



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE DIVINÓPOLIS  
Av. Sete de Setembro, nº370, Centro-Divinópolis/MG Tel:(37)3222-3670

## 1º REGISTRO DE IMÓVEIS

Valéria Cristina Cardoso Costa

Dayane Aline de Freitas

Oficial Interina

Oficial Substituta

Valéria Cristina Cardoso Costa, oficial interina do Registro Geral de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Divinópolis, Estado de Minas Gerais, em pleno Exercício do Cargo, na forma da lei, etc.

CNM: 054932.2.0149621-68

MATRÍCULA N° 149621

DATA: 09/11/2020

TÍT. ANT.: COMPRA 11/03/2020

VALOR:

IMÓVEL URBANO

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

DIVINÓPOLIS - MINAS GERAIS

**CASA RESIDENCIAL N°226**, sub-lote 001, com uma área privativa (principal) de 52,07m<sup>2</sup>; outras áreas privativas (acessórias descobertas) de 127,93m<sup>2</sup>; área privativa (total) de 180,00m<sup>2</sup>; situado na Rua Maria Ferreira Valério, no Bairro São Caetano, nesta cidade, e sua respectiva fração ideal de 0,5000, sobre o lote de terreno n°042, da quadra 007, zona 039, com a área total de 360,00m<sup>2</sup>, com as seguintes medidas e confrontações: frente com a Rua Waldemar da Silva Mello medindo 12,00m<sup>2</sup>; lado esquerdo com o lote 346 medindo 30,00m<sup>2</sup>; lado direito com a Rua Maria Ferreira Valério medindo 30,00m<sup>2</sup>; fundos com o lote n°054 medindo 12,00m<sup>2</sup>.....

**PROPRIETÁRIA: JOÃO BATISTA DE ARAUJO**-CPF 133.475.356/34 - ME, inscrita no CNPJ: 28.527.759/0001-46, com sede na Rua Ítalo Consoli, n°271, Bairro Nossa Senhora da Conceição, nesta Cidade.....

Reg. ant.: Av.04 e R.06-90.893, L°02, deste cartório..

ABERTURA DE MATRÍCULA(1 x 4401-6) EMOLUMENTOS:R\$

41,98. ISSQN:R\$2,10. RECOMPE:R\$2,52. FUNDO JUDICIÁRIO:

R\$14,00. TOTAL:R\$60,60. SELO:ECR 40619. COD.SEG:8948-

1623-0058-5735. RMB.O Oficial: *Aluísio*

AV.1-149621 em 09/11/2020. Protocolo n°428939, datado de 07/10/2020.

Procede-se a esta averbação, nos termos da **INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO**, registrada sob o n°06, da matrícula 90.893, L° 02, deste cartório, em data de hoje, onde se acha localizado o imóvel constante da presente matrícula. **FICANDO ESCLARECIDO QUE:** A Casa de

n°226, possui uma área construída de 52,07m<sup>2</sup>, com 2 quartos, sala, cozinha, 1 banheiro, circulação e um

continua no verso ...

área privativa acessória descoberta de 127,93m<sup>2</sup> na frente e nas laterais da edificação, destinada à área de lazer/quintal, estacionamento para veículo de porte pequeno e área de serviço. Fica esclarecido, que o proprietário terá direito de propriedade e utilização de 180,00m<sup>2</sup> e uma fração ideal de 0,5000(B). Tudo em conformidade com o Projeto Arquitetônico e Levantamento arquivado neste Cartório. Aditam-se a esta averbação, as demais cláusulas e condições constantes do instrumento ora averbado, as quais completam e integram esta averbação. Dou fé. AVERBAÇÃO (1x4134-3) EMOLUMENTOS: R\$16,69. ISSQN: R\$0,83. RECOMPE: R\$1,00. FUNDO JUDICIÁRIO: R\$5,56. TOTAL: R\$24,08. SELO: ECR 40620. COD.SEG: 2469-0711-2973-4594. RMB...0 Oficial: *Cilmaropus*

AV.2-149621 em 09/11/2020. Protocolo nº428938, datado de 07/10/2020.

Procede-se a esta averbação, a requerimento de João Batista de Araújo-CPF 133.475.356/34-ME, inscrita no CNPJ: 28.527.759/0001-46, com sede na Rua Ítalo Consoli, nº271, Bairro Nossa Senhora da Conceição, nesta cidade, representado por seu sócio, João Batista de Araújo, brasileiro, divorciado, nos termos da certidão de casamento, livro 1 B AUX, folhas 181, termo 181, expedida pelo Serviço Registral Civil de Divinópolis-MG, não tem união estável, maior, empresário, inscrita no CPF nº133.475.356-34, portador da carteira de identidade MG-1.694.512 PC/MG, filho de Vicente Alves de Araújo e Rosa Vaz de Araújo, com endereço eletrônico joabatistaaraujo7945@gmail.com, residente e domiciliado na Rua Ítalo Consoli, nº271, Bairro Nossa Senhora da Conceição, nesta cidade, datado de 15/09/2020, devidamente arquivado neste Cartório, nos termos da Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, fornecida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil do Ministério da Fazenda,

continua na próx. folha ...

nº002012020-88888677, CEI:90.004.50677/71, emitida em 06/10/2020. válida até 04/04/2021, referente a construção da Casa Residencial averbada sob o nº04, da matrícula 90.893, Lº02, que deu origem a presente, devidamente arquivada neste cartório. Dou fé. AVERBAÇÃO (1 x 4134-3) EMOLUMENTOS: R\$16,69. ISSQN: R\$0,83. RECOMPE: R\$1,00. FUNDO JUDICIÁRIO: R\$5,56. TOTAL: R\$24,08. SELO: ECR 40595. COD. SEG: 4368-6118-1399-8143. RNB.O oficial: *Deuairap*

R.3-149621, em 30/05/2022. Protocolo de nº454402, datado de 13/05/2022.

**TRANSMITENTE:** JOÃO BATISTA DE ARAUJO, CPF 133.475.356-34, inscrita no CNPJ 28.527.759/0001-46, situada em R Italo Consoli, 271, Nossa Senhora, nesta cidade, email: contabilidademartins@ig.com.br, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEMG, registrada sob NIRE nº 31111715101, conforme requerimento de empresário registrado na JUCEMG sob nº 31111715101, em 21/08/2017, pelo sócio JOÃO BATISTA ARAUJO, brasileiro, nascido em 25/11/1950, motorista de veículos de transporte de carga, filho de Rosa Vaz de Araujo e Vicente Alves de Araujo, email: contabilidademartins@ig.com.br, portador de CNH nº 01553956190, expedida por Órgão de Trânsito/MG em 03/12/2020 e do CPF 133.475.356-34, divorciado, residente e domiciliado na Rua Italo Consoli, nº 271, Bairro Nossa Senhora, nesta cidade. **ADQUIRENTES:** NELSON DE LIMA JUNIOR, brasileiro, nascido em 17/10/2000, aposentado exceto funcionário público, filho de Celina Aparecida Muniz Lima, email: adriancowboy98@gmail.com, portador de Carteira de Identidade nº 84360690040, expedida por Outro Tipo de Órgão Emissor/MG em 30/10/2014 e do CPF 015.471.756-80, solteiro, residente e domiciliado na Rua Dona Francisca, nº745, Cs, Bairro Afonso Pena, nesta cidade, e FRANCIELLE

continua no verso...

APARECIDA PEREIRA, brasileira, nascida em 28/08/1991, auxiliar de escritório e assemelhados, filha de Rosa de Lourdes Pereira, email:franciellep643@gmail.com, portadora de CNH n° 05986914085, expedida por Órgão de Trânsito/MG em 03/02/2015 e do CPF 120.897.476-92, solteira, residente e domiciliada na Rua Gaupore, n°502, Casa, Bairro Belo Horizonte, nesta cidade. **COMPRA E VENDA** do imóvel constante da presente matrícula, pelo valor de **R\$140.000,00** sendo composto pela integralização dos valores abaixo:-Financiamento CAIXA, conforme registro a seguir:**R\$112.000,00**; Recursos próprios:**R\$13.043,00**; Desconto Subsídio concedido FGTS/ União:**R\$14.957,00**. Foi recolhido o ITBI no Banco Inter em data de 05/05/2022 sobre a avaliação fiscal de **R\$140.000,00** no valor de **R\$895,65** conforme comprovante de recolhimento devidamente arquivado neste Cartório. **DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**:-O valor do financiamento será pago ao vendedor, após a entrega do contrato registrado, depositado em conta de titularidade de JOÃO BATISTA DE ARAUJO, CPF 133.475.356-34 na CAIXA- Agência 3221-Operação 003- Conta 20634, com o que todo o VENDEDOR dá integral quitação à CAIXA. Ao valor pago ao vendedor serão acrescidos juros de atualização monetária, ao índice aplicado aos depósitos de poupança, da data da assinatura do contrato, inclusive, até a liberação do recursos, exclusive, incidindo sobre os rendimentos Imposto de Renda na fonte à alíquota definida para aplicações financeiras de renda fixa em função do prazo de permanência, conforme legislação vigente. **GRAVAME**:-Alienação Fiduciária, conforme registro a seguir. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União em nome da empresa vendedora, conforme consta do contrato ora registrado. **CONTRATO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL, MÚTUO E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA-CARTA DE CRÉDITO INDIVIDUAL-CCFGTS-PROGRAMA CASA VERDE E**

continua na próx. ficha ...

**AMARELA**, n°8.4444.2688708-6, datado de 26/04/2022, devidamente assinado pelas partes e arquivado neste Cartório. REGISTRO (1 x 4540-1/50%) EMOLUMENTOS: R\$987,47. RECOMPE: R\$59,25. TFJ: R\$486,37. TOTAL: R\$1.533,09. SELO: FSL 22051. COD. SEG: 4481-2442-6544-6074. SDS-O Oficial: *pl Oficial*

R.4-149621, em 30/05/2022. Protocolo de n°454402, datado de 13/05/2022.

**DEVEDORES FIDUCIANTES: NELSON DE LIMA JUNIOR, e FRANCIELLE APARECIDA PEREIRA**, mencionados e qualificados no R.03-desta matrícula. **CREDORA FIDUCIÁRIA: -CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, Instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei n°759/1969, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da contratação ora registrada, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob o n°00.360.305/0001-04, representada por **MICHELLE NASCIMENTO AVELINO**, brasileira, solteira, nascida em 07/05/1980,, economiária, portadora de Carteira de Identidade MG-12.405.921, expedida por SSP/MG e do CPF 062.275.596-01, conforme Procuração lavrada as notas do 2º Tabelionato de Notas e Protesto de Brasília-DF, no livro 3474-P, folha 035, em 19.04.2021 e substabelecimento lavrado às folhas 97 a 99, do livro 88, em 13/08/2021, no Tabelionato de Notas de Santo Antonio dos Campos, nesta cidade, doravante denominada CAIXA. **Agência responsável pelo contrato: 113 DIVINÓPOLIS/MG. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel constante da presente matrícula, em garantia do cumprimento das obrigações do contrato ora registrado, conforme a Lei n°9.514/97, abrangendo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações. Ao(à/s) Devedor(es/a/as) adimplente(s) é assegurada a livre utilização do imóvel em garantia.

continua no verso ...

CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO: Origem dos recursos: FGTS. Modalidade: AQUISIÇÃO DE IMÓVEL NOVO. Sistema de Amortização: PRICE. Índice de Atualização do Saldo Devedor: TR. Enquadramento: SFH. Valor de Financiamento para despesas Acessórias (CUSTAS CARTORÁRIAS: REGISTRO E ITBI) e Comissão do leiloeiro, se houver: Não se aplica. Valor total da Dívida (Financiamento): **R\$112.000,00**. Valor da Garantia Fiduciária e de Imóvel para fins de Venda em Público Leilão: **R\$140.000,00**. Prazo total (Meses): 360/Amortização (meses): 360. Taxa de Juros % (a.a.): Sem desconto Nominal: 7.6600; Com desconto Nominal: 5.0000; Com Redutor 0,5% (a.a.) Nominal: Não se aplica. Taxa contratada Nominal: 5.0000. Sem desconto efetiva: 7.9347; Com desconto efetiva: 5.1162. Com redutor 0,5% (a.a.) efetiva: Não se aplica. Taxa contratada efetiva: 5.1161. Encargo Mensal Inicial Total: Taxa Contratada: R\$623,38. Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 01/06/2022. Reajuste dos Encargos: De acordo com item 4, do contrato ora registrado. Forma de pagamento na data da contratação: DÉBITO EM CONTA CORRENTE. Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012): Tarifa de Administração de Contrato Mensal-TA: R\$4.169,79. Diferencial na Taxa de Juros: R\$15.936,72. Data do Habite-se: 08/09/2020. Composição de Renda: Nome dos Devedores: NELSON DE LIMA JUNIOR: Renda: R\$1.212,00. % Composição da Renda para fins de Indenização Securitária: 52,42. FRANCIELLE APARECIDA PEREIRA: Renda: R\$1.100,00. % Composição da Renda para fins de Indenização Securitária: 47,58. **PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO: 30 (trinta) dias**, a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, a partir do qual o(s) DEVEDOR(ES) está(ão) constituído(s) em mora. **LEILÃO EXTRAJUDICIAL**: Consolidada a propriedade em nome da CAIXA, o imóvel será alienado a terceiros, conforme procedimentos previstos no art.27 da Lei 9.514/1997, conforme

continua na próx.ficha ...

item 18 e seus subitens do contrato ora registrado.

**FORO DE ELEIÇÃO:** Seção judiciária da Justiça Federal da localidade do imóvel objeto da garantia. Aditam-se a este registro, as demais cláusulas e condições constantes no contrato ora registrado, as quais completam e integram este registro. **CONTRATO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL, MÚTUO E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA-CARTA DE CRÉDITO INDIVIDUAL-CCFGTS-PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA**, nº8.4444.2688708-6, datado de 26/04/2022, devidamente assinado pelas partes e arquivado neste Cartório. ARQUIVAMENTOS (12 X 8101-8/50%) EMOLUMENTOS: R\$47,64. RECOMPE: R\$2,88. TFJ: R\$15,84. TOTAL: R\$66,36. REGISTRO (1 X 4540-1/50%)/ INDICAÇÃO (1 X 4301-8/50%) EMOLUMENTOS: R\$990,79. RECOMPE: R\$59,45. TFJ: R\$487,47. TOTAL: R\$1.537,71. SELO: FSL22037. COD.SEG: 1750.8255.1798.4668. SELO: FSL 22038. COD.SEG: 2139-5888-0145-4642.....SDS-  
O Oficial: *A. Dutra*

Av.5-149621, 16/09/2024. Protocolo nº472729, datado de 09/09/2024.

Procede-se a esta averbação, a **REQUERIMENTO DE CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**, datado de 29/07/2024, fornecido pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, na pessoa de DANIELE FYDRYSZEWSKI VILASFAM, CPF 986.180.590-72, gerente de centralizadora CESAV-CN Suporte a Adimplencia/FL, conforme substabelecimento de procuração lavrado no 2º Tabelião de Notas e Protesto - Brasília-DF, Prot. 059421, Lº 3574-P, Fls. 010, datado de 03/08/2023 - Certidão fornecida pelo Cartório acima mencionado, em data de 21/08/2023, assinada digitalmente pela Escrevente Notarial KVFRA, a fim de **CONSOLIDAR a favor da CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CNPJ 00.360.305/0001-04**, na qualidade de credora da dívida relativa ao contrato de financiamento imobiliário com Alienação Fiduciária em garantia nº 844442688708-6, firmado em 26/04/2022, registrado sob o nº4 desta matrícula, a propriedade do imóvel constante da presente matrícula, que pertenceu aos devedores NELSON DE LIMA JUNIOR, CPF

CONTINUA NO VERSO ...

CNM: 054932.2.0149621-68

015.471.756-80, FRANCIELLE APARECIDA PEREIRA, CPF 120.897.476-92, os quais foram intimados pessoalmente em 25/04/2024, nos termos do Art. 26, da Lei 9.514/97. Foi recolhido o **ITBI** sobre a avaliação fiscal de R\$144.980,29, em data de 12/07/2024, conforme guia devidamente arquivada neste cartório. Foi apresentada e arquivada neste Cartório a Certidão Negativa de Débitos fornecida pela Prefeitura Municipal de Divinópolis, emitida em 04/07/2024 validade 02/10/2024, código de controle CW4LVNIGQB7GN2Z1. **OBS.:** Averbação efetuada através de requerimento de consolidação de propriedade, nos termos do art. 967 do Provimento nº093/CGJ/2020, tendo sido arquivada à imagem digitalizada integral do Instrumento ora averbado, SOLICITAÇÃO 466821. Acha-se arquivado neste cartório, a documentação que deu origem à presente averbação. Dou fé. ARQUIVAMENTOS(10 X 8101-8)EMOLUMENTOS:R\$87,90. RECOMPE:R\$5,30. TFJ:R\$29,20. TOTAL:R\$122,40. AVERBAÇÃO(1 x 4241-6)EMOLUMENTOS: R\$2.337,42. RECOMPE:R\$140,23. TFJ:R\$1.151,35. TOTAL: R\$3.629,00. SELO:IDJ 67837. COD.SEG:4934-6864-0496-4779. DMG. O Oficial *Quital*

Certifico e dou fé que a presente cópia, foi extraída nos termos do art. 19 § 1º da Lei nº6015/73 e é reprodução fiel da matrícula. Certifico ainda que a certidão eletrônica foi emitida e assinada digitalmente, nos termos da MP 2200/01 e Lei nº11.977/09, somente sendo válida em meio digital, sendo o acesso realizado através do site <https://registradores.onr.org.br>. Esta certidão pode ser materializada por qualquer oficial de registro de Imóveis de Minas Gerais, nos termos do art. 1.178, § 2º e 3º do Provimento nº93/2020/CGJ/MG. Código: 8401-2 EMOLUMENTOS: R\$26,11; TAXA DE FISCALIZAÇÃO JUDICIÁRIA: R\$9,78; RECOMPE: R\$1,57; TOTAL: R\$37,46. Data do ato: Vide Selo.

**PODER JUDICIÁRIO - TJMG**  
**CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA**

**REGISTRO DE IMOVEIS DE DIVINOPOLIS**

Selo de Consulta Nº IDJ67837  
Código de Segurança: 4934.6864.0496.4779  
Protocolo Nº 472729 - criado em 09/09/2024  
Quantidade de Atos Praticados: 011 - 16/09/2024  
Ato(s) praticados por: Dayane Aline de Freitas - Oficial Substituta

Emol.: R\$ 2.570,85 + TFJ: R\$ 1.180,55 = Valor : R\$ 3.751,40 - ISS: 0,00

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

