



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

Oficial Interina

Dayane Aline de Freitas

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: 054932.2.0151185-32

MATRICULA N° 151185

DATA: 26/04/2021

TÍT. ANT.: COMPRA 31/01/2020

VALOR:

IMÓVEL URBANO

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

DIVINÓPOLIS - MINAS GERAIS

APARTAMENTO RESIDENCIAL N°114-2º e 3º Pavto, sub-lote 002, com uma área privativa (principal) de 126,92m²; outras áreas privativas (accessórias) de 74,61m²; área privativa (total) de 201,53m²; situado na Rua Miriam Mesquita Lara, no Bairro Santa Martha, nesta cidade, e sua respectiva fração ideal de 0,63804, sobre o lote de terreno nº130, da quadra 072, zona 047, com a área total de 200,00m², com as seguintes medidas e confrontações: 10,00m pela frente com a Rua Miriam Mesquita Lara; 10,00m pelos fundos com o lote 260; 20,00m pelo lado esquerdo com o lote 120; 20,00m pelo lado direito com lote o 140.....

PROPRIETÁRIO: LGF CONSTRUTORA EIRELI ME, pessoa jurídica de Direito Privado, inscrita no CNPJ sob o nº 26.604.890/0001-34, com sede na Rua JK, nº220/501, bairro Bom Pastor, nesta cidade.....

Reg. ant.: Av.4 e R.6-138.933, Lº02, deste cartório...

ABERTURA DE MATRÍCULA(1 x 4401-6) EMOLUMENTOS: R\$44,60.

RECOMPE: R\$2,68. FUNDO JUDICIÁRIO: R\$14,87. TOTAL:

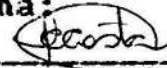
R\$62,15. SELO: ENS 97988. COD. SEG: 6121-5168-0317-6404.

RMB.O Oficial-Interina:

AV.1-151185 em 26/04/2021. Protocolo nº434711, datado de 02/03/2021.

Procede-se a esta averbação, nos termos da **INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO**, registrada sob o nº6, da matrícula 138.933, Lº 02, deste cartório, em data de hoje, onde se acha localizado o imóvel constante da presente matrícula. **FICANDO ESCLARECIDO QUE:** O apto de nº114 no 2º e 3º Pavimento, com área privativa principal de 126.92m². sendo o 2º pavimento composto de: 3 quartos

social e sacada e o 3º pavimento composto de: sala de jantar, cozinha, circulação, lavado e área de serviço coberta, bem como uma área acessória descoberta medindo 74,61m², localizada na frente no 1º pavimento destinada para estacionamento de veículo automotor de porte médio e localizada no 3º pavimento destinada para área de lazer, perfazendo uma área privativa total de 201,53m², que corresponde a uma fração ideal de 0,63804, bem como o direito de uso exclusivo no terraço descoberto. Tudo em conformidade com o projeto arquitetônico 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** (1 x 4134-3) **EMOLUMENTOS: R\$17,74. RECOMPE: R\$1,06. FUNDO JUDICIÁRIO: R\$5,91. TOTAL: R\$24,71. SELO: ENS 97989. COD. SEG: 1892-4195-1322-5010. RMB.O Oficial-Interina:**



AV.2-151185 em 26/04/2021. Protocolo nº434710, datado de 02/03/2021.

Procede-se a esta averbação, a requerimento de LGF Construtora EIRELE-ME, CNPJ 26.604.890/0001-34, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua JK, nº220/501, bairro Bom Pastor, nesta cidade, endereço eletrônico: leandro.engcivil15@gmail.com, representada por seu sócio: Leandro Gonçalves de Faria (filho de Espedito Alves de Faria e Regina Gonçalves de Faria), brasileiro, solteiro, maior, engenheiro civil, CPF 111.134.626.71, RG nº MG-14.656.226 SSP/MG, residente na rua Av.JK, nº220/501, bairro Bom Pastor, nesta cidade, datado de 13/01/2021, 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, nº000692021-88888440, CEI:90.003.99440/75, emitida em 19/03/2021, válida até 15/09/2021, referente a construção do Apartamento averbado sob o nº4, da

continua na próx. folha ...

matrícula 138.933, Lº02, que deu origem a presente, devidamente arquivada neste cartório. Dou fé.
 AVERBAÇÃO (1 x 4134-3) EMOLUMENTOS: R\$17,74. RECOMPE: R\$1,06. FUNDO JUDICIÁRIO: R\$5,91. TOTAL: R\$24,71. SELO: ENS 97969. COD. SEG: 9740-2345-9542-8372. RMB.O Oficial-Interina: *Costa*

R.3-151.185, em 13/07/2021. Protocolo de nº:438938, datado de 24 de Junho de 2021.

TRANSNITENTE: LGF CONSTRUTORA EIRELI ME, com sede nesta cidade, na Avenida JK, nº229, Bom Pastor, inscrita no CNPJ sob o nº26.604.890/0001-34, e-mail: lgfconstrutora@gmail.com, representado na forma de seu Contrato Social por seu sócio, LEANDRO GONÇALVES DE FARIA, brasileiro, solteiro, maior, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG nº000000014659226-SSP/MG, inscrito no CPF sob nº111.134.626-71, residente e domiciliado nesta cidade, com endereço comercial acima. **ADQUIRENTE:** PAULO HENRIQUE GARBAZZA, brasileiro, divorciado, não mantendo união estável, supervisor de manutenção, e-mail: paulogarbazza@hotmail.com, filho de José Mauricio Garbazza e Doralice Antonia Souto Garbazza, portador da Carteira Nacional de Habilitação CNH nº03822929190-DETRAN/MG, inscrito no CPF sob nº015.623.916-74, residente e domiciliado na Rua Soldado Domingos Brandão, Nº640, Apartamento 304, Bloco 06, Realengo, nesta cidade, CEP 35.501-409. **COMPRA E VENDA** do imóvel constante da presente matrícula pelo valor de R\$280.000,00. **FORMA DE PAGAMENTO DO PREÇO DE VENDA:** -A) Recursos próprios: R\$31.117,64. B) Recursos do FGTS: R\$22.702,36. C) Recursos do financiamento: R\$226.180,00, conforme registro a seguir. Foi recolhido o ITBI no Banco Santander, em data 18/06/2021 sobre a avaliação fiscal de R\$280.000,00, no valor de R\$2.207,30-conforme comprovante de

continua no verso...

recolhimento devidamente arquivado neste Cartório.

GRAVAME:-Alienação Fiduciária, conforme registro a seguir. O Itaú e o Vendedor, em comum acordo, declaram ter pleno conhecimento da Lei Federal nº7.433/85 e de seu Decreto nº93.240/86 e dispensam a apresentação das certidões fiscais e de feitos ajuizados, estando cientes dos riscos inerentes à sua dispensa, isentando o Serviço de Registro de Imóveis de quaisquer responsabilidades. As partes envolvidas declaram que possuem ciência das possibilidades de obtenção prévia da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), nos termos do artigo 642-A, da CLT, com redação dada pela Lei nº12.440/2011, em consonância com a Recomendação nº3 de 15/03/2012 do E.Conselho Nacional de Justiça. Não foi exigida a Certidão Negativa da Fazenda Estadual, tendo em vista, a suspensão da exigência, através da Liminar concedida na Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 1.0000.04.410.449-5/000 requerida pelo Prefeito Municipal de Uberlândia/MG, datada de 28/06/2004, publicada em 01/07/2004. As certidões exigidas pela Lei 7433/85 foram apresentadas ao Banco e ficam apensadas ao contrato, conforme consta no contrato ora registrado.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS, CONTRATO Nº10159511709, datado de 31/05/2021, devidamente assinado pelas partes e arquivado neste cartório. REGISTRO(1 x 4543-5/503) EMOLUMENTOS: R\$986,67. RECOMPE: R\$59,20. FUNDO JUDICIÁRIO: R\$579,47. TOTAL: R\$1.625,34. SELO: EUR 15570. COD. SEG: 0981-6304-2623-1405. PMO - O OFICIAL: *rsilva*

R.4-151.185, em 13/07/2021. Protoc.438938, datado de 24 de Junho de 2021.

DEVEDOR: PAULO HENRIQUE GARBAZZA, mencionado e qualificado no R.03-desta matrícula. **CREDOR: ITAÚ UNIBANCO S.A.,** com sede em São Paulo-SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº100-Torre Olavo

continua na próx. folha...

Setubal, inscrito no CNPJ sob nº60.701.190/0001-04, no âmbito de sua Carteira de Crédito Imobiliário e na qualidade de Agente Financeiro integrante do Sistema Financeiro da Habitação, representado, na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais, VANESSA MODESTO DE ABREU, CPF 383.100.548-66, RG 49.595.314-3 e JAYNE FATIMA RAMOS, CPF 415.068.578-92, RG 48.282.486-7. **ALIEIÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel constante da presente matrícula bem como suas benfeitorias. **FINANCIAMENTO:**-A) Valor destinado ao pagamento do Preço de venda do imóvel:R\$226.180,00. B) Valor destinado ao pagamento de despesas: R\$3.420,00; Despesas acessórias ao financiamento: R\$3.420,00; Tarifa de avaliação de bens recebidos em garantia:R\$3.420,00. C) Valor total do financiamento (saldo devedor):R\$229.600,00. **CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO:**Taxa efetiva anual de juros:6.4000%; Taxa nominal anual de juros:6.2196%. A taxa de juros, efetiva e nominal, anual é composta pelo percentual fixo de 3.9500% a.a. e a remuneração adicional da Caderneta de Poupança. Taxa efetiva mensal de juros:0.5183%. Taxa nominal mensal de juros:0.5183%. A taxa de juros, efetiva e nominal, mensal é composta pelo percentual fixo de 0.3233% a.m. e a remuneração adicional da Caderneta de Poupança. A taxa de juros, escolhida no envio da proposta, é pós-fixada e será atualizada, mensalmente, pela remuneração adicional da Caderneta de Poupança. IOF(Imposto sobre Operações Financeiras)-Imóvel Comercial:R\$0,00. Prazo de Amortização(número de prestações):360 meses. Sistema de Amortização:SAC-Sistema de Amortização Constante. Periodicidade de atualização da prestação:Mensal. Data vencimento da primeira prestação:30/06/2021. Data vencimento da última prestação:31/05/2051. Modo de pagamento das prestações mensais:débito na conta corrente. Custo Efetivo Total(CET)anual-Taxa de juros:7.4000%. Custo Efetivo Total(CET)mensal-Taxa de

continua no verso . . .

juros:0.6000%. Tarifa de avaliação do bem recebido em garantia:R\$3420,00. **VALOR TOTAL DA PRESTAÇÃO MENSAL NESTA DATA:R\$1.909,32.** Valor da amortização do saldo devedor:R\$637,77. Valor dos juros:R\$1.190,01. Valor do prêmio de seguro-Morte e Invalidez Permanente:R\$37,76. Valor do prêmio de seguro-Danos Físicos no Imóvel: R\$18,78. Tarifa de Administração do Contrato:R\$25,00. **VALOR A SER LIBERADO AO VENDEDOR:R\$248.882,36.** Banco:104-Ag:3221-Conta:2053-7- Percentual:100.00%. **VALOR A SER LIBERADO AO COMPRADOR:R\$0,00.** Banco:341 - Ag:3124-Conta:28002-9. Declara que leu e concorda com as condições do financiamento. Autoriza o débito do valor total ou parcial das parcelas na conta corrente acima indicada, na data de vencimento ou após o vencimento, podendo ser utilizado o limite de cheque especial, se contratado, evitando atrasos nos pagamentos. **SEGURO HABITACIONAL:** Seguradora:ITAU SEGUROS S.A. PAULO HENRIQUE GARBAZZA-100.00%. Custo Efetivo do Seguro Habitacional-CESH:3.6887%. **ENQUADRAMENTO DO FINANCIAMENTO:**No âmbito do Sistema Financeiro da Habitação. **PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DE INTIMAÇÃO:**30 dias. **VALOR DA AVALIAÇÃO REALIZADA E ATRIBUÍDA PARA FINS DE VENDA EM LEILÃO PÚBLICO:**R\$339.000,00. **INTIMAÇÃO PARA PAGAMENTO:**Após o prazo de carência indicado no item 12, contado a partir do início do atraso no pagamento, o Comprador será intimado pelo Serviço de Registro de Imóveis ou pelo Serviço de Registro de Títulos e Documentos, a pedido do Itaú, para realizar o pagamento do valor em atraso no prazo de 15 dias, acrescido dos encargos moratórios aqui estipulados (purgação da mora). **LEILÃO:**Nos termos da Lei nº9514/97, uma vez consolidada a propriedade plena do Imóvel para o Itaú, este será vendido a terceiros em público leilão, cujo edital será publicado por 3 dias em jornal de maior circulação no local do imóvel ou em local de fácil acesso. **FORO:**-Para resolver os conflitos decorrentes do contrato ora registrado, as partes elegem o foro da

continua na próx. folha ...

situação do imóvel. Aditam-se a este registro, as demais cláusulas e condições constantes no contrato ora registrado, as quais completam e integram este registro. **INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS, CONTRATO Nº10159511709**, datado de 31/05/2021, devidamente assinado pelas partes e arquivado neste cartório.

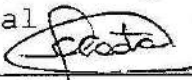
ARQUIVAMENTOS (15 X 8101-8/50%) EMOLUMENTOS: R\$49,20. RECOMPE: R\$3,00. FUNDO JUDICIÁRIO: R\$16,35. TOTAL: R\$68,55. REGISTRO (1 X 4543-5/50%) / INDICAÇÃO (1 X 4301-8/50%) EMOLUMENTOS: R\$989,41. RECOMPE: R\$59,37. FUNDO JUDICIÁRIO: R\$580,37. TOTAL: R\$1.629,15. SELO: EUR15553. COD. SEG: 3272.5410.8474.5288. SELO: EUR 15554. COD. SEG: 8825-0807-7523-7697. FMO - O OFICIAL: *silva*

Av.5-151185, 01/11/2023. Protocolo nº465443, datado de 02 de outubro de 2023.

Procede-se a esta averbação, a **REQUERIMENTO DE CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**, datado de 29/09/2023, fornecido pela **ITAÚ UNIBANCO S/A**, na pessoa de **RONEY NICELIO TEIXEIRA GOMES**, brasileiro, advogado, inscrito no CPF 036.840.336-00, conforme procuração lavrada no 13º Tabelião de Notas - São Paulo-SP, Lº 5503, fls. 021/022, datado de 16/05/2023, assinada digitalmente pela Escrevente Notarial ALFMV, a fim de **CONSOLIDAR a favor do ITAÚ UNIBANCO SA - CNPJ 60.701.190/0001-04**, na qualidade de credora da dívida relativa ao contrato de financiamento imobiliário com Alienação Fiduciária em garantia nº1015951170-9, firmado em 31/05/2021, registrado sob o nº4 desta matrícula, a **propriedade do imóvel constante da presente matrícula**, que pertenceu aos devedores **PAULO HENRIQUE GARBAZZA**, inscrito no CPF 015.623.916-74, os quais foram intimados por Edital nos dias 27, 28 e 31 de julho, nos termos do Art. 26, da Lei 9.514/97. Foi recolhido o **ITBI** sobre a avaliação fiscal de R\$339.000,00, em data de 25/09/2023, conforme guia devidamente arquivada neste cartório. **OBS.:** Averbação efetuada através de requerimento de consolidação de propriedade, nos termos do art. 967 do Provimento

continua no verso ...

CNM: 054932.2.0151185-32

nº093/CGJ/2020, tendo sido arquivada à imagem digitalizada integral do Instrumento ora averbado, SOLICITAÇÃO ONR 391942. Acha-se arquivado neste cartório, a documentação que deu origem à presente averbação. Dou fé. ARQUIVAMENTOS(9 X 8101-8) EMOLUMENTOS: R\$75,51. RECOMPE: R\$4,50. TFJ: R\$25,11. TOTAL: R\$105,12. AVERBAÇÃO(1 x 4244-0) EMOLUMENTOS: R\$2.589,53. RECOMPE: R\$155,36. TFJ: R\$1.520,94. TOTAL: R\$4.265,83. SELO: HFQ 57113. COD.SEG: 5481-5625-7267-5993. DMG. O Oficial 

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\$24,92; TAXA DE FISCALIZAÇÃO JUDICIÁRIA: R\$9,33; RECOMPE: R\$1,49; TOTAL: R\$ 35,74. Data do ato: Vide Selo.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA

REGISTRO DE IMOVEIS DE DIVINOPOLIS

Selo de Consulta Nº HFQ57123
Código de Segurança: 4700.4694.4337.4240
Protocolo Nº 465443 - criado em 02/10/2023
Quantidade de Atos Praticados: 001 - 01/11/2023
Ato(s) praticados por: Dayane Aline de Freitas - Oficial Substituta

Emol.: R\$ 26,41 + TFJ: R\$ 9,33 = Valor: R\$ 35,74 - ISS: 0,00



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