

# 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

38115

FOLHA

1

LIVRO Nº 2

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca - Pedro Leopoldo

*Bernardo Gusmão*

#### DATA: 18 de Junho de 2020.

**IMÓVEL:** Urbano, constituído pela fração ideal de 0,02349, do imóvel constituído pela área 02, medindo 11.932,50m², situada à Rua São Geraldo, nº 73, Bairro Lagoa de Santo Antônio, no Município de Pedro Leopoldo/MG, que corresponderá a Casa 26, a ser construída, no Residencial Lagoa, com direito a duas vagas de garagem de nºs 51 e 52 (descobertas), com área privativa principal a ser construída de 49,96m²; outras áreas privativas (acessórias) de 81,47m²; área privativa total de 131,43m²; área de uso comum de 144,56m² e sua respectiva área real total de 275,99m². **Reg. Anterior:** R-08 em 07/02/2019, R-09, AV-10, R-11, em 15/03/2019, AV-13 em 01/08/2019 e AV-14, em 17/03/2020, da Mat. 21682, Livro 02 do Registro de Imóveis de Pedro Leopoldo/MG. *Bernardo Gusmão*

**Proprietária:** PEDRO LEOPOLDO RESIDENCIAL LAGOA SPE LTDA, CNPJ: 31.691.427/0001-07, c/ sede à Alameda Oscar Niemeyer, nº 500, sala 510, Bairro Vale do Sereno, em Nova Lima/MG. Emolumentos: R\$41,98 - TF: R\$14,00 - Recivil: R\$2,52 = R\$58,50. Atos praticados: 1 x 4401-6, Selo usado: DTV/35949 - Código de Segurança: 3864-7365-8952-5047. Dou fê. *Bernardo Gusmão*

#### AV-01- Mat. 38115- Protoc. 79310- 28/05/2020: ABERTURA DE MATRÍCULA:

Procede-se nesta data a abertura desta matrícula conforme requerimento datado de 27/05/2020, de Pedro Leopoldo Residencial Lagoa SPE LTDA, acima qualificada, neste ato representada por seu diretor Renato Correa Batista, CPF: 887.384.006-00. Emolumentos: R\$16,69 - TF: R\$5,56 - Recivil: R\$1,00 = R\$23,25. Atos praticados: 1 x 4135-0, Selo usado: DTV/35949 - Código de Segurança: 3864-7365-8952-5047. PL, 18/06/2020. Dou fê. *Bernardo Gusmão*

**AV- 02 - Mat. 38115 - Protoc. 79310- 28/05/2020:** Certifico que de acordo com o Art. 943 § 4º do Provimento 260/CGJ/2013, e requerimento datado de 27/05/2020, 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 08/11/2018 com validade até 08/11/2020, assinado por Geraldo Soares Costa - Assessor Técnico, e Juliano Reis Fagundes - Secretário Municipal de Planejamento Urbano. Emolumentos: R\$16,69 - TFJ: R\$5,56 - Recivil: R\$1,00 = R\$23,25. Atos praticados: 1 x 4135-0, Selo usado: DTV/35949 - Código de Segurança: 3864-7365-8952-5047. PL, 18/06/2020. Dou fê. *Bernardo Gusmão*

#### AV- 03 - Mat. 38115 - Protoc. 80062- 23/10/2020: ANOTAÇÃO DE

**HIPOTECA:** Certifico que consta registrado sob o R-16 da Mat. 21.682, desta Serventia, uma Hipoteca em nome de PEDRO LEOPOLDO RESIDENCIAL LAGOA SPE LTDA, CNPJ - 31.691.427/0001-07, a favor da Caixa Econômica Federal, gravando o imóvel objeto desta *Bernardo Gusmão*

Continua no Verso!..

MATRÍCULA

38115

FOLHA

1-V

matrícula, conforme Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças. Emolumentos: R\$16,69 + TFJ: R\$5,56 + Recivil: R\$1,00 = R\$23,25. Atos praticados: 1 x 4135-0, Selo usado: ECR/16272 - Código de Segurança: 6774-4112-1074-7786. PL, 10/11/2020. Dou fê.

O Oficial *Patúcia Angumão*

**AV- 04 - Mat. 38115 - Protoc. 80689- 04/03/2021:** Certifico que fica prorrogado o prazo de validade do Alvará de Construção para 12/02/2023, constante da AV-02 desta matrícula, conforme Renovação da Licença para Construção da PMPL/MG, em 12/02/2021, assinado por Evandro Costa Gonçalves - Divisão de Projetos, e Ana Paula Santos Pereira - Secretária Municipal de Planejamento Urbano. Emolumentos: R\$17,74 + TFJ: R\$5,91 + Recivil: R\$1,06 = R\$24,71. Atos praticados: 1 x 4135-0, Selo usado: EIT/37850 - Código de Segurança: 1840-6685-1310-7427. PL, 17/03/2021. Dou fê. O Oficial *Patúcia Angumão*

**AV- 05 - Mat. 38115 - Protoc. 83760- 28/07/2022: CERTIDÃO DE HABITE-SE:** Conforme certidão datada de 14/07/2022, que fica arquivada, extraída do protocolo sob o nº 020863-025/2022, em 14/07/2022, foi concedido o "Habite-se" Nº 88/2022, para dentre 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. **Valor do Empreendimento:** R\$1.501.807,18. **OBS: Qualquer tipo de alteração a partir de 14/07/2022, 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: (cobrados sob o valor de R\$35.757,32, conforme Certidão de Habite-se): R\$438,78 - TF: R\$179,22 - Recivil: R\$26,32 = R\$644,32. Atos praticados: 1 x 4149-1, Selo usado: FVD/35358 - Código de Segurança: 6857-8146-5864-9290. PL, 09/08/2022. Dou fê. O Oficial *Elisabete*

**AV- 06 - Mat. 38115 - Protoc. 83760- 28/07/2022: CND/INSS:** Foi apresentada para ser arquivada a CND/INSS nº 90.003.43004/71-001, referente a área construída de obra nova, com destinação Residencial Multifamiliar, medindo 2.110,39m² (referente ao empreendimento). Emolumentos: R\$21,45 - TF: R\$7,15 - Recivil: R\$1,29 = R\$29,89. Atos praticados: 1 x 4162-4, Selo usado: FVD/35358 - Código de Segurança: 6857-8146-5864-9290. PL, 09/08/2022. Dou fê. O Oficial *Elisabete*

**AV- 07 - Mat. 38115 - Protoc. 84186- 29/09/2022:** Certifico que foi cancelada a Hipoteca, objeto da AV-03 desta matrícula, em nome de **PEDRO LEOPOLDO RESIDENCIAL LAGOA SPE LTDA**, conforme AV-33 da Mat. 21.682, desta Serventia. Emolumentos: (Desconto de 50% conforme Artigo 290 da Lei 6.015/73): Emolumentos: R\$10,72 + TFJ: R\$3,58 + Recivil: R\$0,65 = R\$14,95. Atos praticados: 1 x 4135-0, Selo usado: GAK/73003 - Código de Segurança: 4491-3618-9236-9149. PL *Elisabete*

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

38115

FOLHA

2

LIVRO Nº 2

## CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca: Pedro Leopoldo

19/10/2022. Dou fê. O Oficial. *Carla de Jesus*

**R- 08 - Mat. 38115 - Protoc. 84186- 29/09/2022: Transmittente/Alienante/Agente Promotor Empreendedor/Incorporadora/Fiadora: PEDRO LEOPOLDO RESIDENCIAL LAGOA SPE LTDA, CNPJ - 31.691.427/0001-07, com sede à Alameda Oscar Niemeyer, nº 500, sala 510, Bairro Vale do Sereno, em Nova Lima/MG, endereço eletrônico não informado, neste ato representada pelo sócio administrador Renato Correa Batista, CPF: 887.384.006-00, e pelo sócio administrador Fernando Ripari Machado, CPF: 403.405.116-72, endereço eletrônico não informado. Adquirente: JOSIEL LOUZEIRO MENDES, brasileiro, nascido em 01/12/1975, solteiro, declara não possuir união estável, mecânico, CPF- 804.362.693-68, CNH nº 04754253068, Detran/MG, filho de Joana dos Santos Mendes e Jonas dos Santos Mendes, e-mail: ziel.santos@yahoo.com.br, residente e domiciliado à Rua João Leroy, nº 106, Santa Rita em Pedro Leopoldo/MG. Construtora/Fiadora: NUNES, BATISTA E RIPARI PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S A, CNPJ - 13.892.676/0001-89, com sede à Alameda Oscar Niemeyer, nº 500, sala 510, Bairro Vale do Sereno, em Nova Lima/MG, endereço eletrônico não informado, neste ato representada pelos sócios Fernando Ripari Machado, CPF: 403.405.116-72 e Renato Correa Batista, CPF: 887.384.006-00, endereço eletrônico não informado. Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo Para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS, Conforme Lei 4380/64 e Lei 14.118/2021: nº 8.7877.1490390-0, datado de 12/09/2022, em 01 via. Imóvel: Urbano, constituído pela fração ideal de 0,02349, do imóvel constituído pela área 02, medindo 11.932,50m², situado à Rua São Geraldo, nº 73, Bairro Lagoa de Santo Antônio, em Pedro Leopoldo/MG, que corresponderá a casa 26, a ser construída, no Residencial Lagoa, com direito a duas vagas de garagem de nºs 51 e 52 (descobertas), objeto da AV-01 e AV-05 desta matrícula. Inscrição Municipal: LA.004.00117.00018.00026. Valor da C/Venda e Forma de Pagamento: R\$187.000,00, integralizado da seguinte forma: R\$37.400,00 de recursos próprios, e R\$149.600,00 financiado pela CEF. Origem dos Recursos: FGTS/União. Guia de ITBI "inter-vivos" nº 758/2022 e avaliação 3% sobre R\$37.400,00 (Rec. Próprios), e 0,5% sobre R\$150.600,00 sendo R\$149.600,00 + R\$1.000,00 Dif. de avaliação, recolhido na Caixa Econômica Federal - CEF, no valor de R\$ 1.875,00, conforme código da operação: 00969599, de 21/09/2022 e Certidão de Quitação Municipal, datada de 26/09/2022, conforme Guia de Inf. nº 744/2022, de 21/09/2022, que ficam arquivadas nesta Serventia. Emitida a DOI por esta Serventia. Emolumentos: (Desconto de 50% conforme Artigo 290 da Lei 6.015/73): R\$1.124,57 - TF: R\$553,94 Recivil: R\$67,47= R\$1.745,98. Atos praticados: 1 x 4542-7, Selo usado: GAK/73003 - Código de Segurança: 4491-3618-9236-9149. PL, 19/10/2022. Dou fê. O Oficial. *Carla de Jesus***

**R-09 - Mat. 38115 - Protoc. 84186 - 29/09/2022: Devedor/Fiduciante: JOSIEL LOUZEIRO MENDES, acima qualificado. Credora/Fiduciária: CAIXA ECONÔMICA**

Continua no Verso...

**FEDERAL - CEF**, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, representada por Juliana Cristina de Carvalho, CPF.: 014.971.316-93, conforme contrato. **Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo Para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS. Conforme Lei 4380/64 e Lei 14.118/2021**; nº 8.7877.1490390-0, datado de 12/09/2022, em 01 via. **Valor da Dívida**: R\$149.600,00. **Valor da Garantia Fiduciária**: R\$188.000,00. **Sistema de Amortização**: PRICE. **Prazo de amortização**: 360 meses. **Valor do Encargo Inicial**: R\$1.100,27. **Taxa Anual de Juros(%)**: **Nominal**: 7,1600; **Efetiva**: 7,3997. **Vencimento do Primeiro Encargo Mensal**: 15/10/2022. **Reajustes dos encargos**: de acordo com o item 6.3 constante do Contrato. **Composição de Renda Inicial do Devedor**: JOSIEL LOUZEIRO MENDES. **Renda**: **Comprovada**: R\$5.803,56. **Para Fins de Cobertura Securitária**: 100,00%. **Imóvel**: Objeto do R-08 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): Emolumentos: R\$1.055,94 - TF: R\$520,14 Recivil: R\$63,36= R\$1.639,44. Atos praticados: 1 x 4541-9, Selo usado: GAK/73003 Código de Segurança: 4491-3618-9236-9149. PL, 19/10/2022. Dou fê. O Oficial. *Auxílio*

**AV - 10 - Mat. 38115 - Protoc. 91224 - 19/09/2025: CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**: Averba-se nesta data a requerimento de Caixa Econômica Federal, datado de 28/08/2025, enviado via ONR em 04/09/2025, a consolidação da propriedade do imóvel objeto do R-09 desta matrícula, em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF. O fiduciante JOSIEL LOUZEIRO MENDES, CPF: 804.362.693-68, 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 777, sobre o valor de R\$196.222,40, recolhida na Caixa Econômica Federal, no valor de R\$5.886,67, em 25/08/2025, e Certidão de Quitação Municipal, datada de 12/09/2025, conforme Protocolo 014132-005/2025 de 12/09/2025. Emolumentos: R\$2.570,76 - TF: R\$1.284,53 Recivil: R\$193,50 = R\$4.048,79. Atos praticados: 1 x 4242-4, Selo usado: JES/21806 - Código de Segurança: 8652-3920-7574-9759. PL, 22/09/2025. Dou fê. O Oficial. *Bylma*

**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 38115, com 4 página(s), a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Pedro Leopoldo, 22/09/2025.

\_\_\_ CESIO ROSA PEREIRA - OFICIAL  
\_\_\_ BERNARDO TEIXEIRA PEREIRA GUSMÃO - SUBSTITUTO  
\_\_\_ ANA PAULA RIBEIRO ALVES - ESCRIVENTE

**PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA  
CARTORIO LEVY TEIXEIRA DA COSTA**

Selo de Consulta Nº JFS21811  
Código de Segurança: 1179.7280.3716.4419

Quantidade de Atos Praticados: 001  
Ato(s) praticados por: CÉSIO ROSA PEREIRA

Emol.: R\$ 29,00 + TFJ: R\$ 10,25 = Valor Final: R\$ 39,25 - ISS: 1,02  
- FIC/SREI: 0,00

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



A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº 11.977/2009.