

**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
CNPJ:- 23.782.402/0001-90

COMARCA E MUNICIPIO DE ABAETÉ - MG  
Rua Jader Moura - 200 - Fone:- 37-3541-2836

QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO  
Art. 1.245, § 1º - Código Civil

**CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR**

Certifico a pedido verbal da pessoa interessada e para os devidos fins que revendo, nesta Serventia, no Livro 2 RG sob a matrícula **057158.2.0025638-73** datada de **14/01/2019** verifiquei constar:

**25638 - 14/01/2019 - Protocolo: 59451 - 18/12/2018**

**IMÓVEL:** Uma casa de residência situada na Av. Dr. Guido, nº 497, Bairro Esplanada, Abaeté/MG, tipo médio-ótimo, piso porcelanato, forro de laje revestida com gesso, telhado fibrocimento, revestimento em reboco, cozinha azulejada até o teto, pintura lavável, instalação elétrica embutida, banheiro 03 azulejados até o teto, sendo o pavimento térreo composto por uma sala de estar, uma sala de jantar, uma cozinha, um lavabo, uma área de serviço, varanda e garagem e o pavimento superior composto por uma suíte, dois dormitórios, um banheiro social, circulação e sacada, **com a área total construída de 130,75m<sup>2</sup>**, fração ideal de construção de 58,10% e de terreno de 53,57%, área de terreno privativo de 180,00m<sup>2</sup>, confrontando pela frente com a Av. Dr. Guido; pela lateral direita com a Rua Herculano Alves de Sousa; pela esquerda com o lote 04 e pelos fundos com a Casa "01". Possui entrada, instalações hidrossanitárias, de telefone e energia independente, assim como medidores de água e energia. **OBSERVAÇÃO: O imóvel acima descrito encontra-se gravado com Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio do "Condomínio Simão da Cunha I", devidamente registrada sob o nº R-07/4.736, Lº 2-RG e R-01/ 8.659, Lº 3-AUXILIAR.** **PROPRIETÁRIO:** GERALDO ANTÔNIO PEREIRA JÚNIOR, brasileiro, empresário, portador da Carteira de Identidade RG nº M 8.898.110 SSP-MG e inscrito no CPF sob o nº 961.109.456-68, casado pelo regime de comunhão parcial de bens em 27/01/2.006 com **ALINE LOPES DE FARIA PEREIRA**, brasileira, contadora, inscrita no CPF sob o nº 036.850.946-02 e portadora da Carteira de Identidade RG nº MG 10.660.979 SSP-MG, residentes e domiciliados na Av. Dr. Guido, nº 376, apto 302, bairro Simão da Cunha, Abaeté/MG. **REGISTRO ANTERIOR:** M-4.736, Lº 2-RG. Ato: 4401, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 40,64. Recompe: R\$ 2,44. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 13,55. Total: R\$ 56,63. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0002040166, atribuição: Imóveis, localidade: Abaeté. Nº selo de consulta: CJG37353, código de segurança : 4220355475109269. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 1.802,13. Valor Total do Recompe: R\$ 108,13. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 862,23. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 2.772,49. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". A Escrevente Substituta,

**AV-1-25638 - 14/01/2019 - Protocolo: 59451 - 18/12/2018**

**CERTIFICO QUE**, o imóvel constante da M-25.638, acima descrito, encontra-se gravado com convenção de condomínio do "**CONDOMÍNIO SIMÃO DA CUNHA I**", devidamente registrada sob o nº **01/8.569, Lº 3-AUXILIAR do CRI** de Abaeté/MG. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 16,16. Recomepe: R\$ 0,97. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 5,38. Total: R\$ 22,51. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0002040166, atribuição: Imóveis, localidade: Abaeté. Nº selo de consulta: CJG37353, código de segurança : 4220355475109269. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 1.802,13. Valor Total do Recomepe: R\$ 108,13. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 862,23. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 2.772,49. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". A Escrevente Substituta,

---

**R-2-25638 - 07/02/2019 - Protocolo: 59672 - 04/02/2019**

**TRANSMITENTES: GERALDO ANTÔNIO PEREIRA JÚNIOR**, brasileiro, empresário, inscrito no CPF sob o nº 961.109.456-68 e portador da CI nº M 8.898.110 SSP/MG e CNH/Detran MG 02139941608, casado pelo Regime da Comunhão Parcial de Bens em 27/01/2.006 com **ALINE LOPES DE FARIA PEREIRA**, brasileira, contadora, inscrita no CPF sob o nº 036.850.946-02 e portadora da CI MG 10.660.979 SSP/MG e da CNH/Detran MG 03803957839, residentes e domiciliados na Av. Dr. Guido, nº 376, apto 302, bairro Simão da Cunha, Abaeté/MG. **ADQUIRENTE: RAPA EMPREENDIMENTOS LTDA -EPP**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 09.326.662/0001-20, registrada sob o NIRE 3120802811-6, com sede na Av. Afonso Pena, nº 3900, loja 1, Bairro Cruzeiro, no município e comarca de Belo Horizonte MG, no ato da escritura representada por seu administrador Esimar Antônio César, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF sob o nº 626.471.566-20, portador da CI nº M 4281.670 SSP/MG e da CNH/Detran MG 04441884877, residente e domiciliado na Rua Sabino Barroso, nº 43, apto 201, Bairro Cruzeiro no município e comarca de Belo Horizonte MG. **TÍTULO:** Compra e venda. **FORMA:** Escritura Pública lavrada 01 de fevereiro de 2019, pelo Tabelião Substituto do 2º Cartório de Notas de Martinho Campos MG, Victor Vilhena Dias Cruz, as fls 114/115 do livro nº 01-E. **VALOR:** R\$ 208.579,00 (duzentos e oito mil, quinhentos e setenta e nove reais). **IMÓVEL:** O da M 25.638 e AV 01-25638. **OBSERVAÇÃO:** Conforme consta na Escritura Pública supra citada o imóvel ora vendido foi avaliado pelo Fisco Municipal por R\$ 208.579,00 (duzentos e oito mil, quinhentos e setenta e nove reais) e atribuído pelas partes o valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).Ato: 4542, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 1.694,16. Recomepe: R\$ 101,64. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 834,50. Total: R\$ 2.630,30. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0002040166, atribuição: Imóveis, localidade: Abaeté. Nº selo de consulta: CJG38560, código de segurança : 0811105836988131. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 3.284,94. Valor Total do Recomepe: R\$ 197,08. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1.618,08. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 5.100,10. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>".O Escrevente Substituto,

---

**R-3-25638 - 29/10/2020 - Protocolo: 62587 - 26/10/2020**

**TRANSMITENTE: RAPA EMPREENDIMENTOS LTDA - EPP**, inscrita no CNPJ sob o nº 09.326.662/0001-20, NIRE nº 3120802811-6, com sede na Avenida Afonso Pena, nº 3900, loja 1, bairro Cruzeiro, Belo Horizonte MG, representada no ato do contrato por seu administrador ESIMAR ANTÔNIO CÉZAR, brasileiro, casado, comerciante, inscrito no CPF sob o nº 626.471.566-20 e portador da CI nº M-4.281.670 SSP/MG, residente e domiciliado na Rua Sabino Barroso, nº 43, apto 201, bairro Cruzeiro, Belo Horizonte/MG.

**ADQUIRENTES:** 1) **GUILHERME DUTRA DELLA CROCE**, brasileiro, empresário, divorciado, inscrito no CPF sob o nº 014.145.726-03 e portador CNH nº 02462180415 DETRAN/MG, residente e domiciliado na Rua Dona Alda Viana, nº 146, Centro, Abaeté/MG; 2) **SUELI ALVES DELLA CROCE**, brasileira, empresária, divorciada, inscrita no CPF sob o nº 034.226.356-02 e portadora da CNH nº 00452342634 DETRAN/MG, residente e domiciliado na Rua Dona Alda Viana, nº 146, Centro, Abaeté/MG. **TÍTULO:** Compra e venda. **FORMA:** Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças, datado de 16 de Outubro de 2.020, contrato nº 10151569804. **VALOR:** R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais). **IMÓVEL:** O da M-25.638. Ato: 4301, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 5,17. Recomepe: R\$ 0,31. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1,70. Total: R\$ 7,18. Ato: 4545, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 1.959,56. Recomepe: R\$ 117,57. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1.150,93. Total: R\$ 3.228,06. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0002040166, atribuição: Imóveis, localidade: Abaeté. Nº selo de consulta: DYT99060, código de segurança : 0232436955647518. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 3.946,06. Valor Total do Recomepe: R\$ 236,74. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 2.297,63. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 6.480,43. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". A Escrevente Substituta,

---

**R-4-25638 - 29/10/2020 - Protocolo: 62587 - 26/10/2020**

**DEVEDORES FIDUCIANTES:** **GUILHERME DUTRA DELLA CROCE** e **SUELI ALVES DELLA CROCE**, já devidamente qualificados no registro acima. **CREDOR:** **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, São Paulo/SP. **TÍTULO:** Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças. **FORMA:** Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças, datado de 16 de Outubro de 2.020, contrato nº 10151569804. **VALOR:** R\$ 307.500,00 (trezentos e sete mil e quinhentos reais). **IMÓVEL ALIENADO:** O do R-03/25.638. **QUADRO RESUMO:** 1- Imóvel doravante denominado simplesmente **IMÓVEL**, constante da matrícula 25.638, Lº 2-RG, no Cartório de Registro de Imóveis de Abaeté/MG; 2- **Preço de Venda do Imóvel:** Apartamento/Casa/Imóvel Comercial: R\$ 400.000,00 - Valor total: R\$ 400.000,00; 3- **Forma de Pagamento do preço de venda do imóvel:** a) Recursos próprios: R\$ 95.920,00, b) Recursos do FGTS: R\$ 0,00, c) Recursos do financiamento: R\$ 304.080,00; 4-**Financiamento:** a) Valor destinado ao pagamento do preço de venda do imóvel: R\$ 304.080,00, b) Valor destinado ao pagamento de despesas: R\$ 3.420,00, Despesas acessórias ao financiamento: R\$ 3.420,00 - Tarifa da avaliação de bens recebidos em garantia: R\$ 3.420,00, c) Valor total do financiamento (saldo devedor): R\$ 307.500,00; 5- **Condições do Financiamento:** a) Taxa efetiva anual de juros: 6.9000%; a.1) Taxa nominal anual de juros: 6.6909%, b) Taxa efetiva mensal de juros: 0.5575%, b.1) Taxa nominal mensal de juros: 0.5575%, c) IOF (Imposto sobre Operações Financeiras) - Imóvel Comercial: R\$ 0,00, d) Prazo de amortização (número de prestações): 360 meses, e) Sistema de Amortização: SAC- Sistema de Amortização Constante, f) Periodicidade de atualização da prestação: Mensal, g) Data de vencimento da primeira prestação: 16/11/2.020, h) Data vencimento da última prestação: 16/10/2.050, i) Modo de pagamento das prestações mensais: DÉBITO NA CONTA CORRENTE, j) Custo Efetivo Total (CET) anual - Taxa de Juros: 8.2500%, k) Custo efetivo Total (CET) mensal - Taxa de Juros:

0.6600%, **l)** Tarifa de Avaliação do bem recebido em garantia: R\$ 3.420,00; **6- Valor Total da Prestação Mensal nesta data:** R\$ 2.715,03, **a)** Valor da amortização do saldo devedor: R\$ 854,16, **b)** Valor dos juros: R\$ 1.714,55, **c)** Valor do prêmio de seguro - Morte e Invalidez Permanente: R\$ 100,55, **d)** Valor do prêmio de seguro - Danos Físicos no Imóvel: R\$ 20,77, **e)** Tarifa de Administração do Contrato: R\$ 25,00; **7- Valor a ser liberado aos vendedores:** R\$ 304.080,00: Banco 341 - Ag.: 0781 - Conta: 53490-4 - Percentual: 100.00%; **8- Valor a ser liberado aos compradores:** R\$ 0,00 - Banco 341 - Ag.: 3147 - Conta: 24393-9 - **Valor Líquido a ser liberado ao interveniente quitante:** R\$ 0,00; **10- Seguro Habitacional:** **a)** Seguradora: ITAÚ SEGUROS S.A., **b)** Guilherme Dutra Della Croce - 75,00% - Sueli Alves Della Croce -25,00%, **c)** Custo Efetivo do Seguro Habitacional - CESH: 6.4759%; **11- Enquadramento do Financiamento:** No âmbito do Sistema Financeiro da Habitação; **12- Prazo de Carência para Expedição de Intimação:** 30 dias; **13- Valor da Avaliação Realizada e Atribuída para fins de venda em Leilão Público:** apartamento/casa/imóvel comercial descrito no item 1 acima: R\$ 375.000,00. **CONDIÇÕES:** Ficam fazendo parte deste registro, todas as cláusulas e condições constantes do contrato ora registrado e que este registro se integram formando um todo único e indivisível para todos os fins e efeitos de direito. Ato: 4301, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 5,17. Recomepe: R\$ 0,31. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1,70. Total: R\$ 7,18. Ato: 4544, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 1.908,18. Recomepe: R\$ 114,48. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1.120,75. Total: R\$ 3.143,41. Ato: 8101, quantidade Ato: 11. Emolumentos: R\$ 67,98. Recomepe: R\$ 4,07. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 22,55. Total: R\$ 94,60. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0002040166, atribuição: Imóveis, localidade: Abaeté. Nº selo de consulta: DYT99060, código de segurança : 0232436955647518. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 3.946,06. Valor Total do Recomepe: R\$ 236,74. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 2.297,63. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 6.480,43. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". A Escrevente Substituta,

**R-5-25638 - 10/01/2024 - Protocolo: 68777 - 26/12/2023**

**CERTIFICO QUE**, conforme requerimento instruído com prova de intimação, bem como certidão do decurso do prazo sem purgação da mora, procedo a presente para constar que face ao inadimplemento dos **devedores fiduciantes GUILHERME DUTRA DELLA CROCE**, brasileiro, empresário, divorciado, inscrito no CPF sob o nº 014.145.726-03, portador da CI nº MG-7.510.882 SSP/MG, residente e domiciliado na Rua Dona Alda Viana, nº 146, Centro, Abaeté/MG e **SUELI ALVES DELLA CROCE**, brasileira, empresária, divorciada, inscrita no CPF sob o nº 034.226.356-02, portadora da CI nº MG-8.554.815 PC/MG, residente e domiciliada na Rua Dona Alda Viana, nº 146, Centro, Abaeté/MG, é **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel constituído de uma casa de residência situada na Avenida Dr. Guido, nº 497, centro, Abaeté/MG, **registrado na matrícula nº 25.638, Lº 2-RG**, em nome do credor fiduciário **ITAÚ-UNIBANCO S/A** - pessoa jurídica de direito privado, com sede em São Paulo/SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 - Torre Olavo Setuball, bairro Parque Jabaquara, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, pelo **valor de R\$ 375.000,00 (trezentos e setenta e cinco mil reais)**, avaliado para efeitos fiscais em R\$375.000,00, conforme guia de pagamento do ITBI de nº 613/2023. **OBSERVAÇÃO:** Por força do disposto no art. 27 da Lei 9.514/97, o imóvel retro citado deverá ser oferecido em público leilões. Ato: 4545, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 2.787,45. Recomepe: R\$ 167,23. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1.637,18. Total: R\$ 4.591,86. Ato: 8101, quantidade Ato: 9. Emolumentos: R\$ 79,11. Recomepe: R\$ 4,77. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 26,28. Total: R\$ 110,16.

Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0002040166, atribuição: Imóveis, localidade: Abaeté. Nº selo de consulta: HEA35715, código de segurança : 0231709047818401. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 2.866,56. Valor Total do Recome: R\$ 172,00. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1.663,46. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 4.702,02. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". A Escrevente Substituta,

---

"A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/02 e Lei nº 11.977/2009. Sua emissão e conferência podem ser confirmadas pelo site <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx>, em consulta do código de validação, que está impresso no rodapé desta."

O referido é o que consta dos meus arquivos. Dou fé. Abaeté/MG, 11 de janeiro de 2024. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0002040166, atribuição: Imóveis, localidade: Abaeté. Nº selo de consulta: HEA35728, código de segurança : 5826140955144598. Ato: 8401, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 26,11. Recome: R\$ 1,57. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 9,78. ISS: R\$ 1,31. Total: R\$ 38,77. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 26,11. Valor Total do Recome: R\$ 1,57. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 9,78. Total ISS: R\$ 1,31. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 38,77. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>"



---

**Oficial: Ingo Friebolin Bergemann**

**Escrevente Substituta: Cacilda Rejane de Almeida**

**Escrevente Substituto: Alexandre Arruda Silva**

**Escrevente Substituta: Bruna Ferreira da Cruz**

**Escrevente Substituta: Angélica Albino de Arruda**