



Valide aqui
este documento



**Serviço Registral de Imóveis
Títulos e Documentos e Civil
das Pessoas Jurídicas
de Mateus Leme**

CNPJ 06.215.113/0001-90
Rua Prefeito Alcides Cunha, 62
Centro - Mateus Leme/MG
Telefone: (31) 3535-4814
Celular: (31) 98805-8840
De segunda a sexta-feira das
9h00 às 17h00
www.cartoriomateusleme.com.br



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



MATRÍCULA	LIVRO Nº 2	REGISTRO ANTERIOR
53187	REGISTRO GERAL	
DATA	REGISTRO DE IMÓVEIS DE	
25/06/2015	MATEUS LEME MG	
	FOLHA Nº	

1

IMÓVEL

Matricula - 25/06/2015 - Protocolo: 83503 - 28/05/2015

Fração ideal de 0,01602 da chacara 99-A, do "Condomínio Residencial Lago Azul", situado na Rua Zé Vilaça, nº 686, Bairro Recanto do Lago Azul, em Mateus Leme/MG, **que corresponderá a Casa 14.** Tendo Área privativa principal: 63,59; Área privativa total: 63,59; Área de Uso Comum: 76,39; Área total: 139,98. A casa supra matriculada terá o direito de uso de 01 (uma) vaga de estacionamento descoberta e indeterminada para 01 veículo, localizada na área comum do condomínio, medindo 10,35m².

Registro anterior: Matrícula 53.172 do Livro 2 de Mateus Leme/MG.

Proprietário: Lago Azul Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA, CNPJ: 17.618.262/0001-17, NIRE: 3120976583-1, com sede na Rua Zé Vilaça, nº 686, Bairro Recanto do Lago Azul, em Mateus Leme/MG. Dou fé.Ato: 4401, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 15,40. Recome: R\$ 0,92. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 5,13. Total: R\$ 21,45. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000407040170, atribuição: Imóveis, localidade: Mateus Leme. Nº selo de consulta: AEM84294, código de segurança : 6830042680812644. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 4.550,87. Valor Total do Recome: R\$ 272,13. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1.551,36. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 6.374,36. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>" Oficial Substituta, Hellen Macieira da Silva:

AV-1-53187 - 25/06/2015 - Protocolo: 83503 - 28/05/2015

IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO - Procede-se a esta averbação para constar que o imóvel da presente matrícula encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. **Alvará de construção válido até 23 de outubro de 2015.** Esta matrícula poderá ser encerrada caso a construção não seja concluída ou nas demais hipóteses previstas em lei. Dou fé.Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 12,25. Recome: R\$ 0,73. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 4,08. Total: R\$ 17,06. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000407040170, atribuição: Imóveis, localidade: Mateus Leme. Nº selo de consulta: AEM84294, código de segurança : 6830042680812644. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 4.550,87. Valor Total do Recome: R\$ 272,13. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1.551,36. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 6.374,36. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>" Oficial Substituta, Hellen Macieira da Silva:

AV-2-53187 - 25/06/2015 - Protocolo: 83504 - 28/05/2015

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - Procede-se a esta averbação para constar que a

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JYMCZ-MCEEZ-JSK2W-ZM92D>



Valide aqui
este documento



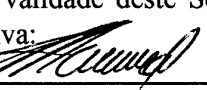
**Serviço Registral de Imóveis
Títulos e Documentos e Civil
das Pessoas Jurídicas
de Mateus Leme**

CNPJ 06.215.113/0001-90
Rua Prefeito Alcides Cunha, 62
Centro - Mateus Leme/MG
Telefone: (31) 3535-4814
Celular: (31) 98805-8840
De segunda a sexta-feira das
9h00 às 17h00
www.cartoriomateusleme.com.br

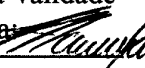
CNM: 059188.2.0053187-25

Convenção de Condomínio do "Residencial Lago Azul" encontra-se registrada sob o nº 1.197 do livro 3 auxiliar desta serventia. Dou fé. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 12,25. Recomepe: R\$ 0,73. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 4,08. Total: R\$ 17,06. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000407040170, atribuição: Imóveis, localidade: Mateus Leme. Nº selo de consulta: AEM84294, código de segurança : 6830042680812644. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 4.550,87. Valor Total do Recomepe: R\$ 272,13. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1.551,36. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 6.374,36. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>" Oficial Substituta, Hellen Macieira da Silva: 

AV-3-53187 - 28/08/2015 - Protocolo: 84713 - 13/08/2015

CONSTRUÇÃO - Procede-se a esta averbação a requerimento datado de 06 de agosto de 2015, ao qual juntou: a) cadastro imobiliário nº 0219/2015, expedido pela Prefeitura Municipal de Mateus Leme/MG, datada de 19 de maio de 2015, assinada por Hélio José Rodrigues; b) certificado de habite-se n. 0057/2015, datado de 19 de maio de 2015, para constar que no lote situado na Rua Zé Vilaça, de propriedade de Lago Azul Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, foi edificado um imóvel residencial de nº 686, denominada Casa 14, com estrutura em alvenaria, cobertura de telha e forro, revestimento interno de cerâmica e massa, revestimento externo de massa e piso de cerâmica, com a área construída de 42,38m², contendo 01 sala, 01 cozinha, 01 banho e 02 quartos. **Valor declarado:** R\$88.394,20. Dou fé. Ato: 4152, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 468,88. Recomepe: R\$ 28,13. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 191,51. Total: R\$ 688,52. Ato: 8101, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 4,53. Recomepe: R\$ 0,27. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1,51. Total: R\$ 6,31. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000407040170, atribuição: Imóveis, localidade: Mateus Leme. Nº selo de consulta: AFR49863, código de segurança : 0365034866332293. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 30.999,80. Valor Total do Recomepe: R\$ 1.859,52. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 12.550,80. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 45.410,12. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>" Oficial Substituta, Hellen Macieira da Silva: 

AV-4-53187 - 28/08/2015 - Protocolo: 84713 - 13/08/2015

CND DO INSS - Procede-se a esta averbação para constar que foi apresentada e arquivada a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e de Terceiros nº 002062015-88888022, emitida em 04 de agosto de 2015, válida até 31 de janeiro de 2016, relativa à construção a que se refere a AV-3. Dou fé. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 12,25. Recomepe: R\$ 0,73. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 4,08. Total: R\$ 17,06. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000407040170, atribuição: Imóveis, localidade: Mateus Leme. Nº selo de consulta: AFR49863, código de segurança : 0365034866332293. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 30.999,80. Valor Total do Recomepe: R\$ 1.859,52. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 12.550,80. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 45.410,12. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>" Oficial Substituta, Hellen Macieira da Silva: 

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JYMCZ-MCEEZ-JSK2W-ZM92D>



Valide aqui
este documento



**Serviço Registral de Imóveis
Títulos e Documentos e Civil
das Pessoas Jurídicas
de Mateus Leme**

CNPJ 06.215.113/0001-90
Rua Prefeito Alcides Cunha, 62
Centro - Mateus Leme/MG
Telefone: (31) 3535-4814
Celular: (31) 98805-8840
De segunda a sexta-feira das
9h00 às 17h00
www.cartoriomateusleme.com.br

CNM: 059188.2.0053187-25		
MATRÍCULA	LIVRO Nº 2	REGISTRO ANTERIOR
53.187	REGISTRO GERAL	Mat. 53172
DATA	REGISTRO DE IMÓVEIS DE	
25/06/2015	MATEUS LEME MG	
	FOLHA Nº 02	

IMÓVEL

Av-5-53187 - Protocolo nº 125.058, em 13/11/2023 – INCLUSÃO DE DESIGNAÇÃO CADASTRAL - Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento datado de 13 de novembro de 2023, ao qual juntou a DAM - ITBI emitida pela Prefeitura Municipal de Mateus Leme/MG, em 30 de outubro de 2023 para constar que a Inscrição Cadastral do imóvel constante desta matrícula é: **445018**, Ato: 4135-0-4. Qtd: 1. Emol: R\$11,32; Recome: R\$0,68; TFJ: R\$3,77; ISSQN: R\$0,34; Total: R\$16,11; Selo: HHG47997; Cód. Segurança: 3442-4675-2987-7036. Dou fé. 13/12/2023. Oficial Substituta, Ana Laura Aguiar Freitas.

R-6-53187 - Protocolo nº 125.058, em 13/11/2023 - COMPRA E VENDA - Transmitente: LAGO AZUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA., CNPJ: 17.618.262/0001-17, NIRE: 31209765831, com sede na Rua Dois Recanto do Lago Azul, nº 1, Chácara 99 e 100, Bairro Centro, em Mateus Leme/MG, representada por seus sócios Ricardo Caporali Ribeiro, CPF: 558.469.986-15 e Simone Caporali Ribeiro, CPF: 575.719.536-34. **Adquirente: VALDO ADRIANO NERES DA SILVA**, brasileiro, auxiliar de escritório e assemelhados, solteiro, CI: MG-17.986.418 PC/MG, CPF: 082.179.496-54, residente e domiciliado na Avenida Rio Madeira, nº 1.624, Cx 2, Bairro Guanabara, em Betim/MG. **Objeto:** o imóvel constante desta matrícula, e nele edificada construção conforme Av-3-53187. **Valor:** R\$120.000,00, pagos da seguinte forma: R\$34.343,00, com desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União; R\$85.657,00, mediante financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal. **Forma do título:** Contrato de venda e compra de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia - Carta de Crédito Individual - CCFGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida, nº 8.4444.3135515-1, datado de 20 de outubro de 2023, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64. Consta no contrato a declaração do transmitente que exerce exclusivamente atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de prédios destinados à venda, declara, sob penas da lei, que o imóvel objeto da presente transação não faz, nem nunca fez, parte integrante do seu ativo permanente, estando contabilmente lançado em seu ativo circulante e enquadrado na dispensa da Certidão Negativa de Débitos relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União – CND. Obrigam-se os contratantes pelas demais cláusulas constantes do contrato arquivado nesta serventia. Foi apresentada e arquivada a guia de ITBI quitada. Ato: 4540-1-4. Qtd: 1. Emol: R\$1.042,66; Recome: R\$62,56; TFJ: R\$513,55; ISSQN: R\$31,28; Total: R\$1.650,05; Selo: HHG47997; Cód. Segurança: 3442-4675-2987-7036. Dou fé. 13/12/2023. Oficial Substituta, Ana Laura Aguiar Freitas.

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JYMCZ-MCEEZ-JSK2W-ZM92D>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento



**Serviço Registral de Imóveis
Títulos e Documentos e Civil
das Pessoas Jurídicas
de Mateus Leme**

CNPJ 06.215.113/0001-90
Rua Prefeito Alcides Cunha, 62
Centro - Mateus Leme/MG
Telefone: (31) 3535-4814
Celular: (31) 98805-8840
De segunda a sexta-feira das
9h00 às 17h00
www.cartoriomateusleme.com.br

CNM: 059188.2.0053187-25

R-7-53187 - Protocolo nº 125.058, em 13/11/2023 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Credora Fiduciária: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - Instituição financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, CNPJ: 00.360.305/0001-04, representada por seu procurador Guilherme Furbino Malafaia, CPF: 013.608.756-62. Devedor Fiduciante: VALDO ADRIANO NERES DA SILVA, brasileiro, auxiliar de escritório e assemelhados, solteiro, CI: MG-17.986.418 PC/MG, CPF: 082.179.496-54, residente e domiciliado na Avenida Rio Madeira, nº 1.624, Cx 2, Bairro Guanabara, em Betim/MG. Valor Total da Dívida (Financiamento): R\$85.657,00. Sistema de Amortização: PRICE. Prazo de Amortização: 420 meses. Taxa de Juros - Sem desconto: nominal % (a.a): 8.1600 e efetiva % (a.a): 8.4722, nominal % (a.m): 0.6778 e efetiva % (a.m): 0.6800; Com desconto: nominal % (a.a): 4.7500 e efetiva % (a.a): 4.8547, nominal % (a.m): 0.3950 e efetiva % (a.m): 0.3958; Redutor 0,5%: nominal % (a.a): 4.2500 e efetiva % (a.a): 4.3338, nominal % (a.m): 0.3536 e efetiva % (a.m): 0.3542; Taxa Contratada: nominal % (a.a): 4.2500 e efetiva % (a.a): 4.3337, nominal % (a.m): 0.3536 e efetiva % (a.m): 0.3542. Encargo Mensal Inicial: R\$413,33. Vencimento do primeiro encargo mensal: 20/11/2023. Forma do título: Contrato de venda e compra de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia - Carta de Crédito Individual - CCFGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida, nº 8.4444.3135515-1, datado de 20 de outubro de 2023, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64. Garantia: em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, o devedor fiduciante aliena à CEF em caráter fiduciário o imóvel havido pelo R-6-53187, avaliado em R\$120.000,00, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, incluindo todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário, permanecendo íntegra até que o devedor fiduciante cumpra integralmente todas as obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio. Obrigam-se os contratantes pelas demais cláusulas constantes do contrato, arquivado nesta serventia. Ato: 4517-9-4. Qtd: 1. Emol: R\$867,34; Recompe: R\$52,04; TFI: R\$354,25; ISSQN: R\$26,02; Total: R\$1.299,65; Selo: HHG47997; Cód. Segurança: 3442-4675-2987-7036. Dou fé. 13/12/2023. Oficial Substituta, Ana Laura Aguiar Freitas.

AV-8-53.187 - Protocolo: 131.556, em 03/09/2025 - INCLUSÃO DE CEP - Proceda-se a esta averbação "ex officio", nos termos do relatório de busca emitido através do site oficial dos Correios, para constar o número do CEP do imóvel desta matrícula: **CEP: 35670-000**. Ato: 4135. Qtd: 1. (Ato não sujeito ao pagamento de emolumentos 73 - isento - ato praticado de ofício). Selo: JJE51246; Cód. Segurança: 7750672768585803. Dou fé. 07/10/2025. Oficial Substituta, Ana Laura Aguiar Freitas.

AV-9-53.187 - Protocolo: 131.556, em 03/09/2025 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Nos termos do requerimento expedido pela Caixa Econômica Federal, datado de 18 de setembro de 2025, assinado por sua procuradora Daniele Fydryszewski Vilasfam, CPF: 986.180.590-72, procede-se a esta averbação para constar que foi realizado o procedimento disciplinado no artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/97, em face do devedor fiduciante Valdo Adriano Neres da Silva, CPF: 082.179.496-54, sem que houvesse purgação da mora, fica consolidada a propriedade do presente imóvel em nome da **CAIXA**

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JYMCZ-MCEEZ-JSK2W-ZM92D>



Valide aqui
este documento



**Serviço Registral de Imóveis
Títulos e Documentos e Civil
das Pessoas Jurídicas
de Mateus Leme**

CNPJ 06.215.113/0001-90
Rua Prefeito Alcides Cunha, 62
Centro - Mateus Leme/MG
Telefone: (31) 3535-4814
Celular: (31) 98805-8840
De segunda a sexta-feira das
9h00 às 17h00
www.cartoriomateusleme.com.br

CNM: 059188.2.0053187-25		
MATRÍCULA	LIVRO Nº 2	REGISTRO ANTERIOR
53.187	REGISTRO GERAL	
DATA	REGISTRO DE IMÓVEIS DE	
25/06/2015	MATEUS LEME MG	
	FOLHA Nº 03	

IMÓVEL

ECONÔMICA FEDERAL - instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília/DF, CNPJ: 00.360.305/0001-04, representada por sua procuradora Daniele Fydryszewski Vilasfam, CPF: 986.180.590-72. **Valor fiscal:** R\$122.412,25. Foram apresentadas e arquivadas: a) Guia de Arrecadação Municipal de ITBI, acompanhada da certidão de quitação; b) Certidão de intimação do devedor fiduciante Valdo Adriano Neres da Silva, CPF: 082.179.496-54, datada de 10 de julho de 2025; c) Certidão de inteiro teor da matrícula, emitida em 07 de outubro de 2025. **Valor declarado:** R\$138.670,36. Ato: 4240. Qtd: 1. Emols: R\$ 2.257,34 Recompe: R\$ 169,91. TFI: R\$ 1.127,85 ISSQN: R\$ 67,72 Fundos: R\$ 0,00 Total: R\$ 3.622,82; Selo: JJE51247; Cód. Segurança: 9216981426275633. Dou fé. 07/10/2025. Oficial Substituta, Ana Laura Aguiar Freitas.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org/docs/JYMCZ-MCEEZ-JSK2W-ZM92D>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento



**Serviço Registral de Imóveis
Títulos e Documentos e Civil
das Pessoas Jurídicas
de Mateus Leme**

CNPJ 06.215.113/0001-90
Rua Prefeito Alcides Cunha, 62
Centro - Mateus Leme/MG
Telefone: (31) 3535-4814
Celular: (31) 98805-8840
De segunda a sexta-feira das
9h00 às 17h00
www.cartoriomateusleme.com.br

Certidão de inteiro teor

Certifico e dou fé a pedido da pessoa interessada e para os devidos fins, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº 53.187 registrada neste cartório, no Livro 2 de Registro Geral, CNM:059188.2.0053187-25.

- 1) Esta certidão contém a reprodução de todo o **conteúdo da matrícula**, sendo suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, **MAS NÃO CONTÉM** certificação **específica** pelo oficial sobre propriedade, direitos, ônus reais e restrições;
- 2) Não serão exigidos, para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos ou para a caracterização da boa-fé do terceiro adquirente de imóvel ou beneficiário de direito real, a obtenção prévia de quaisquer documentos ou certidões **além daqueles requeridos nos termos do disposto no §2º do art. 1º da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985.**
- 3) Certifico que eventuais Protocolos de Títulos Judiciais, já cancelados, não são mencionados na presente certidão.

“A realização de registros ou averbações em serventias de registro de imóveis, com base em escritura pública, exige o recolhimento das parcelas destinadas aos órgãos indicados na lei, com sua referência na escritura, incluindo aquelas lavradas em outras unidades da Federação, nos termos do art. 5º-A da Lei nº 15.424/2004”.

QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO

Art. 1.245, §1º - Código Civil

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2200/01 e Lei nº 11.977/09.

Assinada digitalmente por: Raquel Maria Machado

Prazo de validade: 30 dias

Mateus Leme/MG07 de outubro de 2025

PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA - GERAL DE JUSTIÇA Registro de Imóveis de Mateus Leme/MG CNS: 59188
SELO DE CONSULTA: JJE51248 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 5578256271514822
Quantidade de ato praticados: 1 Claudia Bastos Amaral Oficial - Emol. R\$ 26,97 - TFJ R\$ 10,25 - Recompe: R\$ 2,03 - ISS: R\$ 0,81 - Valor Final R\$ 40,06 Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JYMCZ-MCEEZ-JSK2W-ZM92D>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

