

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PEDRO LEOPOLDO

Rua Comendador Antônio Alves, 451 - Cep: 33.250-033- Pedro Leopoldo - MG
Fone: (31) 3661-1733

Oficial: **CÉSIO ROSA PEREIRA**
Escrevente Substituto: **BERNARDO TEIXEIRA PEREIRA GUSMÃO**
CERTIDÃO

REGISTRO DE IMÓVEIS
CÉSIO ROSA PEREIRA
OFICIAL
BERNARDO T P GUSMÃO
SUBSTITUTO
PEDRO LEOPOLDO-MG

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

38100

FOLHA

1

LIVRO Nº 2

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca - Pedro Leopoldo

DATA: 18 de Junho de 2020.

IMÓVEL: Urbano, constituído pela fração ideal de 0,02319, do imóvel constituído pela área 02, medindo 11.932,50m², situada à Rua São Geraldo, nº 73, Bairro Lagoa de Santo Antônio, no Município de Pedro Leopoldo/MG, que corresponderá a Casa 11, a ser construída, no Residencial Lagoa, com direito a duas vagas de garagem de nºs 21 e 22 (descobertas), com área privativa principal a ser construída de 49,96m²; outras áreas privativas (accessórias) de 73,28m²; área privativa total de 123,24m²; área de uso comum de 142,71m² e sua respectiva área real total de 265,95m². **Reg. Anterior:** R-08 em 07/02/2019, R-09, AV-10, R-11, em 15/03/2019, AV-13 em 01/08/2019 e AV-14, em 17/03/2020, da Mat. 21682, Livro 02 do Registro de Imóveis de Pedro Leopoldo/MG.

Proprietária: PEDRO LEOPOLDO RESIDENCIAL LAGOA SPE LTDA, CNPJ: 31.691.427/0001-07, c/ sede à Alameda Oscar Niemeyer, nº 500, sala 510, Bairro Vale do Sereno, em Nova Lima/MG. Emolumentos: R\$41,98 - TF: R\$14,00 - Recivil: R\$2,52 = R\$58,50. Atos praticados: 1 x 4401-6, Selo usado: DTV/35949 - Código de Segurança: 3864-7365-8952-5047. Dou fecho Oficial.

AV-01- Mat. 38100- Protoc. 79310- 28/05/2020: ABERTURA DE MATRÍCULA: Procede-se nesta data a abertura desta matrícula conforme requerimento datado de 27/05/2020, de Pedro Leopoldo Residencial Lagoa SPE LTDA, acima qualificada, neste ato representada por seu diretor Renato Correa Batista, CPF: 887.384.006-00. Emolumentos: R\$16,69 - TF: R\$5,56 - Recivil: R\$1,00 = R\$23,25. Atos praticados: 1 x 4135-0, Selo usado: DTV/35949 - Código de Segurança: 3864-7365-8952-5047. PL, 18/06/2020. Dou fecho Oficial.

AV- 02 - Mat. 38100 - Protoc. 79310- 28/05/2020: Certifico que de acordo com o Art. 943 § 4º do Provimento 260/CGJ/2013, e requerimento datado de 27/05/2020, o imóvel objeto desta matrícula encontra-se em construção pendente de regularização registral quanto à sua conclusão, e após a data de validade do alvará de construção, não se efetuará nenhum ato na matrícula até que sejam averbadas a certidão de "Habite-se" e a CND para com o INSS, exceto se apresentada a prorrogação do alvará de construção. Apresentada Licença para Construção, pela PMPL/MG, em 08/11/2018 com validade até 08/11/2020, assinado por Gerardo Soares Costa - Assessor Técnico, e Juliano Reis Fagundes - Secretário Municipal de Planejamento Urbano. Emolumentos: R\$16,69 - TFJ: R\$5,56 - Recivil: R\$1,00 = R\$23,25. Atos praticados: 1 x 4135-0, Selo usado: DTV/35949 - Código de Segurança: 3864-7365-8952-5047. PL, 18/06/2020. Dou fecho Oficial.

R- 03 - Mat. 38100 - Protoc. 79549- 20/07/2020: Alienante/Agente Promotor Empreendedor/ Incorporadora/Fiadora/(Transmitente): PEDRO LEOPOLDO RESIDENCIAL LAGOA SPE LTDA, CNPJ - 31.691.427/0001-07, com sede à Alameda Oscar Niemeyer, nº 500, sala 510, Bairro Vale do Sereno, em Nova Lima/MG, endereço

Continua no Verso.

eletrônico não informado, neste ato representada pelo sócio-administrador Renato Correa Batista, CPF: 887.384.006-00 e pelo administrador Fernando Ripari Machado, CPF: 403.405.116-72, endereço eletrônico não informado. **Adquirentes:** **TATIANA REIS CRUZ**, nascida em 24/12/1983, farmacêutica, CPF: 062.332.546-20, CNH nº 04164919316, Detran/MG, filha de Jose Jorge da Cruz e Maria Madalena dos Reis Cruz, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.517/77, em 05/02/2010, e seu marido **NELSON PEREIRA FÉLIX JÚNIOR**, nascido em 30/09/1981, trabalhador de construção civil, CPF: 056.632.186-61, CNH nº 04134484041, Detran/MG, filho de Nelson Pereira Felix e Maria Jose Soares Felix, ambos brasileiros, residentes e domiciliados à Rua Fidalgo, nº 95, Bairro São José, em Pedro Leopoldo/MG, endereço eletrônico: nelsonfelix2012@gmail.com. **Construtora/Fiadora:** **NUNES, BATISTA E RIPARI PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S A**, CNPJ - 13.892.676/0001-89, com sede à Alameda Oscar Niemeyer, nº 500, sala 514, Bairro Vale do Sereno, em Nova Lima/MG, endereço eletrônico não informado, neste ato representada pelos sócios Fernando Ripari Machado, CPF: 403.405.116-72 e Renato Correa Batista, CPF: 887.384.006-00, endereço eletrônico não informado. **Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo Para Construção de Unidade Vinculada a Empreendimento - Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Recursos SBPE. Conforme Lei 4380/64:** nº 1.7877.0049279-3, datado de 19/03/2020, em 03 vias. **Imóvel:** Urbano, constituído pela fração ideal do terreno de 0,02319, do imóvel constituído pela área 02, medindo 11.932,50m², situada à Rua São Gerardo, nº 73, Bairro Lagoa de Santo Antônio, em Pedro Leopoldo/MG, que corresponderá a Casa 11, a ser construída, no Residencial Lagoa, com direito a duas vagas de garagem de nºs 21 e 22 (descobertas), objeto da abertura desta matrícula. Inscrição Municipal: LA.004.00117.00018.00001. **Valor da C/Venda e Forma de Pagamento:** R\$160.000,00, integralizado da seguinte forma: R\$32.000,00 de recursos próprios e R\$128.000,00 financiado pela CEF. **Origem dos Recursos:** SBPE. Guia de ITBI "inter-vivos" nº 187/2020 e avaliação 3% sobre R\$32.000,00 (Rec. Próprios), + 0,5% sobre R\$128.000,00 (Fin. CEF), recolhido na Caixa Econômica Federal, Via Internet Banking CAIXA, agência/conta 93/003/00003771-2, no valor de R\$1.600,00, conforme código da operação: 00963263, de 20/04/2020 e Certidão de Quitação Municipal, datada de 04/05/2020, conforme Guia nº 199/2020 de 20/04/2020, que ficam arquivadas nesta Serventia. Emitida a DOI por esta Serventia. Emolumentos: R\$1.643,20 + TFI: R\$809,40 + Recivil: R\$98,58 = R\$2.551,18. Atos praticados: 1 x 4541-9, Selo usado: DTV/40672 - Código de Segurança: 3403-2217-3845-1517. PL, 29/07/2020. Dou fe. *o Oficial Tatiana Cruz*

R- 04 - Mat. 38100 - Protoc. 79549- 20/07/2020: Devedores/Fiduciantes: **TATIANA REIS CRUZ**, e seu marido **NELSON PEREIRA FELIX JUNIOR**, acima qualificados. **Credora/Fiduciária:** **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede em Brasília-DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por Nivea Ursula Soares Ferrari Leite, CPF: 004.748.156-09, conforme contrato. **Contrato de Compra e Venda de Terreno e**

Continua na folha 2

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PEDRO LEOPOLDO

Rua Comendador Antônio Alves, 451 - Cep: 33.250-033- Pedro Leopoldo - MG
Fone: (31) 3661-1733

Oficial: **CÉSIO ROSA PEREIRA**
Escrevente Substituto: **BERNARDO TEIXEIRA PEREIRA GUSMÃO**
CERTIDÃO

REGISTRO DE IMÓVEIS
CESIO ROSA PEREIRA
OFICIAL
BERNARDO T P GUSMÃO
SUBSTITUTO
PEDRO LEOPOLDO-MG

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

38100

FOLHA

2

LIVRO Nº 2

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca - Pedro Leopoldo

Resumo

Mútuo Para Construção de Unidade Vinculada a Empreendimento - Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Recursos SBPE. Conforme Lei 4380/64: nº 1.7877.0049279-3, datado de 19/03/2020, em 03 vias. **Valor da Dívida:** R\$128.000,00. **Valor da Aquisição do Terreno:** R\$22.135,93. **Valor da Garantia Fiduciária e Para Fins de Venda em Público Leilão:** R\$160.000,00. **Sistema de Amortização:** TR TP - Tabela Price. **Prazo de amortização:** 360 meses. **Prazo de Construção:** 21/03/2022. **Valor do Encargo Inicial Balcão:** R\$1.023,28. **Taxa de Juros Balcão(%): Nominal:** 8,1858a.a; **Efetiva:** 8,5000a.a. **Valor do Encargo Inicial Reduzida:** R\$920,71. **Taxa de Juros Reduzida(%): Nominal:** 7.0197a.a; **Efetiva:** 7.2500a.a. **Vencimento do Primeiro Encargo Mensal:** 24/04/2020. **Reajustes dos encargos:** de acordo com o item 4 constante do Contrato. **Composição de Renda Inicial dos Devedores:** NELSON PEREIRA FELIX JUNIOR; **Renda: Comprovada:** R\$2.138,15; **Para Fins de Cobertura Securitária:** 41,40%; TATIANA REIS CRUZ; **Renda: Comprovada:** R\$3.026,46; **Para Fins de Cobertura Securitária:** 58,60%. **Imóvel:** Objeto do R-03 desta matrícula. Demais Cláusulas e condições foram aceitas pelas partes, ficando uma via do presente contrato arquivado nesta Serventia. Emitida a DOI por esta Serventia. Emolumentos: R\$1.536,64 - TF: R\$756,85 Recivil: R\$92,19 = R\$2.385,68. Atos praticados: 1 x 4540-1, Selo usado: DTV/40672 - Código de Segurança: 3403-2217-3845-1517. PL, 29/07/2020. Dou fê. O Oficial. *Valúcia Gusmão*

AV- 05 - Mat. 38100 - Protoc. 80689- 04/03/2021: Certifico que fica prorrogado o prazo de validade do Alvará de Construção para 12/02/2023, constante da AV-02 desta matrícula, conforme Renovação da Licença para Construção da PMPL/MG, em 12/02/2021, assinado por Evandro Costa Gonçalves - Divisão de Projetos, e Ana Paula Santos Pereira - Secretária Municipal de Planejamento Urbano. Emolumentos: R\$17,74 + TFJ: R\$5,91 + Recivil: R\$1,06 = R\$24,71. Atos praticados: 1 x 4135-0, Selo usado: EJT/37850 - Código de Segurança: 1840-6685-1310-7427. PL, 17/03/2021. Dou fê. O Oficial. *Valúcia Gusmão*

AV- 06 - Mat. 38100 - Protoc. 83760- 28/07/2022: CERTIDÃO DE HABITE-SE: Conforme certidão datada de 14/07/2022, que fica arquivada, extraída do protocolo sob o nº 020863-025/2022, em 14/07/2022, foi concedido o "Habite-se" Nº 88/2022, para dentre outros, o imóvel constante desta matrícula, assinado por Evandro Costa Gonçalves, Divisão de Projetos, e Gerson Alfredo Viana dos Santos, Secretário Municipal de Planejamento Urbano. **Valor do Empreendimento:** R\$1.501.807,18. **OBS: Qualquer tipo de alteração a partir de 14/07/2022, efetuada na edificação de modo que entre em discordância com o projeto aprovado na Prefeitura Municipal de Pedro Leopoldo é de total responsabilidade do proprietário.** Emolumentos: (cobrados sob o valor de R\$35.757,32, conforme Certidão de Habite-se): R\$438,78 - TF: R\$179,22 - Recivil: R\$26,32 = R\$644,32. Atos praticados: 1 x 4149-1, Selo usado: FVD/35358 - Código de Segurança: 6857-8146-5864-9290. PL, 09/08/2022. Dou fê. O Oficial. *Cesio Rosa Pereira*

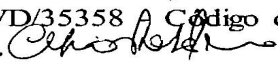
Continua no Verso...

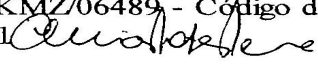
MATRÍCULA

38100

FOLHA

2 - V

AV- 07 - Mat. 38100 - Protoc. 83760- 28/07/2022: CND/INSS: Foi apresentada para ser arquivada a CND/INSS nº 90.003.43004/71-001, referente a área construída de obra nova, com destinação Residencial Multifamiliar, medindo 2.110,39m² (referente ao empreendimento). Emolumentos: R\$21,45 - TF: R\$7,15 - Recivil: R\$1,29= R\$29,89. Atos praticados: 1 x 4162-4, Selo usado: FVD/35358 - Código de Segurança: 6857-8146-5864-9290. PL, 09/08/2022. Dou fê. O Oficial. 

AV - 08 - Mat. 38100 - Protoc. 93486 - 03/08/2026: CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Averba-se nesta data a requerimento da Caixa Econômica Federal, datado de 30/07/2026, enviado pela ONR, em 03/08/2026, a consolidação da propriedade do imóvel objeto do R-03/04 desta matrícula, em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF. Os fiduciários TATIANA REIS CRUZ, CPF: 062.332.546-20 e NELSON PEREIRA FELIX JUNIOR, CPF: 056.632.186-61, foram devidamente intimados, para satisfazer no prazo de quinze dias, as prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento, assim como os demais encargos, inclusive das despesas de cobrança e intimação, sem que o fiduciário tenha purgado a mora. Guia de ITBI "inter-vivos" nº 605/2026, sobre o valor de R\$170.989,20, recolhida na Caixa Econômica Federal, no valor de R\$5.129,68, em 27/07/2026, e Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Municipais Imobiliários, emitida em 09/09/2026 e válida até 08/12/2026, conforme Código de Controle da Certidão: 9FD4E407D103519DBDD9. Emolumentos: R\$2.526,88 - TF: R\$1.262,61 Recivil: R\$190,20 = R\$3.979,69. Atos praticados: 1 x 4241-6, Selo usado: KMZ/06489 - Código de Segurança: 8234-7840-8622-5984. PL, 10/09/2026. Dou fê. O Oficial. 

**CARTORIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PEDRO LEOPOLDO
CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR**

Certifico, nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6015/73, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula 38100, com 4 página(s), a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Pedro Leopoldo, 10/09/2026.

____ CESIO ROSA PEREIRA - OFICIAL

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº 11.977/2009.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA
CARTORIO LEVY TEIXEIRA DA COSTA

Selo de Consulta Nº KMZ06498
Código de Segurança: 1340.3101.9169.3742

Quantidade de Atos Praticados: 001
Ato(s) praticados por: CÉSIO ROSA PEREIRA

Emol.: R\$ 30,36 + TFJ: R\$ 10,72 = Valor Final: R\$ 41,08 - ISS: 1,07
- FIC/SREI: 0,00

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





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: ZSLYU-3XZ34-7VAXS-BGNJ6

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

CESIO ROSA PEREIRA (CPF ***.918.976-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/ZSLYU-3XZ34-7VAXS-BGNJ6>

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

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