta

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZWFJX-UATDG-ZP47N-WZ67S>



Valide aqui
este documento



**Serviço Registral de Imóveis
Títulos e Documentos e Civil
das Pessoas Jurídicas
de Mateus Leme**

CNPJ 06.215.113/0001-90
Rua Prefeito Alcides Cunha, 62
Centro - Mateus Leme/MG
Telefone: (31) 3535-4814
Celular: (31) 98805-8840
De segunda a sexta-feira das
9h00 às 17h00
www.cartoriomateusleme.com.br



matrícula poderá ser encerrada caso a construção não seja concluída ou nas demais hipóteses previstas em lei. Dou fé. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 12,25. Recomepe: R\$ 1,73. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 4,08. Total: R\$ 17,06. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000407040170, atribuição: Imóveis, localidade: Mateus Leme. Nº selo de consulta: AFR50518, código de segurança : 1475008462565860. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 19.320,20. Valor Total do Recomepe: R\$ 1.156,66. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 6.898,27. Valor Total Final do Usuário: R\$ 27.375,13. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>" Oficial Substituta, Hellen Macieira da Silva: *[Assinatura]*

AV-3-53473 - 29/12/2015 - Protocolo: 86578 - 15/12/2015

CONSTRUÇÃO - Procede-se a esta averbação a requerimento datado de 11 de dezembro de 2015, ao qual juntou: a) cadastro imobiliário nº 0604/2015, expedido pela Prefeitura Municipal de Mateus Leme/MG, datado de 09 de dezembro de 2015, assinada por Hélio José Rodrigues;) certificado de habite-se nº 0160/2015, datado de 09 de dezembro de 2015, para constar que o lote situado na Rua Fidelis Vasconcelos, de propriedade de Probase Construtora Ltda., foi edificado um imóvel residencial de **nº 303**, denominado **Apartamento 02 do Bloco 03**, com estrutura em alvenaria, cobertura de laje e amianto, revestimento interno de cerâmica e massa, revestimento externo de massa e piso de cerâmica e cimento grosso, com a área construída de **9,23m²**, contendo 01 sala, 01 cozinha, 01 a. serviço, 01 banho e 02 quartos. **Valor declarado: R\$82.443,15**. Dou fé. Ato: 4152, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 468,88. Recomepe: R\$ 28,13. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 191,51. Total: R\$ 688,52. Ato: 8101, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 4,53. Recomepe: R\$ 0,27. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1,51. Total: R\$ 6,31. Oficial Substituta, Hellen Macieira da Silva: *[Assinatura]*

AV-4-53473 - 29/12/2015 - Protocolo: 86578 - 15/12/2015

END DO INSS - Procede-se a esta averbação para constar que foi apresentada e arquivada a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 003642015-88888052, emitida em 11/12/2015, válida até 08/06/2016, relativa à construção a que se refere a AV-3. Dou fé. Oficial Substituta, Hellen Macieira da Silva: *[Assinatura]*

AV-5-53473 - Procede-se a esta averbação "ex-officio" para constar que permanece a **servidão de passagem** constante do AV-5-46.555 (devidamente registrada sob o R-3-35.729). 11/09/2016. Dou Fé. Oficial Substituta, Hellen Macieira da Silva: *[Assinatura]*

AV-6-53473 - Protocolo nº 91.760, em 20/12/2016 - COMPRA E VENDA - Transmittente: PROBASE CONSTRUTORA LTDA, CNPJ: 21.091.210/0001-02, NIRE: 3120015175-0, com sede na Avenida João César de Oliveira, nº 3.000, Bairro Santa Cruz, em Contagem/MG, representada por seu sócio Haled Sousa Halabi, CPF: 001.973.006-34 e pela diretora comercial Alessandra Curi Halabi Lott, CPF: 952.396.346-53. Adquirente: **ANTÔNIO APARECIDO BATISTA, brasileiro, trabalhador de construção civil, solteiro, CI: MG-0.902.415 SSP/MG, CPF: 407.741.806-25, residente e domiciliado na Rua Fidelis**

Continua na ficha 02

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento



**Serviço Registral de Imóveis
Títulos e Documentos e Civil
das Pessoas Jurídicas
de Mateus Leme**

CNPJ 06.215.113/0001-90
Rua Prefeito Alcides Cunha, 62
Centro - Mateus Leme/MG
Telefone: (31) 3535-4814
Celular: (31) 98805-8840
De segunda a sexta-feira das
9h00 às 17h00
www.cartoriomateusleme.com.br

MATRÍCULA	LIVRO Nº 2	REGISTRO ANTERIOR
53.473	REGISTRO GERAL	Mat. 46555
DATA	REGISTRO DE IMÓVEIS DE	
05/01/2017	MATEUS LEME MG	
	FOLHA Nº 02	

MÓVEL

asconcelos, nº 181, apto 13, bloco 18, Bairro Vista Alegre, em Mateus Leme/MG. **Objeto:** o imóvel constante desta matrícula e a construção nele edificada, conforme AV-3-53.473. **Valor:** R\$140.000,00, pagos da seguinte forma: R\$54.339,09, com recursos próprios; R\$18.000,00, com desconto complemento concedido pelo FGTS (se houver); R\$7.245,00, com recursos da conta vinculada do FGTS do devedor e R\$60.415,91, mediante financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal. **Forma do título:** Contrato de compra e venda de unidade concluída, mútuo com alienação fiduciária em garantia - programa minha casa minha vida - PMCMV- recursos do FGTS com utilização do FGTS do devedor, nº 7877.0069948-5, datado de 05 de dezembro de 2016, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, na forma da Lei 11.977/09. Obrigam-se os contratantes pelas demais cláusulas constantes do contrato arquivado nesta serventia. Foi apresentada guia de ITBI quitada. **Índice cadastral:** 444932. **Ato:** 4518-7-4. **Emol:** R\$673,06; **Recompe:** R\$40,38; **TFJ:** R\$331,50; **Total:** R\$1.044,94. Dou fé. 05/01/2017. Oficial Substituta, Hellen Macieira da Silva.

53.473 - Protocolo nº 91.760, em 20/12/2016 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Credora fiduciária: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, CNPJ: 00.360.305/0001-04, representada por sua procuradora Maria Cristina de Oliveira, CPF: 008.854.776-00. **Devedor Fiduciante:** **ANTÔNIO APARECIDO BATISTA**, brasileiro, trabalhador de construção civil, solteiro, RG: MG-10.902.415 SSP/MG, CPF: 407.741.806-25, residente e domiciliado na Rua Fidelis asconcelos, nº 181, apto 13, bloco 18, Bairro Vista Alegre, em Mateus Leme/MG. **Valor da operação:** R\$78.415,91. **Valor do desconto:** R\$18.000,00. **Valor Total da Dívida (financiamento + Despesas Acessórias):** R\$60.415,91. **Sistema de Amortização:** TP - tabela Price. **Prazo de Amortização:** 287 meses. **Taxa de Juros:** nominal: 5.0000% e efetiva: 5.1161%. **Encargo Mensal Inicial:** R\$411,83. **Vencimento do primeiro encargo mensal:** 05/01/2017. **Forma do título:** Contrato de compra e venda de unidade concluída, mútuo com alienação fiduciária em garantia - programa minha casa minha vida - PMCMV- recursos do FGTS com utilização do FGTS do devedor, nº 7877.0069948-5, datado de 05 de dezembro de 2016, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, na forma da Lei 11.977/09. **Garantia:** em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, o devedor fiduciante aliena à CEF em caráter fiduciário o imóvel havido pelo R-6-53.473, avaliado em

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZWFJX-UATDG-ZP47N-WZ67S>



Valide aqui
este documento



**Serviço Registral de Imóveis
Títulos e Documentos e Civil
das Pessoas Jurídicas
de Mateus Leme**

CNPJ 06.215.113/0001-90
Rua Prefeito Alcides Cunha, 62
Centro - Mateus Leme/MG
Telefone: (31) 3535-4814
Celular: (31) 98805-8840
De segunda a sexta-feira das
9h00 às 17h00
www.cartoriomateusleme.com.br

\$115.000,00, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, incluindo todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe rem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário, permanecendo íntegra até que o devedor fiduciante cumpra integralmente todas as obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio. Obrigam-se os contratantes pelas demais cláusulas constantes do contrato, arquivado nesta serventia. Ato: 4516-1-4. Emol: R\$444,85; Recomepe: R\$26,69; FJ: R\$181,70; Total: R\$653,24. Dou fé. 05/01/2017. Oficial Substituta, Hellen Macieira da Silva.

7-8-53.473 - Proceda-se a esta averbação "ex-offício" para constar que permanece a **servidão** e **passagem** constante do AV-5-46.555 (devidamente registrada sob o R-3-35.729). 5/01/2017. Dou Fé. Oficial Substituta, Hellen Macieira da Silva.

7-9-53.473 - Protocolo: 132.921, em 20/01/2026 - INCLUSÃO DE CEP - Proceda-se a esta averbação "ex officio", nos termos do relatório de busca emitido através do site oficial do cartório, para constar o número do CEP do imóvel desta matrícula: **CEP: 35670-000**. Ato 35. Qtd: 1. *(Ato não sujeito ao pagamento de emolumentos 73 - isento - ato praticado de ofício)*. Selo: JSM23444; Cód. Segurança: 6287473000310688. Dou fé. 23/02/2026. Oficial, Claudia Bastos Amaral:

7-10-53.473 - Protocolo: 132.921, em 20/01/2026 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Nos termos do requerimento expedido pela Caixa Econômica Federal, datado de 19 de janeiro de 2026, assinado por sua procuradora, Daniel dryszewski Vilasfam, CPF: 986.180.590-72, procede-se a esta averbação para constar que foi realizado o procedimento disciplinado no artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/97, em face do devedor fiduciante Antônio Aparecido Batista, CPF: 407.741.806-25, sem que houvesse rescisão da mora, fica consolidada a propriedade do presente imóvel em nome da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** - Instituição Financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759, alterada pelo Decreto-Lei nº 1259, de 19.02.1973, regendo-se pelo Estatuto vigente nesta data, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília/DF. INPJ: 00.360.305/0001-04, representada por sua procuradora, Daniele Fydryszewski Vilasfam, CPF: 986.180.590-72. **Valor: R\$140.000,00. Valor fiscal: R\$140.000,00.** Foram apresentadas: a) Guia de Arrecadação Municipal de ITBI, acompanhada da certidão de quitação; b) Certidão de intimação do devedor fiduciante Antônio Aparecido Batista, CPF: 407.741.806-25, datada de 14 de novembro de 2025; c) Certidão de inteiro teor da matrícula emitida em 23 de fevereiro de 2026. Ato: 4240. Qtd: 1. Emols: R\$ 2.363,01 Recomepe: R\$ 7,86. TFI: R\$ 1.180,65 ISSQN: R\$ 70,89 Fundos: R\$ 0,00 Total: R\$ 3.792,41; Selo: M23446; Cód. Segurança: 6641828491708539. Dou fé. 23/02/2026. Oficial, Claudia Bastos Amaral:

7-11-53.473 - Protocolo: 132.921, em 20/01/2026 - EX OFFÍCIO - SERVIDÃO - Proceda-se a esta averbação "ex-offício" para constar que permanece a servidão de passagem constante da AV-5-46555 (devidamente registrada sob o R-3-35729). Ato: 4135. Qtd: 1. *(Ato não sujeito ao pagamento de emolumentos 73 - isento - ato praticado de ofício)*. Selo: M23446; Cód. Segurança: 6942105376992858. Dou fé. 23/02/2026. Oficial, Claudia Bastos Amaral:

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZWFJX-UATDG-ZP47N-WZ67S>



Valide aqui
este documento



**Serviço Registral de Imóveis
Títulos e Documentos e Civil
das Pessoas Jurídicas
de Mateus Leme**

CNPJ 06.215.113/0001-90
Rua Prefeito Alcides Cunha, 62
Centro - Mateus Leme/MG
Telefone: (31) 3535-4814
Celular: (31) 98805-8840
De segunda a sexta-feira das
9h00 às 17h00
www.cartoriomateusleme.com.br

Certidão de inteiro teor

Certifico e dou fé a pedido da pessoa interessada e para os devidos fins, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº 53.473 registrada neste cartório, no Livro 2 de Registro Geral, CNM:059188.2.0053473-40.

- 1) 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;
- 2) Não serão exigidos, para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos ou para a caracterização da boa-fé do terceiro adquirente de imóvel ou beneficiário de direito real, a obtenção prévia 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.**
- 3) Certifico que eventuais Protocolos de Títulos Judiciais, já cancelados, não são mencionados na presente certidão.

“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”.

ATENÇÃO: Em cumprimento ao Provimento nº 195/2025 do CNJ, informamos que a matrícula imobiliária deverá estar devidamente **saneada**, com a qualificação subjetiva (dados completos dos titulares) e objetiva (descrição do imóvel conforme normas vigentes) atualizadas. A regularização é **condição indispensável para a prática de novos atos registrai**s, nos termos do Art. 440-AR e seguintes do Provimento nº 195/2025 do CNJ.

QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO

Art. 1.245, §1º - Código Civil

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2200/01 e Lei nº 11.977/09.

Assinada digitalmente por: Raquel Maria Machado

Prazo de validade: 30 dias

Mateus Leme/MG23 de fevereiro de 2026

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZWFJX-UATDG-ZP47N-WZ67S>



Valide aqui
este documento



**Serviço Registral de Imóveis
Títulos e Documentos e Civil
das Pessoas Jurídicas
de Mateus Leme**

CNPJ 06.215.113/0001-90
Rua Prefeito Alcides Cunha, 62
Centro - Mateus Leme/MG
Telefone: (31) 3535-4814
Celular: (31) 98805-8840
De segunda a sexta-feira das
9h00 às 17h00
www.cartoriomateusleme.com.br

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA - GERAL DE JUSTIÇA
Registro de Imóveis de Mateus Leme/MG
CNS: 59188

SELO DE CONSULTA: JSM23447
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 7826677949742048

Quantidade de ato praticados: 1
Claudia Bastos Amaral
Oficial
- Emol. R\$ 28,23 - TFFJ R\$ 10,72 - Recompe: R\$ 2,13
- ISS: R\$ 0,85
- Valor Final R\$ 41,93
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/ZWFJX-UATDG-ZP47N-WZ67S>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

