



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
54.981	REGISTRO GERAL	Mat. 13323
DATA	REGISTRO DE IMÓVEIS DE	
22/06/2016	MATEUS LEME MG	
	FOLHA Nº 01	

IMÓVEL

54981 - Protocolo nº 88.567, em 13/05/2016

Fração ideal de 0,1778 do lote 16 da quadra 22, situado na Rua Ribeirão Mateus Leme, nº 357, Bairro Imperatriz, em Mateus Leme/MG, **que corresponderá à Casa nº 101**. Tendo Área privativa (principal): 53,2763; Área privativa total: 65,7763; Área de Uso Comum: 0,00; Área real total: 65,7763. A casa supra matriculada terá direito a uma vaga de garagem descoberta para veículo de porte médio, considerada como área exclusiva/acessória, medindo 12,50m², de nº 101.

Registro anterior: Matrícula 13.323 do Livro 2 de Mateus Leme/MG.

Proprietária: Scala Engenharia Ltda., CNPJ: 16.834.192/0001-71, NIRE: 3120963604-7, com sede na Avenida Barão Homem de Melo, nº 877, Bairro Nova Granada, em Belo Horizonte/MG. Ato: 4401-6. Emol: R\$17,03; Recome: R\$1,02; TFJ: R\$5,68; Total: R\$23,73. Dou fé. 22/06/2016. Oficial Substituta, Hellen Macieira da Silva.

Av-1-54981 - Protocolo nº 88.567, em 13/05/2016 – 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 nº 0065/2016 válido até 10 de maio de 2017.** Esta matrícula poderá ser encerrada caso a construção não seja concluída ou nas demais hipóteses previstas em lei. Ato: 4135-0. Emol: R\$13,54; Recome: R\$0,81; TFJ: R\$4,51; Total: R\$18,86. Dou fé. 22/06/2016. Oficial Substituta, Hellen Macieira da Silva.

Av-2-54981 - Protocolo nº 90.113, em 26/08/2016 – INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

E PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO - Procede-se a esta averbação para constar que o imóvel da presente matrícula, situado no "Condomínio Residencial Sonali" possui Incorporação Imobiliária registrada sob o nº R-21-13.323. A incorporação foi submetida ao patrimônio de Afetação, conforme AV-22-13.323, previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei 4.591/64. Esta matrícula poderá ser encerrada caso a construção não seja concluída ou nas demais hipóteses previstas em lei. Ato: 4135-0. Emol: R\$13,54; Recome: R\$0,81; TFJ: R\$4,51; Total: R\$18,86. Dou fé. 12/09/2016. Oficial Substituta, Hellen Macieira da Silva.

Av-3-54981 - Protocolo nº 93.373, em 26/04/2017 – CONSTRUÇÃO -

Procede-se a esta averbação a requerimento datado de 26 de abril de 2017, ao qual juntou: a) cadastro imobiliário nº 460/2016, expedido pela Prefeitura Municipal de Mateus Leme/MG, datado de 10 de novembro de 2016, assinado por Hélio José Rodrigues; b) certificado de habite-se nº 0156/2016, datado de 10 de novembro de 2016, para constar que no lote situado na Rua

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PUNPL-97FPC-BDWPX-XRDQZ>



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



Ribeirão Mateus Leme, de propriedade de Scala Engenharia Ltda, foi edificado 01 imóvel residencial de nº 357, denominado **Casa 101**, com estrutura em alvenaria, cobertura telha e laje, revestimento interno de cerâmica e massa, revestimento externo de reboco e piso de cerâmica, com a área construída de **49,17m²**, contendo 01 sala, 01 cozinha, 01 banheiro, 02 quartos, 01 hall e 01 a. serviço. **Valor declarado:** R\$95.241,59. Ato: 4152-5. Emol: R\$559,89; Recome: R\$33,59; TFI: R\$228,68; Total: R\$822,16. Dou fé. 17/05/2017. Oficial Substituta, Hellen Macieira da Silva: *[Assinatura]*

Av-4-54981 - Protocolo nº 93.373, em 26/04/2017 - CND DO INSS - Proceda-se a esta averbação para constar que foi apresentada e arquivada a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e de Terceiros nº 000672017-88888259, emitida em 26/04/2017, válida até 23/10/2017, relativa à construção a que se refere a AV-3-54981. Ato: 4135-0. Emol: R\$14,62; Recome: R\$0,88; TFI: R\$4,87; Total: R\$20,37. Dou fé. 17/05/2017. Oficial Substituta, Hellen Macieira da Silva: *[Assinatura]*

R-5-54981 - Protocolo nº 101.157, em 03/10/2018 - COMPRA E VENDA - Transmitedor: SCALA ENGENHARIA LTDA., CNPJ: 16.834.192/0001-71, NIRE: 3120963604-7, com sede na Avenida Barão Homem de Melo, nº 877, Sl J, Bairro Nova Granada, em Belo Horizonte/MG, representada por seus sócios César Lins Augusto Ferreira, CPF: 012.522.426-54 ou Leonardo Augusto Ferreira Filho, CPF: 666.442.246-87. **Adquirente: SONIA MARIA ROQUE DA CRUZ**, brasileira, pensionista, solteira, CI: MG-12.722.084 PC/MG, CPF: 056.683.816-84, residente e domiciliada na Rua Prudente de Moraes, nº 13, Bairro Recreio do Retiro, em Esmeraldas/MG. **Objeto:** o imóvel constante desta matrícula e a construção nele edificada conforme AV-3-54981. **Valor:** R\$115.000,00, pagos da seguinte forma: R\$15.827,56, com recursos próprios; R\$17.940,00, com desconto concedido pelo FGTS/União (complemento) e R\$81.232,44, mediante financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal. **Forma do título:** Contrato particular de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia no sistema financeiro de habitação - Carta de Crédito Individual FGTS/programa minha casa minha vida - CCFGTS/PMCMV - SFH, nº 8.4444.1933228-7, datado de 21 de setembro de 2018, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64, no âmbito dos programas CCFGTS e MCMV, na forma da Lei 11.977/09. Consta no contrato a declaração da transmitente que o imóvel constante desta matrícula não faz, nem nunca fez, parte integrante do seu ativo permanente, estando contabilmente lançado em seu ativo circulante. Obrigam-se os contratantes pelas demais cláusulas constantes do contrato arquivado nesta serventia. Foi apresentada a guia de ITBI quitada. **Índice cadastral:** 445640. Ato: 4540-1-4. Qtd: 1. Emol: R\$673,06; Recome: R\$40,38; TFI: R\$331,50; Total: R\$1.044,94; Selo: CIU09479; Cód. Segurança: 2341-2295-6627-8460. Dou fé. 10/10/2018. Oficial Substituta, Hellen Macieira da Silva: *[Assinatura]*

R-6-54981 - Protocolo nº 101.157, em 03/10/2018 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Credora Fiduciária: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - Instituição financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, CNPJ: 00.360.305/0001-04, representada por seu procurador Relber Luis Gomes, CPF: 000.855.426-95. **Devedora Fiduciante: SONIA MARIA ROQUE DA CRUZ**, brasileira, pensionista, solteira, CI: MG-12.722.084 PC/MG,

CONTINUA FICHA 02



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

MATRÍCULA	LIVRO Nº 2	REGISTRO ANTERIOR
54.981	REGISTRO GERAL	Mat. 13323
DATA	REGISTRO DE IMÓVEIS DE	
22/06/2016	MATEUS LEME MG	
	FOLHA Nº 02	

IMÓVEL

CPF: 056.683.816-84, residente e domiciliada na Rua Prudente de Moraes, nº 13, Bairro Recreio do Retiro, em Esmeraldas/MG. **Valor Total da Dívida (Financiamento + Despesas Acessórias):** R\$81.232,44. **Sistema de Amortização:** TP - Tabela Price. **Prazo de Amortização:** 360 meses. **Taxa Anual de Juros - Sem desconto:** nominal: 8.16% e efetiva: 8.4722%; **Com desconto:** nominal: 5.50% e efetiva: 5.6408%; **Redutor 0,5% FGTS:** nominal: 5.00% e efetiva: 5.1162%. **Taxa Anual de Juros Contratada:** nominal: 5.0000% e efetiva: 5.1161%. **Encargo Mensal Inicial:** R\$458,92. **Vencimento do primeiro encargo mensal:** 22/10/2018. **Forma do título:** Contrato particular de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia no sistema financeiro de habitação - Carta de Crédito Individual FGTS/programa minha casa minha vida - CCFGTS/PMCMV - SFH, nº 8.4444.1933228-7, datado de 21 de setembro de 2018, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64, no âmbito dos programas CCFGTS e MCMV, na forma da Lei 11.977/09. **Garantia:** em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, a devedora fiduciante aliena à CEF em caráter fiduciário o imóvel havido pelo R-5-54981, avaliado em R\$135.000,00, 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 a devedora 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\$559,89; Recomeço: R\$33,59; TFI: R\$228,68; Total: R\$822,16; Selo: CIU09479; Cód. Segurança: 2341-2295-6627-8460. Dou fé. 10/10/2018. Oficial Substituta, Hellen Macieira da Silva.

AV-7-54.981 - Protocolo: 131.086, em 24/07/2025 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Nos termos do requerimento expedido pela Caixa Econômica Federal, datado de 23 de julho de 2025, assinado por seu procurador, Milton Fontana, CPF: 575.672.049-91, 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 da devedora fiduciante Sonia Maria Roque da Cruz, CPF: 056.683.816-84, sem que houvesse purgação da mora, fica consolidada a propriedade do presente imóvel em nome da **CAIXA 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 seu procurador, Milton Fontana, CPF: 575.672.049-91. **Valor:** R\$141.960,00. **Valor fiscal:** R\$141.960,00. Foram apresentadas e arquivadas: a) Guia de Arrecadação Municipal de ITBI, acompanhada da certidão de quitação; b) Certidão de intimação da devedora fiduciante Sonia Maria Roque da Cruz, CPF:

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PUNPL-97FPC-BDWPX-XRDQZ>



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

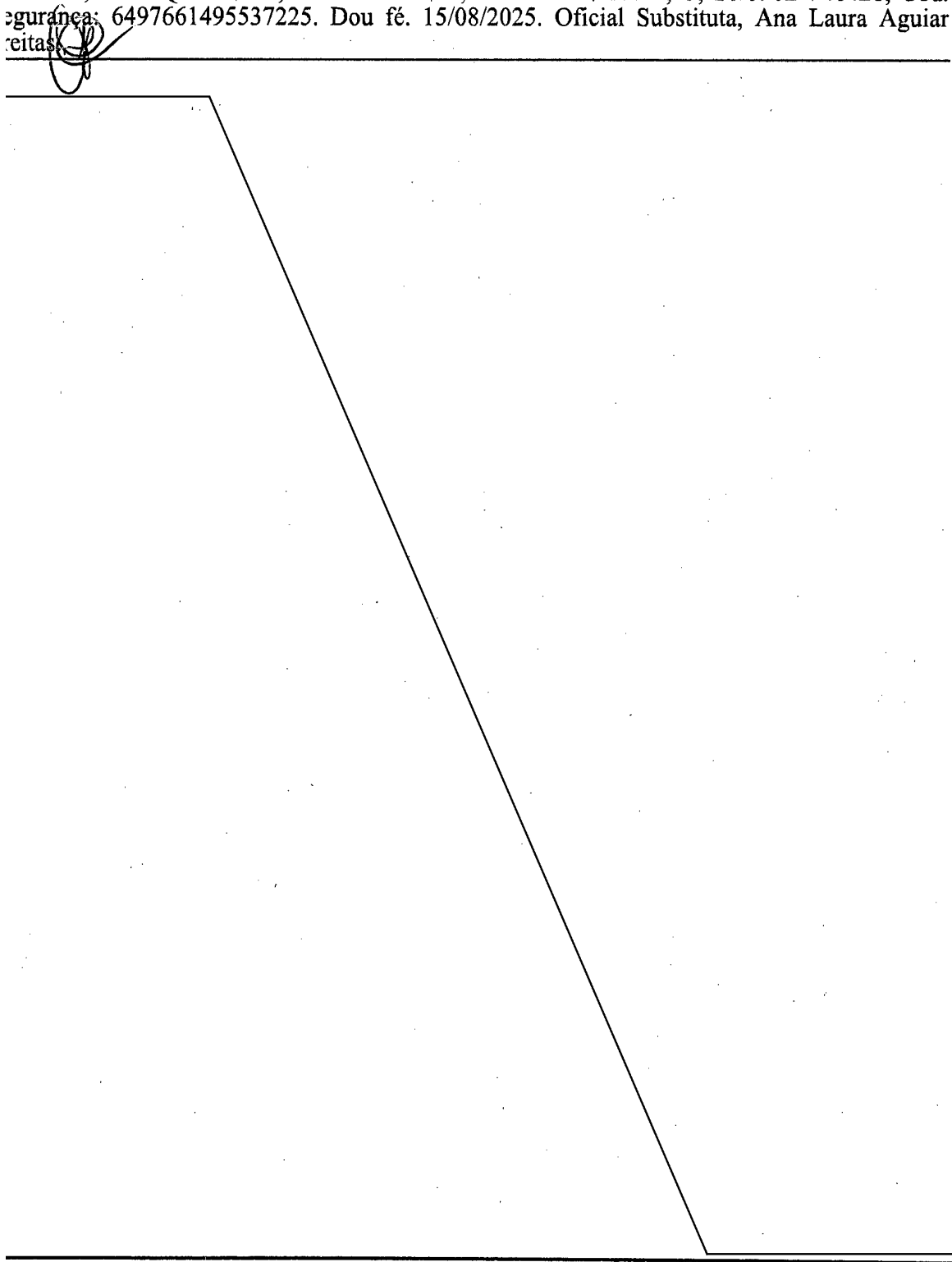


**Serviço Registral de Imóveis
Títulos e Documentos e Civil
das Pessoas Jurídicas
de Mateus Leme**

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. 059188.2.0054981-75

56.683.816-84, datada de 22 de maio de 2025; c) Certidão de inteiro teor da matrícula, emitida n 13 de agosto de 2025. Ato: 4241. Qtd: 1. Emols: R\$ 2.413,89 Recompe: R\$ 181,69. TFJ: \$ 1.206,15 ISSQN: R\$ 72,42 Fundos: R\$ 0,00 Total: R\$ 3.874,15; Selo: JDV46428; Cód. Segurança: 6497661495537225. Dou fé. 15/08/2025. Oficial Substituta, Ana Laura Aguiar



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PUNPL-97FPC-BDWPX-XRDQZ>



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 54.981 registrada neste cartório, no Livro 2 de Registro Geral, CNM:059188.2.0054981-75.

- 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/MG 15 de agosto de 2025

PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA - GERAL DE JUSTIÇA Registro de Imóveis de Mateus Leme/MG CNS: 59188	
SELO DE CONSULTA: JDV46429 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 7290501479224976	
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/PUNPL-97FPC-BDWPX-XRDQZ>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

