



Valide aqui
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

COMARCA DE SANTA LUZIA - ESTADO DE MINAS GERAIS

Serço Registral de Imóveis - Antônio Roberto de Almeida - de Santa Luzia
Rua Direita, nº 549, Centro, Santa Luzia-MG - CEP. 33.013-000 - Tel. (31) 3641-1082
Horário de Funcioname nto: 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 Ribbiano 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

CAD. 059345.1.0042958-30

MATRICULA: 42958

DATA: 25/04/2016

FICHA Nº 1

IMÓVEL: APARTAMENTO 402, DO BLOCO 06, 4º PAVIMENTO, A SER CONSTRUÍDO, DO RESIDENCIAL "MIA FELICITA CONDOMÍNIO", à Rua Governador Israel Pinheiro, nº 81, Bairro Chácaras Santa Inês, em Santa Luzia-MG, com área privativa de 43,77m², área privativa acessória de 10,35m², área privativa total de 54,12m², área de uso comum de 26,26m², área total de 80,38m², e a respectiva fração ideal de 0,002685, do terreno formado pelos lotes nºs. 24 (vinte e quatro), 25 (vinte e cinco) e 26 (vinte e seis), da quadra nº 02 (dois), do Bairro CHÁCARAS SANTA INÊS, em Santa Luzia-MG, totalizando 16.500,00m² (dezesseis mil e quinhentos metros quadrados), com os seguintes limites e confrontações: LOTE 24: Frente para a Rua Professor Djálma Guimarães a uma distância de 80,00 metros; pelo lado direito confrontando com os lotes 22 e 23 a uma distância de 70,00 metros; fundos para o lote 26 a uma distância de 80,00 metros e pelo lado esquerdo confrontando com o lote 25 a uma distância de 70,00 metros, perfazendo um perímetro de 300,00 metros com área igual a 5.600,00m²; LOTE 25: Frente para a Rua Professor Djálma Guimarães a uma distância de 70,00 metros; pelo lado direito confrontando com o lote 24 a uma distância de 70,00 metros; fundos para o lote 26 a uma distância de 70,00 metros e pelo lado esquerdo confrontando com a Rua Israel Pinheiro a uma distância de 70,00 metros, perfazendo um perímetro de 280,00 metros com área igual a 4.900,00m²; LOTE 26: Frente para a Rua Governador Israel Pinheiro a uma distância de 40,00 metros; pelo lado direito confrontando com o lote 27 a uma distância de 150,00 metros; fundos para o lote 21 a uma distância de 40,00 metros e pelo lado esquerdo confrontando com os lotes 24 e 25 a uma distância de 150,00 metros, perfazendo um perímetro de 380,00 metros com área igual a 6.000,00m², conforme certidão fornecida pela Prefeitura de Santa Luzia-MG. **Conterá o apartamento: sala, circulação, dois quartos, um banheiro, cozinha/área de serviço, e**





Valide aqui
este documento

CNM-0593452.0042958-30

FELICITÁ CONDOMÍNIO" está registrada sob o n° 1439, L° 3 Auxiliar, em 25/04/2016, deste Serviço Registral de Imóveis, e obriga a todos os titulares de direitos sobre as unidades. Emolumentos R\$6,78; Recomepe R\$0,40; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R\$2,26; Total R\$9,44. Dou fé. Santa Luzia, 25/04/2016. A Oficiala,

AV-2/42958, em 25/04/2016 - PROTOCOLO: 82606, DE 07/04/2016 -

IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO / PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO- O imóvel desta matrícula encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. **Alvará de Construção válido por 4 (quatro) anos, a contar da sua data de emissão: 15/02/2016. Incorporação registrada sob n° 4/42732, L° 2, deste Serviço Registral de Imóveis, em 25/04/2016, sendo incorporadora/proprietária: CONSTRUTORA NOVOVAR S/A, CNPJ 03.633.447/0001-96. A Incorporação foi submetida ao Patrimônio de Afetação, conforme Averbação 6/42732, L° 2, em 25/04/2016, previsto nos artigos 31-A e seguintes da lei 4.591/64. Esta matrícula poderá ser encerrada caso a construção não seja concluída ou nas demais hipóteses previstas em lei. Emolumentos R\$6,78; Recomepe R\$0,40; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R\$2,26; Total R\$9,44. Dou fé. Santa Luzia, 25/04/2016. A Oficiala,**

AV-3/42958, em 25/04/2017 - PROTOCOLO: 86097, DE 12/04/2017 -

TRANSFORMAÇÃO E MUDANÇA DE RAZÃO SOCIAL- Procede-se a esta averbação a requerimento de CONSTRUTORA NOVOVAR LTDA, por sua representante legal Heloisa Magalhães Martins Veiga, datado de 10/04/2017, para constar que, conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária, datada de 31/10/2016, registrada na Junta Comercial do Estado Minas Gerais, sob n° 31210768385, em 12/12/2016, a CONSTRUTORA NOVOVAR S.A., passou a denominar-se **CONSTRUTORA NOVOVAR LTDA, CNPJ 03.633.447/0001-96, com sede na Rua Desembargador Jorge Fontana, n° 428, 14° andar - Parte, Bairro Belvedere, Município de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, CEP 30.320-670. Emolumentos R\$7,31; Recomepe R\$0,44;**



Valide aqui
este documento



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 - Exercente 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...

CNM: 059145.20062958.30

CONT. MATRICULA: 42958

FICHA Nº 2



AV-5/42958, em 27/02/2019 - PROTOCOLO: 94896, DE 22/02/2019 -

AVERBAÇÃO DE HABITE-SE - Procede-se a esta averbação, a requerimento de CONSTRUTORA NOVOLAR LTDA, CNPJ 03.633.447/0001-96, neste ato representada por sua vice-presidente Heloisa Magalhães Martins Veiga, datado de 19/02/2019, para constar Alvará de Habite-se, nº 07/19, expedido pela Prefeitura Municipal de Santa Luzia, em 28/01/2019, com referência ao APTO 402, DO BLOCO 06, do Residencial "MIA FELICITA CONDOMÍNIO", com área total construída de 49,92m² = (43,4700m² A. Privativa + 6,448m² A. Comum), situado à RUA GOVERNADOR ISRAEL PINHEIRO, Nº 81, CHÁCARAS SANTA INÊS, sendo o empreendimento com área total construída de 18.407,44m². Inscrição Cadastrel da Unidade: 2.1.073.121.0487-226. Valor Venal constante no Alvará de Habite-se: R\$37.340,77. Custo de Construção da Unidade Autônoma: R\$100.731,13, constante no Quadro IV A da ABNT NBR 12721, datado de 15/02/2019. 50% Programa Minha Casa Minha Vida - Código DAP: 4152-5 (1) Emolumentos R\$309,37; Recomepe R\$18,56; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R\$126,36. Total R\$454,29. Dou fé. Santa Luzia, 27/02/2019. A Oficiala,

AV-6/42958, em 27/02/2019 - PROTOCOLO: 94896, DE 22/02/2019 - CNP

DO INSS - Procede-se a esta averbação, a requerimento de CONSTRUTORA NOVOLAR LTDA, CNPJ 03.633.447/0001-96, neste ato representada por sua vice-presidente Heloisa Magalhães Martins Veiga, datado de 19/02/2019, para constar CND do INSS, nº 003112018-88888088, expedida em 30/11/2018, com validade até 29/05/2019, com a finalidade de averbação da construção com área de 18407,44m², localizada a RUA GOVERNADOR ISRAEL PINHEIRO, 81 LT 24 A 26, QD 00002, CHÁCARAS SANTA INÊS, SANTA LUZIA-MG, 33.170-060. Certidão emitida com base na Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 01, de 20/01/2010. 50% Programa Minha Casa Minha Vida. Código da DAP: 4135-0 (1) Emolumentos R\$8,07; Recomepe R\$0,49; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R\$2,69. Total R\$11,25.



Valide aqui
este documento

CNM.0593452.0042958.30

R-8/42958, em 13/05/2019 - PROTOCOLO: 95834, DE 10/05/2019 -

COMPRA E VENDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Por Contrato Particular de Compra e Venda de Unidade Concluída, Mútuo e Alienação Fiduciária em garantia, Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS, nº 8.7877.0540032-1, datado de 26/03/2019, com força 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 nº 11.977/09, em 3 (três) vias, o imóvel acima foi adquirido por: **LUCIALDE KATHERYN FERREIRA GOMES**, brasileira, nascida em 15/05/1991, filiação: José Pedro Neto e Luzia Ferreira Gomes, solteira, não mantém união estável, correio eletrônico: souza.direito27@gmail.com, educador infantil, CI MG16193573, PC/MG, CPF 069.099.276-99, residente e domiciliado em Rua Candido Carvalho, 650, Tupi B, em Belo Horizonte/MG, por compra a: **CONSTRUTORA NOVOAR LTDA**, CNPJ 03.633.447/0001-96, com sede à Rua Desembargador Jorge Fontana, 428, Sala 406, Belvedere, em Belo Horizonte-MG, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial/MG, registrada sob NIRE nº 3121076838-5, neste ato representada por seu(s) procurador(es) Renata Martins Veiga Couto, brasileira, nascida em 20/12/1985, engenheira, CNR 03406406118, DETRAN/MG, CPF 073.912.786-10, casada, residente e domiciliada em R. José Ferreira Casção, 28, apto 1700, Belvedere, em Belo Horizonte-MG, conforme procuração lavrada no Cartório do 9º Ofício de Notas de Belo Horizonte-MG, em 09/08/2017 às folhas 54/55 do livro 2178, e por Antônio da Cunha Neto, brasileiro, nascido em 26/05/1960, administrador de empresas, CNH nº 01269947449, DETRAN/MG, CPF 305.977.906-63, casado, residente e domiciliado em R. José Hemetério Andrade, 175, apto 801, Buritis, em Belo Horizonte-MG, conforme procuração lavrada no Cartório do 9º Ofício de Notas de Belo Horizonte-MG, em 09/08/2017 às folhas 34/55 do livro 2178, pelo preço de **R\$151.550,17**, Recursos Próprios: **R\$31.378,86**, Utilização da conta vinculada do FGTS do comprador: **R\$0,00**, Desconto concedido pelo FGTS: **R\$6.504,00**, Financiamento: **R\$113.667,31** concedido pelo(a) Caixa Econômica Federal-CEF. Afirmam para os efeitos de direito civil e penal, que **inexiste** qualquer ação de natureza real e pessoal

ando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JUVPW-JYVZZ-MCRMG-P7SY8>



Valide aqui
este documento



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. MATRÍCULA: 42958

FICHA Nº 3

CNM: 0593452.0042958-30

residencial, sem financiamento ou já quitado, localizado no atual local de domicílio e nem no município do imóvel objeto do contrato. Obrigam-se o(a) o comprador(a) (es) a respeitar(em) a Convenção de Condomínio registrada sob nº 1439, Lº 3 Auxiliar. Incorporação Imobiliária registrada sob nº 4/42732, Lº 2; Especificação e Instituição de Condomínio registrada sob nº 2/42732, Lº 2 deste Serviço Registral. Inscrição Cadastral do Imóvel: 210731210487226. Apresentada neste Serviço Registral: Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União (abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas "a" e "d" do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24/07/1991) em nome da CONSTRUTORA NOVOLAR LTDA, CNPJ 03.633.447/0001-96, emitida em 04/12/2018, às 10:32:56, código de controle da certidão: A93D.199E.8BBB.6C9E, válida até 02/06/2019. De acordo com a cláusula DECLARAÇÃO DE ENQUADRAMENTO NO PROGRAMA, o empreendimento enquadra-se no PMCMV. A Credora Fiduciária e comprador(es) dispensam a apresentação das certidões de feitos ajustados, estando cientes dos riscos inerentes à sua dispensa. Foi(ram) apresentada(s) e arquivada(s) a(s) certidão(ões) atualizada(s) de ônus reais e ações reais e pessoais reipersecutórias do(s) imóvel(is) objeto deste contrato da(s) qual(is) o(s) adquirente(s) tomou(aram) conhecimento. O(s) vendedor(es) declara(m), sob pena de responsabilidade civil e penal a inexistência de outras ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao(s) imóvel(is) e de outros ônus incidentes sob o(s) mesmo(s). Os compradores dispõem a apresentação da Certidão Negativa de Débitos de IPTU, assumindo a responsabilidade por eventuais débitos fiscais, acaso existentes. Foram apresentados e arquivados todos os documentos e certidões necessárias à lavratura do presente instrumento, conforme exige a Lei Federal 7.433/85 e Decreto nº 93.240/86, com ressalvas às dispensas supra mencionadas. Os compradores foram orientados quanto à possibilidade de obtenção das certidões de Feitos e Ações reais e pessoais reipersecutórias em nome do imóvel. O(s)





Valide aqui
este documento

CNM:059345.2.0042958-30

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 do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, na forma da Lei nº 11.977/09, e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514, de 20/11/97, pelo(a)s proprietário(a)s): **LOCILAIDE KATHERYN FERREIRA GOMES**, acima qualificado(a)s), é 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 4, Lotes 3/4, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, devidamente representada, no contrato assinado, pelo crédito de **R\$113.667,31**, a serem pagos da seguinte maneira: Sistema de Amortização: PRICE. - Taxa Anual de Juros: Nominal: 5,5000%. - Efetiva: 5,6407%. - Prazos em meses: de Amortização: 360. Encargos no período de amortização Total: R\$666,00. - Vencimento do 1º Encargo Mensal: 25/04/2019. - Época de Reajuste dos Encargos: De acordo com item 6.3. - Origem dos Recursos: FGTS. Valor da Garantia: R\$150.000,00. O devedor/fiduciante é possuidor direto e a credora/fiduciária possuidora indireta do imóvel, 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 pelo mesmo índice utilizado para atualização do saldo devedor, reservando-se à CEF o direito de pedir nova avaliação. O valor do imóvel, para efeitos de venda em público leilão é de R\$150.000,00, atualizado monetariamente conforme cláusula do contrato, reservando-se a CEF o direito de pedir nova avaliação. **Os contratantes se obrigam pelas demais condições do contrato.** Programa Minha Casa Minha Vida - 50% de desconto - Código DAP: 4540-1 (1) - Emolumentos R\$743,81; Recomepe R\$44,63; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R\$366,36; Total R\$1.154,80. Arquivamento: Código DAP: 8101-8 (18)



Valide aqui
este documento



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
Átvaro Estâquino de Almeida Teixeira - Oficial Substituto
Gilberto Geraldo Pinto Torres - Oficial Substituto
Mathews 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. MATRÍCULA: 42958

CNM: 059345.2.0042958-30

FICHA 4

do Proveniente 149/CNJ, de 30/08/2023, o CRP do imóvel desta matrícula que é: 33.170-060. 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: JQH 44079 - Código de Segurança: 7180-6329-7024-1257. Dou Fé. Santa Luzia, 12/12/2025. O Oficial Substituto, Gilberto Geraldo Pinto Torres *Assinatura*



AV-11/42958, em 11/12/2025 - PROTOCOLO: 121159, DE 24/11/2025 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - A propriedade do imóvel desta matrícula ficou consolidada no fiduciário CATXA ECONÔMICA FEDERAL, Instituição Financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 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 00.360.305/0601-04, nos termos do § 7º da art. 26 da Lei nº 9.514/97, conforme requerimento do fiduciário acima, datado de 24/11/2025, instruído com a notificação feita à fiduciante: LOCILIAIDE KATHERYN FERREIRA GOMES, brasileira, nascida em 15/05/1991, filiação: José Pedro Neto e Luzia Ferreira Gomes, solteira, não mantém unido estável, correio eletrônico: souza.direito27@gmail.com, educador infantil, CI MG16193573, PC/MG, CPF 069.099.276-99, residente e domiciliado em Rua Candido Carvalho, 650, Tupl B, em Belo Horizonte/MG, valor da consolidação R\$158.192,89. Apresentado o comprovante do pagamento do imposto de transmissão - ITBI, pago sobre R\$158.192,90, no valor de R\$3.163,86, em 17/11/2025, na Caixa Econômica Federal. Quitação Municipal válida até 16/02/2026. Inscrição Cadastrel do Imóvel: 2.1.073.121.0487-226. Código DAP: 4241-6 (1) Emolumentos R\$2.413,89; Recomepe R\$181,69; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao Estado R\$1.206,15; Total R\$3.801,73. Arquivamento: Código DAP: 8101-8 (10) Emolumentos R\$90,80; Recomepe R\$6,80; Taxa de Fiscalização Judiciária devida ao

ando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JUVPW-JYVZZ-MCRMG-P7SY8>



Valide aqui
este documento

CNM: 0593452.0042958-30

Segurança: 7180-6329-7024-1257. Dou fé. Santa Luzia, 11/12/2025. O
Oficial Substituto, Gilberto Geraldo Pinto Torres, *figura*

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

Santa Luzia, 11 de Dezembro de 2025.
O Oficial Substituto
- Gilberto Geraldo Pinto Torres - *figura*



PODER JUDICIÁRIO - JMG - CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA
SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS - ANTONIO ROBERTO DE ALMEIDA DE SANTA LUZIA
Rua Direita, nº 543 - Centro - Santa Luzia - MG - CEP: 32010-000 - Tel.: (31) 3641-1000

SELO DE CONSULTA JCM44078
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 7180.6329.7024.1257
Quantidade das atas e publicações: 014
Atas e publicações por: Gilberto Geraldo Pinto Torres - Oficial Substituto

Emol: R\$ 2.428,00 - 11-J - R\$ 1.218,00
Valor Final: R\$ 4.107,03
ISSQN: R\$ 62,80 FIC: 0,00

Consulte a validade desse Selo no site: <https://pseis.jmg.us.br>



SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
ANTONIO ROBERTO DE ALMEIDA
Oficial-Genral de Almeida Torres
Sub-Oficial-Substituto de Almeida Torres
Escritório Autorizado
Município de Santa Luzia - MG
COMARCA DE SANTA LUZIA

ando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JUVPW-JYVZZ-MCRMG-P7SY8>