

REGISTRO Nº 7062	REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS COMARCA DE CAXAMBU, MG OFICIAL: Bel. VALÉRIO HORTA MACIEL Fone: (35) 3341-1228 - Fax: (35) 3341-1815	 LIVRO 2 REGISTRO GERAL
DATA 21/02/2001		
FICHA 1		

IMÓVEL: LOTE Nº. 273 - QUADRA 12, integrante do Loteamento "JARDIM DAS NAÇÕES", situado nesta cidade de Caxambu - MG, medindo a área de 250,00m², com as seguintes divisas e confrontações: 10,00ms de frente para a Rua Chile; 10,00ms pelos fundos, divisando com o lote nº. 285; 25,00ms pelo lado direito, divisando com o lote nº. 272; e, 25,00ms pelo lado esquerdo, divisando com o lote nº. 274. Cadastro Municipal sob o nº. 01.06.094.0115.001.

PROPRIETÁRIO(S): CONSTRUTORA DHARMA LTDA, sociedade por cotas de responsabilidade limitada, inscrita na JUCEMG sob o nº. 3120566833-5, em 27/04/1999, com CGC nº. 03.117.224/0001-76, com endereço na cidade de Lavras - MG, na Praça Leonardo Venerando Pereira, nº. 200, sala 202.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº. 6789, às fls. 127, do Livro 2ºZ, do Cartório do Registro de Imóveis desta cidade e Comarca de Caxambu - MG. O referido é verdade. Dou fê. Data supra. O Oficial dos Registros Públicos: Carlos Henrique Corrêa Gonçalves.

R-1 - M-7062 - COMPRA E VENDA - (Protocolo nº. 16.703 de 17.05.2010). TÍTULO: Escritura Pública de 12.11.2008 do Cartório do 1º. Ofício de Notas desta Comarca (Lº. 70, fls. 057). **ADQUIRENTE(S):** ROSEMAY DE AMARANTE JUCÁ, brasileira, divorciada, publicitária, C.I. nº. 10.204.169-6-DETRAN/RJ, CPF nº. 842.610.807-53, residente e domiciliada na Rua Silva Castro, nº. 48, aptº. 303, Copacabana, Rio de Janeiro - RJ, representada por sua procuradora MARIA DE LOURDES DE AMARANTE JUCÁ, brasileira, viúva, pensionista, C.I. nº. 013.290.410-3-ME, CPF nº. 923.851.417-87, residente e domiciliada na Av. Atlântica, nº. 3916, aptº. 1001, Copacabana, Rio de Janeiro - RJ. **TRANSMITENTE(S):** CONSTRUTORA DHARMA LTDA, sociedade por cotas de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº. 03.117.224/0001-76, com sede na Estrada do Ipiranga, nº. 3000, município de Ijaci - MG, representada por seu procurador JOSÉ CARLOS ELIAS, brasileiro, separado judicialmente, empresário, C.I. nº. 433.251-SSP/GO, CPF nº. 039.02.741-34, residente e domiciliado na Rua Barbosa Lima, nº. 829, aptº. 303, centro, Lavras - MG. **VALOR:** R\$7.350,00 (sete mil trezentos e cinquenta reais). **ITBI:** R\$162,58 (cento e sessenta e dois reais e cinquenta e oito centavos). O referido é verdade. Dou fê. Data supra. O Oficial:

R-2 - M-7062 - CONTRATO CEF / COMPRA E VENDA - (Protocolo nº. 24.702 de 07.05.2018). Pelo Instrumento Particular de Aquisição de Terreno e Construção de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Carta de Crédito Individual FGTS / Programa minha Casa minha Vida - CCFGTS/PMCMV - SFH, sob o nº. 8.4444.1774369-7, firmado em 02.04.2018 com a Caixa Econômica Federal, ROSEMAY DE AMARANTE JUCA, nascida em 25.06.1958, brasileira, divorciada, publicitária, C.I. nº. 10.204.169-6-SSP/RJ, CPF nº. 842.610.807-53, residente e domiciliada na Rua Leblon, nº. 119, Mirante, São Lourenço - MG, VENDE o imóvel objeto desta matrícula a ARGEU MOZART BATISTA JÚNIOR, nascido em 30.10.1967, brasileiro, solteiro, microempresário, C.I. nº. 15.420.056-6-SSP/SP, CPF nº. 129.151.018-41, residente e domiciliado na Rua Jaime Sotto Mayor, nº. 473, Nossa Senhora de Fátima, São Lourenço - MG, pelo preço certo e ajustado de R\$104.999,71 (cento e quatro mil, novecentos e noventa e nove reais e setenta e um centavos), a ser pago da forma seguinte: a) Recursos próprios: R\$24.555,23 (vinte e quatro mil, quinhentos e cinquenta e cinco reais e vinte e três centavos); b) Recursos da conta vinculada FGTS: R\$1.228,00 (um mil, duzentos e vinte e oito reais) e, c) Financiamento concedido pela credora: R\$79.216,48 (setenta e nove mil, duzentos e dezesseis reais e quarenta e oito centavos). Imóvel

cadastrado no município sob o nº 01.006.00094.00115.00001. ITBI: recolhido através da guia nº. 72/2018, no valor de R\$920,14. Via do Contrato e Guia do Imposto ficam arquivados. Foram apresentadas e arquivadas as certidões negativas dos feitos judiciais Federal e Estadual e certidão de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional (confirmada na internet) relativas a vendedora. Código do Ato: 4517-9 (1). Emol: R\$1.119,77 - TFI: R\$457,35 - Recivil: R\$67,18 - ISSQN: R\$59,35 - Total: R\$1.703,65. Selo Eletrônico nº BQO/29299. Código de Segurança 9618-2578-7934-4742. O referido é verdade. Dou fê. Em 22 de maio de 2018. O Oficial: *[Assinatura]*

R-3 - M-7062 - CONTRATO CEF / ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - (Protocolo nº. 24.702 de 07.05.2018).

Nos termos do Contrato Particular de Compra e Venda e Alienação Fiduciária mencionado no R-2, **ARGEU MOZART BATISTA JÚNIOR**, nascido em 30.10.1967, brasileiro, solteiro, microempresário, C.I. nº 15.420.056-6-SSP/SP, CPF nº 129.151.018-41; residente e domiciliado na Rua Jaime Sotto Mayor, nº 473, Nossa Senhora de Fátima, São Lourenço - MG, na qualidade de **DEVEDORE FIDUCIANTE**, com base nos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento de R\$79.216,48 (setenta e nove mil, duzentos e dezesseis reais e quarenta e oito centavos), e para dar fiel cumprimento às obrigações contratuais e legais por ele assumidas, **ALIENA**, em caráter fiduciário, o imóvel objeto desta matrícula a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, criada pelo Decreto-Lei nº 759/69, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob o nº. 00.360.305/0001-04, por sua agência de São Lourenço, representada por **AURELINO ANASTACIO DE BASTOSNETO**, brasileiro, solteiro, nascido em 30.10.1981, economista, C.I. nº M-8.570.129-SSP/MG, CPF nº 014.418.786-88, conforme procuração lavrada às folhas 123, do Livro 267P, em 01.06.2016, em Poços de Caldas - MG e substabelecimento lavrado às folhas 123, do Livro 267P, em 01.06.2016, na Comarca de Poços de Caldas - MG. Sistema SAC. Prazo para Amortização: 353 (trezentos e cinquenta e três) meses. Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 02.05.2018. **VALOR DA GARANTIA: R\$105.000,00.** Cláusulas e demais condições são as constantes da via do contrato arquivado. Código do Ato: 4517-9 (1). Emol: R\$1.119,77 - TFI: R\$457,35 - Recivil: R\$67,18 - ISSQN: R\$59,35 - Total: R\$1.703,65. Selo Eletrônico nº BQO/29300. Código de Segurança 4562-0700-4408-5050. O referido é verdade. Dou fê. Em 22 de maio de 2018. O Oficial: *[Assinatura]*

AV-4 - M-7062 - AÇÃO CIVIL PÚBLICA / ATO DE OFÍCIO - (Protocolo nº. 27.432 de 23/12/2021).

Nos termos da decisão liminar proferida em 17/12/2021 pelo MM. Juiz de Direito desta Comarca, Doutor Hilton Silva Alonso Júnior, nos autos da Ação Civil Pública movida pelo Ministério Público do Estado de Minas Gerais (MPMG) em face da Construtora Dharma S/A e Outros, Processo Judicial sob o nº 5000049-07.2021.8.13.0155, **PROCEDE-SE** a esta **AVERBAÇÃO DE OFÍCIO** para constar que para o Loteamento denominado Jardim das Nações foi determinada "a proibição quanto a alienação dos lotes que compreenda integralmente o empreendimento, independentemente de quem sejam os proprietários". Na decisão consta ainda, excepcionalmente, que "Fica ressalvado o registro de quem efetuou a compra e venda em data anterior ao ajuizamento da ação, desde que o contratado de compra e venda ou compromisso de compra e venda tenha sido celebrado por instrumento público também lavrado anteriormente ao ajuizamento da ação ou, no limite, ainda que por instrumento particular, com firmas reconhecidas em data igualmente anterior ao ajuizamento da ação". A Ação Civil Pública em questão foi distribuída em 26 de Janeiro de 2021. Cópia da decisão liminar fica arquivada. Código do Ato: 1 x 4135-0. Emolumentos: Nihil - TFI: Nihil - Recivil: Nihil - Total: Nihil. O referido é verdade. Dou fê. Em 21/01/2022. O Oficial: *[Assinatura]*

R-5 - M-7062 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE / ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - (Protocolo nº. 29.622 de 23/10/2024).

Nos termos do requerimento datado de 21/10/2024, assinado eletronicamente pelo Gerente de Centralizadora Milton Fontana, inscrito no CPF nº 575.672.049-91 e do artigo 26 da Lei nº. 9.514/97, o devedor / fiduciante do contrato de Alienação Fiduciária, registrado acima sob o ato nº R-3, foi intimado para purga da mora das obrigações contratuais e, mesmo após decorrido o prazo previsto em lei, não quitou o débito, razão pela qual a propriedade do imóvel objeto desta matrícula fica **CONSOLIDADA** em nome da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, inscrita sob o CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, Brasília-DF, representada por seu procurador Milton Fontana, inscrito no CPF sob o nº 575.672.049-91, nos

MATRÍCULA	REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS COMARCA DE CAXAMBU, MG OFICIAL: Bel. VALÉRIO HORTA MACIEL LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
7062	
FICHA	
2	

termos da procuração lavrada em 26/04/2024 pelo Cartório do 2º Ofício de Notas e Protesto de Títulos de Brasília-DF (Livro nº 3598-P, fls. 197); e, subestabelecimento lavrado em 18/07/2024 pelas mesmas Notas (Livro nº 3605-P, fls. 064), que passa a ser titular da propriedade plena do imóvel descrito nesta matrícula. Imóvel cadastrado no município sob o nº 01.006.00094.00115.00001. VALOR: R\$106.256,90 (cento e seis mil, duzentos e cinquenta e seis reais e noventa centavos). ITBI: recolhido através da guia nº 176/2022, no valor de R\$2.136,31. O requerimento e a guia de recolhimento do ITBI ficam arquivados. Código do Ato: 1 x 4540-1. Emol.: R\$2.185,83 - TFJ: R\$1.076,61 - Recivil: R\$131,14 - Total: R\$3.393,58. Selo Eletrônico nº HVK/35340. Código de Segurança 3719-6001-0684-5691. O referido é verdade. Dou fé. Em 22/11/2024. O Oficial: *Pâmela Medeiros*

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAXAMBU - MG
CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é a reprodução autêntica da **FICHA REAL** da Matrícula sob o nº 7062 a que se refere, extraída nos termos do artigo 19, parágrafo 1º, da Lei Federal nº 6.015/73. Esta certidão contém a reprodução de todo o conteúdo da matrícula, nos termos do disposto no §11 do art. 19 da Lei 6.015/73, **NÃO CONTENDO** certificação específica pelo oficial sobre propriedade, direitos, ônus reais e restrições, condição necessária para validade e eficácia dos negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis, ou para a caracterização da boa-fé do terceiro adquirente do imóvel ou beneficiário de direito real, nos termos do art. 54, §2º, I, da Lei 13.097/2015. **OBSERVAÇÃO IMPORTANTE:** - 1) Consta nesta matrícula sob o ato **AV-4** o seguinte gravame: proibição quanto a alienação dos lotes que compreenda integralmente o empreendimento, independentemente de quem sejam proprietários. Ficando ressalvado o registro de quem efetuou a compra e venda em data anterior ao ajuizamento da ação. O prazo de validade desta Certidão é de **30 (trinta) dias**, nos termos do artigo 1º, inciso IV, do Decreto nº 93.240/86. Emol.: R\$26,11 - TFJ: R\$9,78 - Recivil: R\$1,57 - ISSQN: R\$1,31 Total: R\$38,77. O referido é verdade. Dou fé. Caxambu, MG, 22 de Novembro de 2024. O Oficial: _____.

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAXAMBU-MG

Rua Doutor Vidali, 180 - Conj. 219 - Bairro Centro
37.440-000 - Caxambu - MG

Fone: (35) 3341-1228

Oficial Titular
Valério Horta Maciel

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

SELO DE CONSULTA: HVK 35348

CODIGO DE SEGURANÇA: 5442603780766398

Quantidade de atos praticados: 001

Atos praticados por: Bruno Barros da Silva - Escrevente Autorizado

Emol.: R\$ 27,89 - TFJ: R\$ 9,78

Valor Final: R\$ 38,77 - ISSQN: R\$ 1,31

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

Pâmela Medeiros
SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
Comarca de Caxambu - MG
VALÉRIO HORTA MACIEL
Oficial Titular