

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

41765

FOLHA

1

LIVRO Nº 2

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca - Pedro Leopoldo

CNM: 044917.2.0041765-56

DATA: 21 de dezembro de 2023.

IMÓVEL: Urbano, constituído pela **Unidade 27 - Bloco 03 - Apto 03**, 01 vaga de garagem de nº 15, situada à Rua José Pereira Fernandes, nº 155, denominado Residencial Pedra da Lua, no Bairro Campinho, município de Pedro Leopoldo/MG, com as seguintes divisórias: Sala, Cozinha, Área de Serviço, I.S, 02 Quartos; com Área à ser construída Privativa Principal de 50,0850m² - Fração ideal de 0,004605352; Área Livre Privativa - Vaga de garagem de 10,3500m² - Fração ideal de 0,002736937; Área Construída de Uso Comum de 7,3427m²; Fração Ideal de 0,000675167; Área Livre de Uso Comum de 48,3407m²; Fração Ideal de 0,012783134 e Fração Ideal total de 0,020800600, à ser edificada na área 1, com área total medindo 3.781,60m². **Reg. Anterior:** Abertura, AV-01 e AV-02 em 21/06/2023, R-04 em 21/12/2023, da Mat. 41.279, Livro 02 e Reg. 3724 em 21/12/2023, Livro 03, do Registro de Imóveis de Pedro Leopoldo/MG.

Proprietária: PROBASE CONSTRUTORA LTDA, CNPJ - 21.091.210/0001-02, com sede à Av. João César de Oliveira, nº 3000, Bairro Santa Cruz Industrial, em Contagem/MG. Emolumentos: R\$56,97 - TF: R\$18,99 Recivil: R\$3,42= R\$79,38. Atos praticados: 1 x 4401-6. Selo usado: HJD/38243 - Código de Segurança: 2675-3651-9494-5826. Dou fê. O Oficial.

AV- 01 - Mat. 41765 - Protoc. 86847- 29/11/2023: ANOTAÇÃO DE CONVENÇÃO:

Certifico que nesta data foi registrada a Convenção de Condomínio, para o imóvel objeto desta matrícula, de propriedade de **PROBASE CONSTRUTORA LTDA**, conforme Reg. 3724, livro 03. Emolumentos: R\$22,65 - TF: R\$7,54 - Recivil: R\$1,36= R\$31,55. Atos praticados: 1 x 4135-0, Selo usado: HJD/38243 - Código de Segurança: 2675-3651-9494-5826. PL, 21/12/2023. Dou fê. O Oficial.

AV- 02 - Mat. 41765 - Protoc. 86847- 29/11/2023: ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO:

Certifico que de acordo com o Art. 1.043 § 5º do Provimento 93/CGJ/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 02/05/2025 com validade até 02/05/2025, assinado por Evandro Costa Gonçalves, Divisão de Projetos e Gerson Alfredo Viana dos Santos, Secretário Municipal de Planejamento Urbano. Emolumentos: R\$22,65 + TFJ: R\$7,54 + Recivil: R\$1,36 = R\$31,55. Atos praticados: 1 x 4135-0, Selo usado: HJD/38243 - Código de Segurança: 2675-3651-9494-5826. PL, 21/12/2023. Dou fê. O Oficial.

AV- 03 - Mat. 41765 - Protoc. 87143- 12/01/2024: CERTIDÃO DE HABITE-SE:

Conforme certidão datada de 04/12/2023, que fica arquivada, extraída do protocolo sob o nº 021095-025/2023, em 04/12/2023, foi concedido o "Habite-se" Nº 133/2023, para dentre

Continua no Verso...

MATRÍCULA
41765

FOLHA
1-V

CNM: 044917.2.0041765-56

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. **OBS:** Qualquer tipo de alteração a partir de 04 de Dezembro de 2023, 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: (cobrado sob o valor de R\$47.210,43 conforme Habite-se): Emolumentos: R\$597,80 - TF: R\$244,16 Recivil: R\$35,87= R\$877,83. Atos praticados: 1 x 4150-9, Selo usado: HJD/44520 - Código de Segurança: 6976-9629-4776-8465. PL, 29/01/2024. Dou fê. O Oficial *Celso*

AV- 04 - Mat. 41765 - Protoc. 87143- 12/01/2024: CND/INSS: Foi apresentada para ser arquivada a CND/INSS nº 90.014.31295/70-002, referente a área construída de Obra Nova, com destinação Residencial multifamiliar, medindo 689,10m² (seiscentos e oitenta e nove metros e dez centímetros quadrados); (dentre outros imóveis). Emolumentos: R\$23,75 - TF: R\$7,90 - Recivil: R\$1,42= R\$33,07. Atos praticados: 1 x 4162-4, Selo usado: HJD/44520 - Código de Segurança: 6976-9629-4776-8465. PL, 29/01/2024. Dou fê. O Oficial *Celso*

R- 05 - Mat. 41765 - Protoc. 87612- 27/03/2024: Transmittente: PROBASE CONSTRUTORA LTDA, CNPJ - 21.091.210/0001-02, com sede à Av. João C. de Oliveira, nº 3000, Santa Cruz, Contagem/MG, representa pela sócia Alessandra Curi Halabi Lott, CPF: 952.396.346-53, endereço eletrônico não informado. **Adquirente: DIOGO RENATO GONÇALVES**, brasileiro, nascido em 06/07/1987, divorciado, estivador carregador embalador e assemelhados, CPF- 079.815.366-00, CNH nº 05293609334, Detran/MG, filho de Eunice Xavier Sena Gonçalves e José Renato Gonçalves, endereço eletrônico: brunamizael@outlook.com.br, residente e domiciliado à Rua Aimores, nº 365, Bom Jardim, em Matozinhos/MG. **Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação Carta de Crédito Individual - CCFGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida. Conforme Lei 4380/64:** nº 8.4444.3303804-8, datado de 23/02/2024, em 03 vias. **Imóvel:** Urbano, constituído pela unidade 27, situada à Rua José Pereira Fernandes, nº 155, Residencial Pedra da Lua, bairro Campinho, em Pedro Leopoldo/MG, objeto da Abertura e AV-03 desta matrícula. Inscrição Municipal: CP.003.00024.00015.00015. **Valor da C/Venda e Forma de Pagamento:** R\$196.000,00, integralizado da seguinte forma: R\$37.493,00 de recursos próprios, R\$1.707,00 de FGTS na forma de desconto, e R\$156.800,00 financiado pela CEF. **Origem dos Recursos:** FGTS. Guia de ITBI "inter-vivos" nº 196/2024 e avaliação 3% sobre R\$195.284,50, sendo R\$36.777,50 (Rec. Próprios), e 0,5% sobre R\$156.800,00 (Financiado) e 0,0% sobre R\$1.707,00 (desc. subsídio); e Guia de ITBI Complementar "inter-vivos" e avaliação 3% sobre R\$715,50 (Rec. Próprios); (Diferença valor cobrado a menor na Guia 222/2024), recolhidas na Caixa Econômica Federal, desta cidade, no valor de R\$1.897,57, em 20/03/2024 e R\$21,47 em 25/03/2024, e Certidão de Quitação Municipal, datada de 27/03/2024, conforme Guias nºs 222/2024 e 253/2024 de 20/03/2024 e 25/03/2024, *Celso*

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

41765

FOLHA

2

LIVRO Nº 2

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca - Pedro Leopoldo

CNM: 044917.2.0041765-56

respectivamente, que ficam arquivadas nesta Serventia. Emitida a DOI por esta Serventia. Emolumentos: (Desconto de 50% conforme Artigo 290 da Lei 6.015/73): R\$1.244,66 + TFJ: R\$613,08 + Recivil: R\$74,68 = R\$1.932,42. Atos praticados: 1 x 4542-7, Selo usado: HNO/04410 - Código de Segurança: 6796-0611-4257-7166. PL, 28/03/2024. Dou fê. O Oficial. *Cesio Rosa Pereira*

R-06 - Mat. 41765 - Protoc. 87612- 27/03/2024: Devedor/Fiduciante: DIOGO RENATO GONÇALVES, acima qualificado. **Credora/Fiduciária: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede em Brasília-DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, representada por Leandro Ferreira Farnese, CPF: 012.429.596-70, conforme contrato. **Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação Carta de Crédito Individual - CCEGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida. Conforme Lei 4380/64:** nº 8.4444.3303804-8, datado de 23/02/2024, em 03 vias. **Valor da Dívida:** R\$156.800,00. **Valor da Garantia Fiduciária e Para Fins de Venda em Público Leilão:** R\$196.000,00. **Sistema de Amortização:** PRICE. **Prazo de amortização:** 360 meses. **Valor do Encargo Inicial:** R\$1.052,57. **Taxa de Juros anual(%): Nominal:** 6.5000a.a.; **Efetiva:** 6.6971a.a. **Taxa de Juros mensal(%): Nominal/Efetiva:** 0.5417a.m. **Vencimento do Primeiro Encargo Mensal:** 24/03/2024. **Reajustes dos encargos:** de acordo com o item 4 constante do Contrato. **Prazo de carência para fins de intimação:** 30 dias corridos, contados da data de vencimento do primeiro encargo vencido e não pago. **Imóvel:** Objeto do R-05 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: (Desconto de 50% conforme Artigo 290 da Lei 6.015/73): R\$1.168,70 - TF: R\$575,68 Recivil: R\$70,12 = R\$1.814,50. Atos praticados: 1 x 4541-9, Selo usado: HNO/04410 - Código de Segurança: 6796-0611-4257-7166. PL, 28/03/2024. Dou fê. O Oficial. *Cesio Rosa Pereira*

AV-07- Mat. 41765- Protoc. 92337- 13/02/2026: CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Averba-se nesta data a requerimento de Caixa Econômica Federal, datado de 11/02/2026, enviado pela ONR, em 11/02/2026, a consolidação da propriedade do imóvel objeto do R-05 desta matrícula, em nome da fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**. O fiduciante **DIOGO RENATO GONÇALVES, CPF- 079.815.366-00**, foi devidamente intimado, para satisfazer no prazo de quinze dias, as prestações vencidas e as que se vencessem até a data do pagamento, assim como os demais encargos, inclusive das despesas de cobrança e intimação, sem que a fiduciante tenha purgado a mora. Guia de ITBI "inter-vivos" nº 93/2026, sobre o valor de R\$200.985,60, recolhida na Caixa Econômica Federal, no valor de R\$6.029,57, em 04/02/2026, e Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Municipais Imobiliários da Prefeitura Municipal de Pedro Leopoldo/MG, emitida em 03/03/2026, conforme Código de Controle da Certidão: A5510467B01136AD1D5B. Emolumentos: R\$2.691,10 - TF: R\$1.344,66 Recivil: R\$202,56 = R\$4.238,32. Atos praticados: *Cesio Rosa Pereira*

Continua no Verso...

MATRÍCULA

41765

FOLHA

2-V

CNM: 044917.2.0041765-56

1 x 4242-4, Selo usado: JTW/40277 - Código de Segurança: 7898-8219-6034-8980. PL, 25/03/2026. Dou fé. 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 41765, com 4 página(s), a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Pedro Leopoldo, 25/03/2026.

____ 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 JTW 40286
Código de Segurança.: 4268.3538.6121.8215

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: 99FW4-ZJQZF-NMR9N-HSWUE

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/99FW4-ZJQZF-NMR9N-HSWUE>

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

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