Valide aqui
este documento

ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE VARGINHA
REGISTRO DE IMÓVEIS

OFICIAL - WELLINGTON LUIZ VIANA JUNIOR

REGISTRO DE IMÓVEIS

ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE VARGINHA

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
57.988	01F

Matrícula nº 57.988 - **Data**: 30/06/2015
Imóvel: Apartamento nº 103, Torre 8 do Edifício Portal Jardim do Sol - I, situado Varginha, na Avenida Laís Zaiden Silva, 550, Bairro Sagrado Coração - Veados, com área privativa de 49,82m², área comum de 69,4344m², área total de 119,2544m², com direito a uma vaga descoberta de uso comum, e sua respectiva fração ideal de 0,003289474 da gleba B com área de 23.800,00m², medindo: Inicia-se no marco denominado 2, georreferenciado no Sistema Córrego Alegre, MC-45°W, coordenadas Planos Retangulares Relativas, Sistema UTM: (E:457.870,6733 e N:7.617.465,2191), localizado na quina de divisa com a matrícula 53.690 de propriedade de Bioética Agropecuária LTDA, CNPJ 06.968.756/0001-05, e com o loteamento Sagrado Coração (lote de propriedade da Setpar Mogiana Serviços de Terraplanagem LTDA); deste marco segue confrontando com o loteamento Sagrado Coração (com 4 (quatro) lotes de propriedade da Setpar Mogiana Serviços de Terraplanagem LTDA, e o senhor Marcelo Fernandes Andreli, matrícula 42.547), no azimute 265°06'56" e a distância de 43,40m até o marco 3 (E:457.827,43Q3 e N:7.617.461,5237), localizado na divisa com o Loteamento Sagrado Coração; deste marco segue confrontando com o loteamento Sagrado Coração (com 3 (três) lotes da Setpar Mogiana Serviços de Terraplanagem LTDA; o senhor Alexandre Vinicius Branco Bernardes, CPF 063.776.146-40, matrícula 55.687; o senhor Alexandre Vinicius Branco Bernardes, matrícula 55.686; o senhor Maurício Messias Ferreira, matrícula 51.462; área pública Rua Lais Zaiden Silva), no azimute 272°01'03" e a distância de 76,95m até o marco 4 (E:457.750,5258 e N:7.617.464,2329), localizado na quina de divisa entre a área pública Rua Laís Zaiden Silva e com a matricula 1.153 de propriedade de propriedade do senhor Osmar Reguim e senhora Ronice Teresinha Bregalda Reguim; deste marco deflete a esquerda e segue confrontando com a matricula 1.153 de propriedade do senhor Osmar Reguim e senhora Ronice Teresinha Bregalda Reguim, no azimute 172°08'58" e distância de 227,56m até o marco 5 (E:457.781,6084 e N:7.617.238,8057), localizado na confrontação com a matricula 1.153 de propriedade do senhor Osmar Reguim e senhora Ronice Teresinha Bregalda Reguim; deste marco deflete a esquerda e segue confrontando com a matricula 1.153 de propriedade do senhor Osmar Reguim e senhora Ronice Teresinha Bregalda Reguim, no azimute 104°15'03" e a distância de 86,66m até o marco 6 (E:457.865,8429 e N:7.617.218,4431), localizado na quina de divisa entre com a matricula 1.153 de propriedade do senhor Osmar Reguim e senhora Ronice Teresinha Bregalda Reguim e a matrícula 53.690 de propriedade da Bioética Agropecuária LTDA; deste marco segue pelo lateral do matricula 53.690 de propriedade da Bioética Agropecuária LTDA, CNPJ 06.968.756/0001-05, no azimute 1°07'17" e a distância de 246,82m até o marco 2, onde deu-se o início da descrição. **Proprietários: BIOETICA AGROPECUÁRIA LTDA ME**, CNPJ 06.968.756/0001-05, com sede em Três Corações/MG, na Fazenda Paineira, s/n, Bairro dos Tachos; **BRULIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ 19.210.019/0001-90, com sede em Barueri/SP, na Alameda Uirapuru, 359, Bairro Morada dos Pássaros; **FORESTI & SOARES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ 18.394.755/0001-83, com sede em Varginha, na Rua São Paulo, 355, Centro; e **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS VARGINHA EIRELI**, CNPJ 19.571.293/0001-95, com sede em Varginha, na Praça Governador Benedito Valadares, 37, Centro **(7,90%)**; **BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇOES LTDA**, CNPJ 04.065.053/0001-41, com sede em Belo Horizonte/MG, na Rua Padre Marinho, 165, Bairro Santa Efigênia **(92,10%). Registro anterior**: Matrícula 53.691 desta Serventia. Registro da Instituição de Condomínio: R-5-53.691. Emol=R$7,70 RC=R$0,46 TFJ=R$2,56 VFU=R$10,72
Cod.4401-6-4 4A

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/4A75L-WVQTJ-7XA9U-XDY5N

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE VARGINHA
REGISTRO DE IMÓVEIS

OFICIAL - WELLINGTON LUIZ VIANA JUNIOR

MATRÍCULA	FICHA
57.988	01V

Av-1-57.988. Protocolo nº 171.872, em 12/06/2015. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**. A convenção de condomínio, registrada sob o nº 34.262 no livro 3 - Registro Auxiliar - deste Cartório, determina a quota ideal, o modo de pagamento das contribuições, a forma de administração, a competência das assembléias, as sanções e o regimento interno, obrigando todos os condôminos e seus sucessores. Data da averbação: 30/06/2015. O Oficial. Dou fé. Emol=R$6,12 RC=R$0,36 TFJ=R$2,04 VFU=R$8,52 Cod.4135-0-4 IE

R-2-57.988. Protocolo nº 171.872, em 12/06/2015. **ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA**. Conforme instrumento particular de Instituição e Especificação de Condomínio com atribuição, os proprietários acima identificados decidiram dividir o empreendimento instituído no **R-5-53.691**, atribuindo a cada um deles as unidades autônomas que lhes serão correspondentes, em perfeita consonância com os quinhões condominiais de que eram proprietários primitivamente, sendo que o imóvel objeto desta matrícula, no valor global de R$92.291,48, foi atribuído a **BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇOES LTDA**, CNPJ 04.065.053/0001-41, com sede em Belo Horizonte/MG, na Rua Padre Marinho, 165, Bairro Santa Efigênia. Data do registro: 30/06/2015. O Oficial. Dou fé. Emol=R$468,88 RC=R$28,13 TFJ=R$191,51 VFU=R$688,52 Cod.4517-9-4

Av-3-57.988. Protocolo nº 171.872, em 12/06/2015. **UNIDADE EM CONSTRUÇÃO**. Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. **Incorporação registrada sob o R-7-53.691**. A incorporação foi submetida ao **patrimônio de Afetação**, conforme **AV-8-53.691**, previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei 4.591/64. **O Alvará de construção é válido até 19/02/2019**, data após a qual não se efetuará nenhum ato nas matrículas até que sejam apresentadas a certidão de "habite-se" e a certidão negativa de débito para com o INSS para averbação, exceto se apresentada a prorrogação do alvará de construção. Consta da incorporação a apresentação de **certidões positivas**, conforme **AV-9-53.691**, a saber: **a) em nome do incorporador:** a.1. cível positiva da Justiça Estadual comarca de Belo Horizonte; a.2. certidão positiva do Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região; a.3. certidão civel positiva da Justiça Federal Seção Judiciária de Minas Gerais; a.4. positiva com efeito de negativa de debitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da união, nº C807.EF7E.5CE4.8378. Esta matricula poderá ser encerrada caso a construção não seja concluída ou nas demais hipóteses previstas em lei. Data da averbação: 30/06/2015. O Oficial. Dou fé. Emol=R$6,12 RC=R$0,36 TFJ=R$2,04 VFU=R$8,52 Cod.4135-0-4

R-4-57.988. Protocolo nº 174.461, em 18/09/2015. **HIPOTECA**. De acordo com o contrato particular de abertura de crédito para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária, com efeito de escritura pública nos termos do art. 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/64, datado de 29/07/2015, nº 855553436422 - SFH MCMV, cujo devedor é **BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇOES LTDA**, CNPJ 04.065.053/0001-41, com sede em Belo Horizonte, na Rua Padre Marinho, 165, Bairro Santa Efigênia, o imóvel acima matriculado foi oferecido em garantia hipotecária (1ª e especial hipoteca), pelo(s) proprietário(s) acima qualificados, à credora **CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em garantia do empréstimo de R$19.674.933,23 que deverá ser pago em 24 meses contado do 1º dia do mês subsequente à liberação da última parcela. Taxa anual de juros efetiva de: 8,3001% ao ano. Consta do contrato que para efeito de arrematação/adjudicação (art. 1.484, Lei nº 10.406/02) foi atribuído ao imóvel o valor de R$26.430.000,00. Obrigam-se as partes

Continua na ficha 02 F

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/4A75L-WVQTJ-7XA9U-XDY5N

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

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

Valide aqui
este documento

ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE VARGINHA
REGISTRO DE IMÓVEIS
OFICIAL - WELLINGTON LUIZ VIANA JUNIOR

REGISTRO DE IMÓVEIS

ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE VARGINHA

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
57.988	02F

às condições do documento ora reportado. O contrato fica arquivado nesta serventia. Data do registro: 13/10/2015. O Oficial. Dou fé. Emol=R$0,00 RC=R$0,00 TFJ=R$0,00 VFU=R$0,00 Cod.4523-7-38

Av-5-57.988 - Protocolo nº 177.555, de 30/12/2015 - **CANCELAMENTO DE HIPOTECA -** Certifico que fica **cancelada** a hipoteca constante do **R-4** desta matrícula, em virtude de autorização dada pela credora, por instrumento particular datado de 28.12.2015, que fica arquivado. Data da averbação: 07/01/2016. O Oficial. Dou fé. Emol=R$37,22 RC=R$2,23 TFJ=R$12,28 VFU=R$51,73 Cod.4140-0

R-6-57.988. Protocolo nº 177.580, em 30/12/2015. **COMPRA E VENDA.** De acordo com o contrato particular de compra e venda com efeito de escritura pública nos termos do art. 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/64, datado de 24.12.2015 - nº 855553552879 - SFH MCMV- a proprietária identificada no R-2 vendeu o imóvel objeto desta matrícula a **LUIZ GUSTAVO PAIVA DA SILVA**, brasileiro, solteiro, trab. fabr. prod. borracha plasti., CI MG-17.679.395 P.CIV/MG, CPF 111.815.066-03, residente e domiciliado em Varginha, na Rua Vereador Estelino Pereira, nº 190, Bairro Santana, pelo preço de R$115.000,00 pago e quitado da seguinte forma: R$16.471,00 com recursos próprios; R$2.879,00 com saldo da conta vinculada do FGTS; R$16.214,00 com recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto; R$79.436,00 oriundos de financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal - CEF. O referido contrato ficou arquivado nesta serventia. Valor fiscal: R$9.134,89 (VM-R$115.000,00). Data do registro: 07/01/2016. O Oficial. Dou fé. Emol=R$623,27 RC=R$37,39 TFJ=R$306,98 VFU=R$967,64 Cod.4518-7 5E

R-7-57.988 - Protocolo nº 177.580, em 30/12/2015. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** De acordo com o contrato particular de mútuo para obras e alienação fiduciária em garantia, com força de escritura pública, nos termos do art. 61 e parágrafos da Lei 4.380/64, datado de 24.12.2015, de nº 855553552879 - SFH, **LUIZ GUSTAVO PAIVA DA SILVA**, proprietária do imóvel acima matriculado, alienou o mesmo fiduciariamente à **CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em garantia do empréstimo de R$79.436,00 que deverá ser pago em 360 prestações no valor inicial de R$418,33, vencendo-se a primeira no dia 24.01.2016. Taxa anual de juros efetiva de: 4,5941% ao ano. Consta do contrato que para efeito de leilão (art. 24, VI, Lei 9514/97) foi atribuído ao imóvel o valor de R$115.000,00. Obrigam-se as partes às condições do documento ora reportado. O contrato fica arquivado nesta serventia. Data do registro: 07/01/2016. O Oficial. Dou fé. Emol=R$518,48 RC=R$31,10 TFJ=R$211,76 VFU=R$761,34 Cod.4517-9 5E

Av-8-57.988. Protocolo nº 183.032, em 16/09/2016. **CONSTRUÇÃO.** De acordo com o Alvará de Habite-se nº 591/2016, datado de 23/06/2016, processo nº 10962/2016, foi concluída a edificação do apartamento descrito no M-0, com inscrição cadastral: 18.064.0500.115. Valor Fiscal: R$92.291,48. Data da averbação: 22/09/2016. O Oficial. Dou fé. Emol=R$259,24 RC=R$15,55 TFJ=R$105,88 VFU=R$380,67 Cod.4152-5

Av-9-57.988. Protocolo nº 183.032, em 16/09/2016. **CND/INSS.** Foi apresentada a CND/INSS nº 001592016-88888979, datada de 26/07/2016, referente à área construída de 17087,77M² (49,82m² cada unidade). Data da averbação: 22/09/2016. O Oficial. Dou fé. Emol=R$6,78 RC=R$0,40 TFJ=R$2,26 VFU=R$9,44 Cod.4135-0

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/4A75L-WVQTJ-7XA9U-XDY5N

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

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

Valide aqui
este documento

ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE VARGINHA
REGISTRO DE IMÓVEIS

OFICIAL - WELLINGTON LUIZ VIANA JUNIOR

MATRÍCULA	FICHA
57.988	02V

AV-10-57.988: Protocolo nº 262.350, em 28/08/2026. **CONSOLIDAÇÃO:** Certifico que fica consolidada a propriedade objeto do **R-7** em nome do fiduciário **CAIXA ECONOMICA FEDERAL,** inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no, Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Térreo, bairro Asa Sul, Brasília/DF, à vista de certidão do decurso do prazo de que trata o art. 26, §1º da Lei 9.514/97 sem a purgação da mora e de prova do recolhimento do ITBI. Valor Fiscal: R$140.000,00. Data da averbação: 25/09/2026. O Oficial. Dou fé. Emol=R$ 2.363,01 Recivil=R$ 177,86 TFJ=R$ 1.180,65 ISSQN=R$ 47,26 VFU=R$ 3.768,78 Cod. Ato(s): 4240 (1) KMA14199 5816970314130872

Tributação: 1

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/4A75L-WVQTJ-7XA9U-XDY5N

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

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

Valide aqui
este documento

ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE VARGINHA
REGISTRO DE IMÓVEIS

OFICIAL - WELLINGTON LUIZ VIANA JUNIOR

Certifico que a presente reprodução corresponde ao inteiro teor da matrícula atualizada de nº **57.988** que se acha arquivada nesta serventia. Dou fé. Protocolo Nº 262.350. CNM 059782.2.0057988-69.

CERTIFICO que constitui **condição** necessária para o **registro de ESCRITURA PÚBLICA, inclusive daquelas lavradas em OUTROS ESTADOS da Federação**, o PRÉVIO RECOLHIMENTO DAS TAXAS destinadas ao Tribunal de Justiça 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 (art. 5-A da Lei 15.424/04 MG).

Observação: A prática de futuro ato de registro **poderá depender da prévia retificação** da descrição do imóvel, caso, por ocasião da qualificação do título, se verifique que a matrícula não contém elementos suficientes à sua segura identificação, localização e individualização, especialmente quanto à área, configuração, limites ou confrontações, em observância ao princípio da especialidade objetiva (arts. 212, 213 e 225 da Lei nº 6.015/73 e arts. 440-AR e 440-AS, III e V, do Provimento CNJ nº 149/2023). Para análise específica da situação registral do imóvel, poderá ser solicitada certidão de situação jurídica.

Varginha, 28 de setembro de 2026. O Oficial_____

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2200/01 e Lei nº 11.977/09, somente sendo válida em meio digital. Documento assinado digitalmente por Wellington Luiz Viana Junior CPF nº 007.762.006-23.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
Registro de Imóveis de Varginha-MG

SELO DE CONSULTA: KMY99695
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 9382237904383722

Quantidade de ato praticados: 1
Ato(s) praticado(s) por:
Daiany de Figueiredo
Escrevente
Emol.: R$28,23 Recompe: R$ 2,13 TFJ: R$10,72 ISS: R$0,56
Total R$41,64
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/4A75L-WVQTJ-7XA9U-XDY5N

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

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