

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
CÉSIO ROSA PEREIRA
OFICIAL
BERNARDO T P GUSMÃO
SUBSTITUTO
PEDRO LEOPOLDO-MG

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
28831

FOLHA
1

LIVRO Nº 2

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca - Pedro Leopoldo

DATA: 19 de julho de 2010.

IMÓVEL: Lote de terreno de nº 16, (dezesseis) da quadra 11 (onze), do loteamento denominado Gran Royale Aeroporto, situado em Confins/MG, com área de 1.417,48m², com limites e confrontações de acordo com a planta. **Reg. Anterior:** R-01, Mat. 27118, Livro 02 em 19/06/2007 do Registro de Imóveis de Pedro Leopoldo/MG. *Quabdele*

Proprietário(s): GRAN VIVER URBANISMO SA, CNPJ - 01.464.823/0001-30, c/ sede em Belo Horizonte. O Oficial *Quabdele*

AV-01- Mat. 28831- Protoc. 59920- 19/07/2010: ABERTURA DE MATRÍCULA:

Procede-se nesta data a abertura desta matrícula conforme requerimento datado de 12/07/2010, da Gran Viver Urbanismo S/A, acima qualificado. Emolumentos: R\$20,28 - Recomepe: R\$1,22 - TF: R\$6,76. Dou fé. O Oficial *Quabdele*

R-02- Mat. 28831 - Protoc.61047- 05/01/2011: Transmitente(s): GRAN VIVER URBANISMO SA, CNPJ - 01.464.823/0001-30, c/ sede à Rua Bernardo Guimarães, nº 895, Loja 1, Bairro Funcionários, em Belo Horizonte/MG, neste ato representada por Márcio José Siqueira de Azevedo, empresário, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, CPF- 014.128.846-91, RG - M.1.041.029, SSPMG, e Fernando Franca Drumond, brasileiro, solteiro, empresário, CPF- 905.088.076-20, RG - M.5.176.032, SSPMG. **Adquirente(s): JOÃO DE DEUS DIAS GUIMARÃES, administrador, CPF- 155.522.846-15, CI - MG.373.211, PC/MG, e sua esposa **SUELY FIGUEIREDO LACERDA DIAS GUIMARÃES**, empresária, CPF- 003.622.356-51, CI - MG.1.026.668, PC/MG, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, residentes e domiciliados à Rua Júlio Pereira da Silva, nº 100, apt. 101, Cidade Nova, em Belo Horizonte/MG. **Contrato Particular de C/Venda de Imóvel Residencial Quitado, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia, Carta de Crédito com Recursos do SBPE - Fora do SFH - no Âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI. Conforme Lei 9514/97:** nº 155550460820, datado de 18/08/2010, em 03 vias. **Imóvel:** Lote de terreno nº de 16, da quadra 11, do loteamento denominado Gran Royale Aeroporto, em Confins/MG, com área de 1.417,48m², objeto desta matrícula. **Valor da C/Venda e Forma de Pagamento:** R\$129.865,47, integralizado da seguinte forma: R\$81.531,90 de recursos próprios, e R\$48.333,57 financiado pela CEF. **Origem dos Recursos:** SBPE. Guia de ITBI "inter-vivos" e avaliação sobre o valor de R\$129.865,47, recolhido no Banco do Brasil, desta cidade, no valor de R\$655,32, conforme aut. mec. nº B.F31.557.E4C.19F.B37, de 27/10/2010 e Certidão de Quitação Municipal, conforme Guia de Inf. nº 086/10 de 11/11/2010 e Guia Complementar de ITBI "Inter-vivos", e avaliação sobre o valor de R\$129.865,47, recolhido no Banco do Brasil, desta cidade, no valor de R\$1.222,99, conforme aut. mec. nº 4.A01.BD1.F75.BFA.B33, de 21/12/2010 e Certidão de Quitação Municipal, conforme Guia de Inf. nº 086/10, de 19/11/2010, que ficam arquivadas nesta Serventia. Emolumentos: R\$903,08 - Recomepe: R\$54,18 - TF: R\$444,80. Dou fé. O Oficial *Quabdele***

Continua no Verso...

R-03 - Mat. 28831 - Protoc.61047- 05/01/2011: Devedor(es)/Fiduciantes(s): JOÃO DE DEUS DIAS GUIMARÃES e SUELY FIGUEIREDO LACERDA DIAS GUIMARÃES, acima qualificados. **Credora/Fiduciária: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede em Brasília-DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, representada por Alessandra Monteiro de Castro Hermeto, conforme contrato. **Contrato Particular de C/Venda de Imóvel Residencial Quitado, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia, Carta de Crédito com Recursos do SBPE - Fora do SFH - no Âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI. Conforme Lei 9514/97:** nº 155550460820, datado de 18/08/2010, em 03 vias. **Valor da Dívida:** R\$48.333,57. **Valor da Garantia Fiduciária e Para Fins de Venda em Público Leilão:** R\$199.000,00. **Sistema de Amortização:** SAC. **Prazo de amortização:** 238 meses. **Valor do Encargo Inicial:** R\$724,20. **Vencimento do Primeiro Encargo Mensal:** 18/09/2010. **Reajustes dos encargos:** de acordo com a Cláusula Sexta. **Composição de Renda para Fins de Indenização Securitária: Devedor(es) Fiduciante(s):** JOÃO DE DEUS DIAS GUIMARÃES = 89,71%, e SUELY FIGUEIREDO LACERDA DIAS GUIMARÃES = 10,83%. **Imóvel:** Objeto do R-02 desta matrícula. Demais Cláusulas e condições foram aceitas pelas partes, ficando uma via do presente contrato arquivado nesta Serventia. **Emolumentos:** R\$493,96 - **Recompe:** R\$29,64 - **TF:** R\$201,75. Dou fé. O Oficial *Chiel...*

AV-04- Mat. 28831- Protoc. 80933- 16/04/2021: CANCELAMENTO DE ÔNUS: Averba-se nesta data o cancelamento da Alienação, objeto do R-03 - Mat. 28831 em nome de JOÃO DE DEUS DIAS GUIMARÃES, e sua mulher SUELY FIGUEIREDO LACERDA DIAS GUIMARÃES, conforme Autorização para Cancelamento da Propriedade Fiduciária - Financiamento de Crédito Imobiliária, datada de 05/04/2021, da Caixa Econômica Federal, assinado por Kátia Adriana Santos, Gerente de Relacionamento PF, Matr. 107283-0, CPF: 059.972.896-56. **Emolumentos:** R\$71,19 - **TF:** R\$23,48 **Recivil:** R\$4,27= R\$98,94. Atos praticados: 1 x 4140-0, Selo usado: EOW/71898 - Código de Segurança: 1047-2034-3345-1643. PL, 17/05/2021. Dou fé. O Oficial *Patricia...*

AV- 05 - Mat. 28831 - Protoc. 91216- 09/09/2025: CERTIDÃO DE HABITE-SE: Averba-se nesta data o Habite-se nº 27/2023, referente ao imóvel com 494,72m², situado à Alameda das Braúnas, nº 82, Condomínio Gran Royale. **Valor de referência para efeitos fiscais:** Custo por metro quadrado na construção civil brasileira foi de R\$1.677,96, em média, segundo Índice Nacional da Construção Civil. **Valor total da construção:** R\$830.120,37. **Proprietário:** JOÃO DE DEUS DIAS GUIMARÃES, CPF: 155.522.846-15. Tudo conforme certidão datada de 23/11/2023, assinada por (assinatura ilegível) da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos da PMC. **Emolumentos:** R\$2.151,74 - **TF:** R\$1.785,88 **Recivil:** R\$161,96 = R\$4.099,58. Atos praticados: 1 x 4157-4, Selo usado: JFS/20103 - Código de Segurança: 2445-7134-9796-2769. PL, 11/09/2025. Dou fé. O Oficial *...*

AV- 06 - Mat. 28831 - Protoc. 91216- 09/09/2025: CND/INSS: Averba-se nesta data a

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

28831

FOLHA

2

LIVRO Nº 2

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca: Pedro Leopoldo

CNM: 044917.2.0028831-58

Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, nº 90.009.80215/63-001, datada de 23/07/2025, em nome de **JOÃO DE DEUS DIAS GUIMARÃES**, CPF- 155.522.846-15, para o imóvel com categoria de **Obra Nova**, com destinação **Residencial Unifamiliar**, localizado na **Alameda das Braúnas**, nº 82, Lote 16 - Quadra 11, **Condomínio Gran Royale** (Gran Royale Aeroporto), em **Confins/MG**, com área construída de **494,72m²** (quatrocentos e noventa e quatro metros e setenta e dois centímetros quadrados). Emolumentos: R\$24,52 - TF: R\$8,28 Recivil: R\$1,85 = R\$34,65. Atos praticados: 1 x 4162-4, Selo usado: JFS/20103 - Código de Segurança: 2445-7134-9796-2769. PL, 11/09/2025. Dou fé. O Oficial.

AV- 07 - Mat. 28831 - 17/09/2025: Certifico que, conforme **Declaração datada de 03/09/2025**, firmada por **João de Deus Dias Guimarães**, CPF nº 155.522.846-15, arquivada nesta Serventia, o valor atual de mercado do imóvel, para fins de cobrança de emolumentos relativos ao **Habite-se** averbado sob o nº 05 desta matrícula em 11/09/2025, foi fixado em **R\$ 2.710.606,87** (dois milhões, setecentos e dez mil, seiscentos e seis reais e oitenta e sete centavos), sendo **R\$ 400.000,00** referentes ao lote e **R\$ 2.310.606,87** referentes à construção, nos termos do art. 10, §3º, inciso XVI, da Lei Estadual nº 15.424/04, c/c art. 135 do Provimento Conjunto nº 93/2020/CGJ/MG. PL, 17/09/2025. Dou fé. O Oficial.

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 28831, com 4 página(s), a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Pedro Leopoldo, 11/09/2025.

CESIO ROSA PEREIRA - OFICIAL

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

Selo de Consulta Nº JFS20109
Código de Segurança.: 5490.3972.0174.7302

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.