



Validate this
document here



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COMARCA DE SANTA LUZIA - ESTADO DE MINAS GERAIS

Serviço Registral de Imóveis - Antônio Roberto de Almeida - de Santa Luzia
Rua Direita, nº 549, Centro, Santa Luzia-MG - CEP. 33.010-000 - Tel. (31) 3641-1082

Horário de Funcionamento: de segunda a sexta-feira - 09:00 às 12:00 e 13:00 às 17:00 horas.

Beatriz de Almeida Teixeira - Oficiala Registradora
Alvaro Eustáquio de Almeida Teixeira - Oficial Substituto
Gilberto Geraldo Pinto Torres - Oficial Substituto
Mathheus Henrique Bibiano Fernandes - Escrevente Autorizado

Beatriz de Almeida Teixeira, Oficiala do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Santa Luzia, Estado de Minas Gerais, em pleno exercício de seu cargo, na forma da lei, etc...



LIVRO Nº 02 - REGISTRO GERAL

CNM: 059345.2.0055313-19

MATRICULA: 55313

DATA: 22/09/2023

FICHA Nº 1

Nº DO PROTOCOLO: 111415

DATA DO PROTOCOLO: 18/09/2023

IMÓVEL: CASA 02, localizada entre as casas 01 e 03 do "RESIDENCIAL AMARÍLIS", situada à Rua Oliveira Vieira (antiga Rua 24), nº 104, em Santa Luzia-MG, com entrada independente, com 2 pavimentos, com área privativa principal coberta e descoberta de 164,33m², outras áreas privativas (accessórias) de 0,00m², área privativa total de 164,33m², área de uso comum de 26,22m², área real total de 190,55m², e a respectiva fração ideal de 0,32921664 do lote de terreno nº 22 (vinte e dois), da quadra nº 40 (quarenta), do Bairro NOVO CENTRO, em Santa Luzia-MG, com área de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados), com frente para a Rua 24, com os seguintes limites e confrontações: 12,00 metros de frente para a Rua 24; 30,00 metros do lado direito para o lote 23; 12,00 metros de fundo para o lote 01, e 30,00 metros do lado esquerdo para o lote 21, de acordo com a planta aprovada pela Prefeitura Municipal. Contendo a casa: no 1º pavimento: 2 vagas de garagem descobertas em sua própria área privativa, sendo uma vaga presa e uma livre, estar/jantar, cozinha, banho, área de serviço, varanda, área privativa descoberta e hall de escada; e no 2º pavimento: 2 quartos, circulação, banho e hall de escada.

PROPRIETÁRIO(A) (S): G12 CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 16.675.397/0001-51, com sede na Rua Santa Luzia, Quadra 02, nº 12, Lote 21, Bairro Santa Cecília, em Esmeraldas-MG. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL:** 1.2.096.319.0110-002.

REGISTRO(S) ANTERIOR(ES): Matrícula 33730, Livro 2, deste Serviço Registral. Código DAP: 4401-6 (1) - Emolumentos R\$56,97; Recomepe R\$3,42; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R\$18,99; Total R\$79,38. Dou fé. O Oficial Substituto, Gilberto Geraldo Pinto Torres, *Assu*

AV-1/55313, em 22/09/2023 - PROTOCOLO: 111415, DE 18/09/2023 - ABERTURA/DESTINAÇÃO CONDOMINIAL- Por destinação condominial do(s) proprietário(s), o imóvel desta matrícula tornou-se uma unidade autônoma e vendável, sujeita à Instituição de Condomínio registrada sob nº 13/33730, Lº 2; Alvarás de Construção/Habite-se e CND do INSS averbados sob nºs. 9 a 12/33730, Lº 2, deste Serviço Registral de Imóveis. Código DAP: 4135-0 (1) - Emolumentos R\$22,65; Recomepe R\$1,36; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R\$7,54; Total R\$31,55. Dou fé. Santa Luzia, 22/09/2023. O Oficial Substituto, Gilberto Geraldo Pinto Torres, *Assu*

AV-2/55313, em 22/09/2023 - PROTOCOLO: 111415, DE 18/09/2023 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO- Procede-se a esta averbação, para

Continua no verso . *f.*

Serviço Registral de Imóveis "ANTÔNIO ROBERTO DE ALMEIDA" DE SANTA LUZIA



Validate this
document here

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XQZSF-T47KE-RLJSN-KJ42X>

CNM: 059345.2.0055313-19

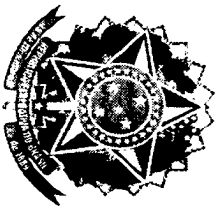
Constar que a **Convenção de Condomínio do "RESIDENCIAL AMARÍLIS" está registrada sob o nº 2197, Lº 3 Auxiliar**, deste Serviço Registral de Imóveis, e obriga a todos os titulares de direitos sobre as unidades. Código DAP: 4135-0 (1) - Emolumentos R\$22,65; Recomepe R\$1,36; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R\$7,54; Total R\$31,55. Dou fé. Santa Luzia, 22/09/2023. O Oficial Substituto, Gilberto Geraldo Pinto Torres, *Assinatura*

R-3/55313, em 15/12/2023 - PROTOCOLO: 112592, DE 12/12/2023 - COMPRA E VENDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA- Por contrato particular de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia - Carta de Crédito Individual CCFGTS - Programa Minha Casa Minha Vida - PRCMV, nº 8.4444.3199583-5, datado de 01/12/2023, com força de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380, de 21/08/1964, e Lei 14.620, de 13/07/2023, em 03 (três) vias, o imóvel acima foi adquirido por: **GABRIELA BARBOSA DOS REIS**, brasileira, nascida em 15/11/2003, trabalhador dos serviços de contabilidade de caixa e trabalhadores semelhantes, filho de: Josiane Barbosa dos Reis e Anderson Marcio dos Reis, e-mail: gabrielareiss2003@gmail.com, CI MG21879914, PC/MG, CPF 702.662.686-84, solteira, sem união estável, residente e domiciliada em Avenida Adair de Souza, 703, Cs 3, Belo Vale, em Santa Luzia/MG, por compra a: G12 CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 16.675.397/0001-51, com sede em Rua Santa Luzia, Bairro Santa Cecília, Esmeraldas/MG, e-mail: g12construtora.imobiliaria@gmail.com, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais, registrada sob NIRE nº 3120960903-1, representada neste ato por Adriana Gilvania de Oliveira, brasileira, nascida em 23/12/1968, administrador, filho de: Terezinha da Consolação Castro e Milton Jorge de Castro, e-mail: adrioli@gmail.com, CNH nº 00846461582, DETRAN/MG, CPF 874.704.706-20, casado no regime de comunhão parcial de bens, residente em Santa Luzia-MG, pelo preço de **R\$300.000,00**, Recursos Próprios: R\$102.073,22, Utilização da conta vinculada do FGTS do comprador: R\$0,00, Desconto do FGTS: R\$0,00, Financiamento: **R\$197.926,78** concedido pelo(a) CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. O(a)(s) vendedor(a)(es) declara (m) sob as penas da Lei que até o presente momento inexistiu em seu(s) nome(s) com referência ao imóvel transacionado, qualquer débito de natureza fiscal ou condominial, bem como impostos, taxas e tributos, assumindo em caráter irrevogável, a responsabilidade exclusiva por eventuais débitos de tal natureza que possam ser devidos até a presente data. Afirma para os efeitos de direito civil e penal, que inexistiu qualquer ação de natureza real e pessoal reipersecutória, assim como qualquer ônus

Continua na ficha de nº2



Validate this
document here



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COMARCA DE SANTA LUZIA - ESTADO DE MINAS GERAIS

Serviço Registral de Imóveis - Antônio Roberto de Almeida - de Santa Luzia
Rua Direita, nº 549, Centro, Santa Luzia-MG - CEP: 33.010-000 - Tel. (31) 3641-1082

Horário de Funcionamento: de segunda a sexta-feira - 09:00 às 12:00 e 13:00 às 17:00 horas.

Beatriz de Almeida Teixeira - Oficiala Registradora
Alvaro Eustáquio de Almeida Teixeira - Oficial Substituto
Gilberto Geraldo Pinto Torres - Oficial Substituto
Matheus Henrique Bibiano Fernandes - Escrevente Autorizado

Beatriz de Almeida Teixeira, Oficiala do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Santa Luzia, Estado de Minas Gerais, em pleno exercício de seu cargo, na forma da lei, etc...



CONT. MATRICULA: 55313

CNM: 059345.2.0055313-19
FICHA 2

de natureza real que vincule ou possa representar risco para o imóvel objeto desta operação; Declaram também, isenção de responsabilidade decorrente de tutela, curatela ou testamentária, e que não responde(m) pessoalmente a quaisquer ações reais, pessoais, reipersecutórias, possessórias, reivindicatórias, arrestos, embargos, depósitos, sequestros, protestos, falências, concordatas e/ou concursos de credores, dividas fiscais, penhoras ou execuções, nada existindo que possa comprometer o imóvel objeto da presente transação e garantia fiduciária constituída em favor da CEF. Os vendedores e compradores - devedores, em comum acordo, declaram que dispensam a apresentação dos documentos enumerados no Decreto nº 93.240/86, inclusive as certidões fiscais e de feitos ajustados, substituindo-as pela Certidão Negativa de Ônus Reais e Reipersecutórias da matrícula. Para dirimir quaisquer questões que decorram direta ou indiretamente deste contrato, fica eleito o foro correspondente ao da Sede da Seção Judiciária da Justiça Federal com jurisdição sobre a localidade onde estiver situado o imóvel deste contrato. **ITBI pago sobre R\$300.000,00, no valor de R\$6.000,00, no Banco Itaú S/A, em 11/12/2023. Inscrição Cadastral do Imóvel: 1.2.096.319.0110-002. Quitação Municipal de 14/12/2023. O(a) (s) comprador(a) (es) não declara(m) ser(em) titulares de financiamento ativo no âmbito do SFH em qualquer município do território nacional. Declara(m) ainda, não ser(em) proprietário(s), cessionário(s) ou promitente(s) comprador(es) de imóvel residencial, sem financiamento ou já quitado, localizado no atual local de domicílio e nem no município do imóvel objeto do contrato. Declara(m) que não é(são) detentor(es) de contrato de arrendamento no Programa de Arrendamento Residencial-PAR, no País, e que não recebeu(ram) subsídios diretos ou indiretos com recursos orçamentários da União para aquisição de moradia. Toda a documentação necessária para a lavratura do contrato foi apresentada e encontra-se arquivada junto à CEF. As partes pactuam, adicionalmente, que os efeitos jurídicos e financeiros da cláusula resolutiva relativa à indisponibilidade de bens, estender-se-ão às hipóteses em que for constatado qualquer outro impedimento legal ao registro deste instrumento. As partes declaram, nos termos do Parágrafo 5º art. 187 do Provimento Conjunto 93/2020, que foram advertidas e tem ciência sobre a possibilidade de obtenção das certidões dos distribuidores judiciais para maior segurança do negócio jurídico. A vendedora/alienante declara, sob responsabilidade civil e penal, que não existem outras ações reais ou pessoais reipersecutórias relativas ao imóvel, assim como, inexistem outros ônus reais incidentes sobre ele. As partes requerem e autorizam os órgãos**

Continua no Verso . 8 .

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS "ANTÔNIO ROBERTO DE ALMEIDA" DE SANTA LUZIA



Validate this
document here

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XQZSF-T47KE-RLJSN-KJ42X>

CNM: 059345.2.0055313-19

competentes a praticarem todos os atos que se fizerem necessários ao registro da presente. Apresentada ainda, neste Serviço Registral, em nome da vendedora, Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida às 10:22:19 do dia 20/11/2023, válida até 18/05/2024, código de controle da certidão: 17C1.32BB.96FF.6F37.

Demais condições e especificações são as constantes do contrato, pelas quais se obrigam os contratantes. 50% Programa Minha Casa Minha Vida. Código DAP: 4544-3 (1) Emolumentos R\$1.294,76; Recomepe R\$77,68; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R\$760,47; Total R\$2.132,91. Dou fé. Santa Luzia, 15/12/2023. O Oficial Substituto, Gilberto Geraldo Pinto Torres *GP*

R-4/55313, em 15/12/2023 - PROTOCOLO: 112592, DE 12/12/2023 -

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA- Pelo contrato acima, o imóvel foi alienado em CARÁTER FIDUCIÁRIO, e em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514, de 20/11/97, pelo(a)s proprietário(a)s): **GABRIELA BARBOSA DOS REIS**, acima qualificado(a)s), à Credora/Fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CAIXA**, Instituição Financeira constituída sob a forma de Empresa Pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/69, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília-DF, no setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 3/4, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, devidamente representada no contrato assinado, pelo crédito de **R\$197.926,78**, a serem pagos da seguinte maneira: Sistema de Amortização: PRICE. - Taxa Anual de Juros: Nominal: 8,1600%. - Efetiva: 8,4722%. - Taxa Mensal de Juros: Nominal e Efetiva: 0,6800%. - Prazos: Amortização: 420 meses. - Encargo Inicial Total: R\$1.497,14. - Vencimento do 1º Encargo Mensal: 02/01/2024. - Época de Reajuste dos Encargos: De acordo com item 4. - Data do Habite-se: 18/09/2023. - Origem dos Recursos: FGTS. Valor da Garantia: R\$300.000,00. O(s) devedor(es) aliena(m) à CAIXA, o imóvel objeto deste instrumento, em garantia do cumprimento das obrigações contratuais, conforme Lei 9.514/1997, abrangendo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações. O(s) devedor(es)/fiduciante(s) é(são) possuidor(es) direto(s) e a credora/fiduciária possuidora indireta do imóvel, sendo assegurado ao(s) devedor(es) adimplente(s) a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel alienado. Concordando as partes em que o valor do imóvel ora alienado fiduciariamente, para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei 9514/97, é o expresso em moeda corrente, assinalado acima - valor da garantia, sujeito a atualização monetária, reservando-

Continua na ficha de nº3



Validate this
document here



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COMARCA DE SANTA LUZIA - ESTADO DE MINAS GERAIS

Serviço Registral de Imóveis - Antônio Roberto de Almeida - de Santa Luzia
Rua Direita, nº 549, Centro, Santa Luzia-MG - CEP: 33.010-000 - Tel. (31) 3641-1082
Horário de Funcionamento: de segunda a sexta-feira - 09:00 às 12:00 e 13:00 às 17:00 horas.

Beatriz de Almeida Teixeira - Oficial Registradora
Álvaro Eustáquio de Almeida Teixeira - Oficial Substituto
Gilberto Geraldo Pinto Torres - Oficial Substituto
Matheus Henrique Bibiano Fernandes - Escrevente Autorizado

Beatriz de Almeida Teixeira, Oficiala do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Santa Luzia, Estado de Minas Gerais, em pleno exercício de seu cargo, na forma da lei, etc...



CONT. MATRICULA: 55313

CNM: 059345.2.0055313-19
FICHA 3

se à CEF o direito de pedir nova avaliação. Fica(m) obrigado(s) o (s) devedor(es)/fiduciante(s) obrigado(s) a manter(em) o imóvel alienado fiduciariamente em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, fazendo os reparos necessários, bem como as obras que forem solicitadas pela CEF para preservação da garantia, vedada, entretanto, a realização de obras de demolição, alteração ou acréscimo, sem prévio e expresso consentimento da CEF. Para constatação do exato cumprimento desta cláusula, fica assegurada à CEF a faculdade de, em qualquer tempo, vistoriar o imóvel alienado fiduciariamente. O valor do imóvel, para efeitos de venda em público leilão é de R\$300.000,00, atualizado monetariamente conforme cláusula do contrato, reservando-se a CEF o direito de pedir nova avaliação. É obrigatória a contratação pelo(s) devedor(es) de seguro com cobertura, no mínimo, de MIP - Morte e Invalidez Permanente e DFI - Danos Físicos ao Imóvel, durante a vigência deste contrato e até a liquidação da dívida. Os contratantes se obrigam pelas demais condições do contrato. 50% Programa Minha Casa Minha Vida. Código DAP: 4542-7 (1) - Emolumentos R\$1.187,42; Recomepe R\$71,24; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R\$584,90; Total R\$1.843,56. Arquivamento: Código DAP: 8101-8 (17) - Emolumentos R\$71,23; Recomepe R\$4,25; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R\$23,80; Total R\$99,28. Indicação de Registro: Código DAP: 4301-8 (1) - Emolumentos R\$3,51; Recomepe R\$0,21; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R\$1,16; Total R\$4,88. Prenotação: Código DAP: 4701-9 (1) - Emolumentos R\$21,79; Recomepe R\$1,31; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R\$4,66; Total R\$27,76. ISS(2%) R\$51,82. Dou fé. Santa Luzia, 15/12/2023. O Oficial Substituto, Gilberto Geraldo Pinto Torres, *AGUI*

AV-5/55313, em 05/02/2026 - PROTOCOLO: 121931, DE 29/01/2026 - LANÇAMENTO DE CEP- Averba-se de Ofício nos termos do artigo 440-AO, do Provimento 149/CNU, de 30/08/2023, **o CEP do imóvel desta matrícula que é: 33.031-320.** Código DAP: 4135-0 (1) Emolumentos R\$0,00; Recomepe R\$0,00; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R\$0,00 - Isento-Ato praticado de Ofício. Selo Digital: JUY 74921 - Código de Segurança: 6552-8086-7243-9139. Dou fé. Santa Luzia, 05/02/2026. O Oficial Substituto, Gilberto Geraldo Pinto Torres, *AGUI*

AV-6/55313, em 05/02/2026 - PROTOCOLO: 121931, DE 29/01/2026 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA- A propriedade do imóvel desta matrícula ficou consolidada no fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei

Continua no Verso . . .

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS "ANTÔNIO ROBERTO DE ALMEIDA" DE SANTA LUZIA



Validate this
document here

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XQZSF-T47KE-RLJSN-KJ42X>

CNM: 059345.2.0055313-19

nº 759, de 12/08/1969, regendo-se pelo Estatuto vigente nesta data, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, nos termos do § 7º da art. 26 da Lei nº 9.514/97, conforme requerimento do fiduciário acima, datado de 22/01/2026, instruído com a notificação feita às fiduciárias: **GABRIELA BARBOSA DOS REIS**, brasileira, trabalhador dos serviços de contabilidade de caixa e trabalhadores semelhantes, CI MG21879914, PC/MG, CPF 702.662.686-84, solteira, residente e domiciliada em Avenida Adair de Souza, 703, Cs 3, Belo Vale, em Santa Luzia/MG, valor da consolidação R\$307.057,59. Apresentado o comprovante do pagamento do imposto de transmissão - ITBI, pago sobre R\$307.057,60, no valor de R\$6.141,15, em 13/01/2026, na Caixa Econômica Federal. **Quitação Municipal válida até 23/04/2026. Inscrição Cadastral do Imóvel: 1.2.096.319.0110-002.** Código DAP: 4244-0 (1) Emolumentos R\$2.934,35; Recomepe R\$220,87; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R\$1.748,31; Total R\$4.903,53. Arquivamento: Código DAP: 8101-8 (11) Emolumentos R\$104,50; Recomepe R\$7,92; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R\$35,31; Total R\$147,73. ISS(2%) R\$64,39. Selo Digital: JUY 74921 - Código de Segurança: 6552-8086-7243-9139. Dou fé. Santa Luzia, 05/02/2026. O Oficial Substituto, Gilberto Geraldo Pinto Torres, *Gilberto*

AV-7/55313, em 05/02/2026 - PROTOCOLO: 121931, DE 29/01/2026

- CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA- Considerando a Consolidação da Propriedade Fiduciária averbada sob nº AV-6/55313 acima, **fica cancelada a alienação fiduciária registrada sob nº 4 desta matrícula. Inscrição Cadastral do Imóvel: 1.2.096.319.0110-002.** Valor Fiscal: R\$307.057,59. Código DAP: 4140-0 (1) Emolumentos R\$103,03; Recomepe R\$7,75; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R\$34,47; Total R\$145,25. Selo Digital: JUY 74921 - Código de Segurança: 6552-8086-7243-9139. Dou fé. Santa Luzia, 05/02/2026. O Oficial Substituto, Gilberto Geraldo Pinto Torres, *Gilberto*

Certifico e dou fé que a presente cópia extrairda nos termos do art. 19, § 1º, Lei 6015/73 é reprodução fiel da matrícula a que se refere.

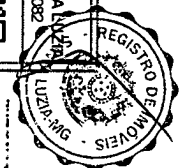
Santa Luzia, 05 de Fevereiro de 2026.

O Oficial Substituto

- Gilberto Getalido Pinto Torres -



PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA
SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS "ANTÔNIO ROBERTO DE ALMEIDA" DE SANTA LUZIA
Rua Direita, nº 546 - Centro - Santa Luzia - MG - CEP: 33010-000 - Tel.: (31) 3641-1082



SELO DE CONSULTA: JUY74921
CODIGO DE SEGURANÇA: 6552.8086.7243.9139
Quantidade de atos praticados: 015
Aut(s) praticado(s) por: Gilberto Geraldo Pinto Torres - Oficial Substituto
Emol: R\$ 3.408,78 - T.F.J.: R\$ 1.828,81
Valor Final: R\$ 5.237,59
ISSQN: R\$53,40 FIC:0,00



ANTÔNIO ROBERTO DE ALMEIDA
Cf. Lei nº 6.015/73, art. 19, § 1º
Sub-Oficial - Gilberto Getalido Pinto Torres
Escriturante Autorizado
Matrícula nº 121931
COMARCA DE SANTA LUZIA

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