Valide aqui
este documento

CNM: 054023.2.0101561-27

Cartório Amaral

Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre - MG

Livro nº dois (2) - REGISTRO GERAL - Ficha 01.-.

MATRÍCULA Nº 101.561.-.

04/08/2017

Denominação do Imóvel: "Bairro São João"

IMÓVEL: **Apartamento 403**, localizado no 4º pavimento da Torre 3, do Residencial Solar das Palmeiras, designado Tipo I, situado na Rua Três Corações (antiga Estrada da Embratel), nº 1.940, Bairro São João (Cachoeirinha), nesta cidade, contendo: 01(uma) sala para dois ambientes, estar/jantar, 01(um) banho, 01(uma) cozinha conjugada com a área de serviço e 02(dois) dormitórios; com área privativa principal de 47,68 metros quadrados, área privativa acessória de 2,16 metros quadrados, área privativa total de 49,84 metros quadrados, área de uso comum de 47,58 metros quadrados e área real total de 97,42 metros quadrados, com direito a 01(uma) vaga de estacionamento descoberta, cuja utilização dar-se-á mediante sorteio em assembleia especial convocada para tal fim, conforme previsto na Convenção de Condomínio, Cláusula Quinquagésima Quinta, devendo ser respeitada as vagas para portadores de necessidades especiais e demarcação das vagas por bloco conforme projeto aprovado e fração ideal de 0,00521% do terreno, com área total de 12.100,00 metros quadrados, com destinação residencial.-.**PROPRIETÁRIA**:-**CONSTRUTORA P.A LTDA - EPP**, inscrita no CNPJ sob o nº 14.552.770/ 0001-51, com sede na Avenida Prefeito Tuany Toledo, nº 35, loja nº 01, Bairro Fátima II, nesta cidade.-. **REGISTRO ANTERIOR**:-Matrícula 77.714, Livro 02 desta Serventia.-.Dou fé.-4401-6-EM-9,19+RECOMPE-0,55+TFJ-3,06=12,80.-.(aoc).-.**O Oficial**:-/.....

Av-1-101.561.-.**Protocolo nº275.586** de 03/07/2017.-.**CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** - A convenção de condomínio do **"Residencial Solar das Palmeiras"**, está registrada sob o nº **14.235**, Livro 03 – Auxiliar, desta Serventia, e obriga a todos os titulares de direito sobre as unidades.-.Dou fé.-.4135-0-EM-7,31+RECOMPE-0,44+TFJ-2,44=10,19.-.Pouso Alegre, 04(quatro) de agosto de 2017.-. (aoc).-.**O Oficial**:-/.....

Av-2-101.561.-.**Protocolo nº275.587** de 03/07/2017.-.**IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO** - Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. **Alvará de construção válido até 14/06/2019. Incorporação registrada sob o R-9**, da matrícula nº 77.714, em Livro 2 Registro Geral, desta Serventia em 04(quatro) de agosto de 2017. A incorporação foi submetida ao **patrimônio de Afetação**, conforme Av-11-77.714, previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei 4.591/64. Esta matrícula poderá ser

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/WAHB5-HFHF3-4PYZS-KLE6W

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CNM: 054023.2.0101561-27

encerrada caso a construção não seja concluída ou nas demais hipóteses previstas em lei.-.Dou fé.-.4135-0-EM-7,31+RECOMPE-0,44+TFJ-2,44=10,19.-.Pouso Alegre, 04(quatro) de agosto de 2017.-.(aoc).-.**O Oficial**:-/.....

Av-3-101.561.-.**Protocolo nº275.587** de 03/07/2017.-.**CONDIÇÃO** – Conforme declaração da proprietária/incorporadora, o empreendimento imobiliário denominado **Residencial Solar das Palmeiras**, se enquadra no âmbito do Programa "Minha Casa Minha Vida", do Governo Federal, nos termos da Lei 11.977 de 07 de julho de 2009, alterada pela Lei 12.424 de 16 de junho de 2011, e que nenhuma unidade imobiliária deste empreendimento será negociada por preço superior a FAIXA DE PREÇO permitida na região, pelo programa "Minha Casa Minha Vida". Declara, ainda, que tem pleno conhecimento de que o descumprimento da presente declaração implica o não enquadramento do empreendimento no âmbito do Programa "Minha Casa Minha Vida", deixando de fazer jus aos descontos de emolumentos previsto no artigo 42 da referida Lei. De acordo com o Art. 42 § 3º - O desenquadramento do PMCMV de uma ou mais unidades habitacionais de empreendimento que tenha obtido a redução das custas na forma do § 2º implica a complementação do pagamento dos emolumentos relativos a essas unidades.-.Dou fé.-.4134-3-EM-7,31+RECOMPE-0,44+TFJ-2,44=10,19-. Pouso Alegre, 04(quatro) de agosto de 2017.-.(aoc).-.**O Oficial**:-/.....

Av-4-101.561.-.De 13/09/2017 - **Protocolo nº275.587** de 03/07/2017.-. **RETIFICAÇÃO**. Promovo a presente averbação ex offício com base no artigo 213 da Lei nº6015/1973 para corrigir na matrícula que a **área total do terreno é de 10.784,40 metros quadrados**. Tudo de acordo com a averbação 6 da matrícula 77.714, e requerimento protocolado sob o nº273.592 em 25/04/2014 arquivado nesta Serventia. Custas: Código: 4159-0x1. Sem custas e emolumentos (Lei Estadual 15424/2004 - Art 16, III, ato ex offício).-.Dou fé.-.**O Oficial**:-/.....

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/WAHB5-HFHF3-4PYZS-KLE6W

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CNM: 054023.2.0101561-27

REGISTRO DE IMÓVEIS DE POUSO ALEGRE - MG
LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL

Pouso Alegre, 04 de agosto de 2017

Matrícula	Ficha
101.561	02

Av-5-101.561 - BAIXA DE HABITE-SE - Protocolo n° 342.624, em 16/11/2023 - De acordo com a Certidão de Habite-se nº 27537, emitida pela Prefeitura Municipal de Pouso Alegre/MG, em 16/11/2023, que fica arquivado, foi concedido o habite-se e a baixa de construção para, dentre outros, o imóvel constante desta matrícula, conforme o Alvará nº 648/2023. Valor venal da construção: R$44.047,33. Valor declarado para fins exclusivos de recolhimento da Taxa de Fiscalização Judiciária e dos emolumentos: R$140.000,00. Com a conclusão da obra, torna-se sem efeito a averbação de imóvel em construção constante da Av-2 e a averbação de patrimônio de afetação constante da Av-2. *(Emolumentos: R$ 1.042,66 Recompe: R$ 62,56 TFJ: R$ 513,55 ISS: R$ 55,26 Total: R$ 1.674,03. Qtd: 1. Cod. 4210. Selo: HGE75550. Cód. Segurança: 5337250485052399)*. Dou fé. Pouso Alegre, 07 de dezembro de 2023. Escrevente Autorizada: Janaina Balestra Vilas Boas _____.

Av-6-101.561 - CND/INSS - Protocolo n° 342.624, em 16/11/2023 - Foi apresentada para ser arquivada a CND/INSS nº 51.239.94859/76-002, referente à área parcial construída do empreendimento de 4.488,50m² *(Emolumentos: R$ 22,65 Recompe: R$ 1,36 TFJ: R$ 7,54 ISS: R$ 1,20 Total: R$ 32,75. Qtd: 1. Cod. 4135. Selo: HGE75550. Cód. Segurança: 5337250485052399)*. Dou fé. Pouso Alegre, 07 de dezembro de 2023. Escrevente Autorizada: Janaina Balestra Vilas Boas _____.

Av-7-101.561 - DESENQUADRAMENTO MCMV - Protocolo n° 342.624, em 16/11/2023 - Por requerimento do interessado, procedo esta averbação para constar o desenquadramento do empreendimento do Programa Minha Casa Minha Vida, tendo sido recolhida a complementação dos emolumentos e TFJ, nos termos do art. 42, § 3º da Lei 11.977/2009, ficando sem efeito os termos da Av-3. *(Emolumentos: R$ 11,32 Recompe: R$ 0,68 TFJ: R$ 3,77 ISS: R$ 0,60 Total: R$ 16,37. Qtd: 1. Cod. 4135. Selo: HGE75550. Cód. Segurança: 5337250485052399)*. Dou fé. Pouso Alegre, 07 de dezembro de 2023. Escrevente Autorizada: Janaina Balestra Vilas Boas _____.

Av-8-101.561 - INSCRIÇÃO CADASTRAL - Protocolo n° 344.183, em 20/12/2023 - Conforme dados constantes na Declaração de Quitação de ITBI, procedo a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula está cadastrado no Município de Pouso Alegre/MG sob o nº **003.0560.0041.047.** *(Emolumentos: R$ 11,87 Recompe: R$ 0,71 TFJ: R$ 3,95 ISS: R$ 0,63 Total: R$ 17,16. Qtd: 1. Cod. 4135. Selo: HJD30511. Cód. Segurança: 2580888790313093 - Desconto concedido nos termos do art. 43 da Lei n.° 11.977/09 e art. 27 da MP 1.162/23 - PMCMV)*. Dou fé. Pouso Alegre, 05 de janeiro de 2024. Escrevente Autorizado: Allyson Ferreira Mariosa _____.

R-9-101.561 - COMPRA E VENDA - Protocolo n° 344.183, em 20/12/2023 - **Título:** Instrumento particular de Compra e Venda com efeito de Escritura Pública nos termos

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/WAHB5-HFHF3-4PYZS-KLE6W

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/WAHB5-HFHF3-4PYZS-KLE6W

do art. 61 e seus parágrafos da Lei nº 4.380/64, Lei 11.977/09 e art. 27 da MP 1.162/23 - PMCMV, nº 8.4444.3223058-1, datado de 18/12/2023. **Transmitente: CONSTRUTORA P.A LTDA,** já qualificada. **Adquirente: MATHEUS MARQUES,** brasileiro, solteiro, técnico de eletricidade, eletrônica e telecomunicações, portador da CNH n.º 08039909935 Detran/MG, inscrito no CPF sob o n.º 102.570.976-43, residente e domiciliado na Rua Santa Rita de Caldas, n.º 03, Fundos, São João, Pouso Alegre/MG. **Objeto: 100%** do imóvel objeto desta matrícula. **Valor:** R$165.000,00, pagos da seguinte maneira: R$14.310,00, com recursos próprios; R$18.690,00, com recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto; R$132.000,00, através de financiamento, garantido pela alienação fiduciária a seguir registrada; **Valor Fiscal:** R$165.000,00. Recolhido o ITBI conforme documentos que ficam arquivados nesta Serventia. Valor declarado para fins exclusivos de recolhimento da TFJ e dos emolumentos: R$200.000,00. *(Emolumentos: R$ 1.244,67 Recompe: R$ 74,67 TFJ: R$ 613,08 ISS: R$ 65,97 Total: R$ 1.998,39. Qtd: 1. Cod. 4542. Selo: HJD30511. Cód. Segurança: 2580888790313093 - Desconto concedido nos termos do art. 43 da Lei n.º 11.977/09 e art. 27 da MP 1.162/23 - PMCMV).* Dou fé. Pouso Alegre, 05 de janeiro de 2024. Escrevente Autorizado: Allyson Ferreira Mariosa .

R-10-101.561 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Protocolo nº 344.183, em 20/12/2023 - **Título:** Instrumento Particular registrado no R-9 da presente matrícula. **DEVEDOR FIDUCIANTE: MATHEUS MARQUES,** já qualificado. **CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL,** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n.º 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, n. Lotes 3/4, Brasília/DF. **Valor da Dívida:** R$132.000,00. **Vencimento do primeiro encargo mensal:** 18/01/2024. **Forma de pagamento:** 420 prestações no valor inicial de R$695,04. **Encargos prefixados:** Taxa de juros efetiva: 5,1161% a.a. **Prazo de carência para fins de intimação:** 15 dias contados a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. **Alienação Fiduciária:** O devedor fiduciante alienou ao credor fiduciário, em "caráter fiduciário" o imóvel objeto da presente matrícula. **Valor do imóvel para efeitos de leilão** (art. 24, VI, Lei n. 9.514/97): R$200.000,00. Obrigam-se as partes às demais condições do contrato, que ficou arquivado nesta serventia. *(Emolumentos: R$ 1.092,91 Recompe: R$ 65,57 TFJ: R$ 538,30 ISS: R$ 57,92 Total: R$ 1.754,70. Qtd: 1. Cod. 4540. Selo: HJD30511. Cód. Segurança: 2580888790313093 - Desconto concedido nos termos do art. 43 da Lei n.º 11.977/09 e art. 27 da MP 1.162/23 - PMCMV).* Dou fé. Pouso Alegre, 05 de janeiro de 2024. Escrevente Autorizado: Allyson Ferreira Mariosa .

Av-11-101.561 - CEP - Protocolo nº 383.077, em 28/09/2026 - Procedo à presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula possui o **CEP nº 37550-457.** (Código 73 - isento - Ato praticado de ofício. Qtd: 1. Cod. 4135. Selo: KON90107. Cód. Segurança: 9639432486465037). Dou fé. Pouso Alegre, 02 de outubro de 2026. Escrevente Autorizada: Helena Macêdo Tarcitano .

Av-12-101.561 - CONDOMÍNIO EDILÍCIO - Protocolo nº 383.077, em 28/09/2026 - Procedo à presente averbação, nos termos do art. 787, VI do Provimento Conjunto nº 93/2020, para fazer constar que a Instituição do Condomínio Edilício

Continua na ficha 03

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CNM: 054023.2.0101561-27

REGISTRO DE IMÓVEIS DE POUSO ALEGRE - MG
LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula	Ficha
101.561	03

"Condomínio Residencial Solar das Palmeiras" está registrada sob o **R-7 da Matrícula 77.714.** *(Código 73 - isento - Ato praticado de ofício. Qtd: 1. Cod. 4185. Selo: KON90107. Cód. Segurança: 9639432486465037).* Dou fé. Pouso Alegre, 02 de outubro de 2026. Escrevente Autorizada: Helena Macêdo Tarcitano

---

Av-13-101.561 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Protocolo n° 383.077, em 28/09/2026 - Conforme requerimento do credor e certidões expedidas por esta serventia, certificando que o devedor **MATHEUS MARQUES,** já qualificado, foi intimado pessoalmente, para efetuar o pagamento do débito relativo à alienação fiduciária a que se refere o **R-10,** e que o pagamento da dívida não foi realizado, **fica consolidada a propriedade fiduciária do imóvel objeto desta matrícula em nome** da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob o n.º 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Lotes 3/4, Quadra 4, Brasília/DF, nos termos do art. 26, § 7º da Lei nº 9.514/1997. **A credora fiduciária adquirente deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal 9.514/97.Valor fiscal (ITBI):** R$210.000,00. Recolhido o ITBI. *(Emolumentos: R$ 2.691,10 Recompe: R$ 202,56 TEJ: R$ 1.344,66 ISS: R$ 144,68 Total: R$ 4.383,00. Cod. Ato(s): 4242 (1). Selo: KON90107. Cód. Segurança: 9639432486465037).* Dou fé. Pouso Alegre, 02 de outubro de 2026. Escrevente Autorizada: Helena Macêdo Tarcitano

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/WAHB5-HFHF3-4PYZS-KLE6W

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/WAHB5-HFHF3-4PYZS-KLE6W

CERTIDÃO

1 - Certifico, nos termos do art. 19 § 1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a **presente cópia é reprodução fiel da matrícula n° 101.561** a que se refere.

Observação: Nos termos da Lei Estadual nº 25.125, de 30/12/2024, que incluiu o Art 5º-A na Lei Estadual 15.424/2004 – "Constitui condição necessária para realização dos atos de registro ou averbação nas serventias de registro de imóveis, quando instrumentalizados por escritura pública (**lavrada após 30/03/2025**), o recolhimento integral das parcelas destinadas ao Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, ao Recompe, ao Ministério Público do Estado de Minas Gerais, à Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais e à Advocacia-Geral do Estado de Minas Gerais, bem como sua **referência na escritura pública correspondente, inclusive aquelas lavradas em outras unidades da Federação.**"

É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Pouso Alegre/MG, 05 de outubro de 2026

Assinado digitalmente por ELIZABETH DE PAULA OLIVEIRA MACHADO

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente com uso de tecnologia que permita a sua impressão pelo usuário e a identificação segura de sua autenticidade, possuindo validade e fé pública, nos termos do art. 19 § 5º e § 7º da Lei 6.015/73. Para validar e baixar o arquivo digital com assinatura eletrônica (durante o prazo de validade de 30 dias a contar da emissão), basta acessar o QRCode no canto superior esquerdo deste documento.

Custas: Emol: R$ 28,23 - Recompe: R$ 2,13- TFJ: R$ 10,72 - ISSQN: R$ 1,52 - Total: R$ 42,60 (Código: 8401 (1)).

Obs.: Certidão válida por 30 dias para fins notariais.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

Registro de Imóveis de Pouso Alegre-MG

SELO DE CONSULTA: KON93874
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 3271886402319819

Quantidade de atos praticados: 1
Ato(s) praticado(s) por: Elizabeth de Paula Oliveira Machado
Escrevente Autorizada

Emol. R$ 30,36 - TFJ R$ 10,72
Valor Final: R$ 41,08 - ISS: R$ 1,52

Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br.

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar