SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
SRI
Rua Paraíba, 245 – Sala 03 – Centro
Poços de Caldas/ MG – CEP 37701-726
Contato: 35 3114-1700 / 35 3114-5888
cripcaldas@hotmail.com
Oficial Interino Carlos Oliver Barbosa Garcia
MG

CNM: 059865.2.0092435-40

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

SERVIÇO ÚNICO REGISTRAL DE IMÓVEIS

Rua Paraíba, 245,sala 03, Centro

Fone: (35) 3114-5888 /(35) 3114-1700 - Poços de Caldas-MG

A OFICIAL INTERINA: Michele Batiston Rosa

MATRÍCULA: 92435 FICHA: 1

92435 - 29/06/2023 - Protocolo: 350474 - 21/06/2023

IMÓVEL (urbano) – **APARTAMENTO Nº 404 – TORRE 03 - TIPO I** – Situado à Avenida Francisco Gilberto Blasi, do Condomínio Portal Encantos de Nápoles, no Loteamento Residencial Tiradentes, que assim se descreve: localizado no 4º Pavimento, sendo composto de 01 sala para dois ambientes (estar/jantar), área de circulação, 01 banho social, 02 quartos, sendo 01 com banho suíte, e 01 cozinha conjugada com área de serviço. Com as seguintes áreas: área coberta privativa total: 51,96m²; área coberta de uso comum: 7,3093m²; área total construída: 59,2693m²; projeção: 15,9753m²; área comum descoberta: 55,2812m²; área comum descoberta da garagem: 12,5614; total da área comum descoberta: 67,8426m²; fração ideal do terreno: 83,8179m²; e, percentual do apartamento com relação ao terreno: 0,23301781.-*Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000518040119, atribuição: Imóveis, localidade: Poços de Caldas. Nº selo de consulta: GVY32867, código de segurança : 1628965577186757. Ato: 4401, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 56,97. Recompe: R$ 3,42. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 18,99. Total: R$ 79,38. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br".-*

PROPRIETÁRIA/INCORPORADORA: BRZ EMPREENDIMENTOS PORTAL ENCANTOS DE NÁPOLES SPE LTDA, sociedade empresária com sede na Rua Assis Figueiredo nº 1.495, Centro, nesta cidade, inscrita no CNPJ sob o nº 48.935.780/0001-98.-

REGISTRO ANTERIOR - matrícula nº 92.179, Lº 02, desta Serventia.-

AV-1-92435 - 29/06/2023

Consta na Av.2, da matrícula 92.179, que dentro da área do terreno do empreendimento a ser construído, existe

Continua no verso

uma Faixa não edificante de 6.015,48 metros quadrados, melhor descrita na AV. 4, da matrícula 62.419.- **FAIXA NÃO EDIFICANTE**.- Particular: requerimento de 11 de maio de 2023, desta cidade, bem como Memorial Descritivo, Planta, Instrumento de Rerratificação de Memorial Descritivo, Declaração do Departamento de Edificações e Estradas de Rodagem do Estado de Minas Gerais - DER-MG, datada de 03 de maio de 2023, também desta cidade, e demais documentos apresentados e que ficam arquivados.- (DOC.111.742 P.1603).- Eu, Caroline Ribeiro Torres, Escrevente Autorizada III, digitei e assinei.- *Averbação/Registro relativa ao mesmo ato/negócio jurídico, realizados na matrícula de origem do imóvel e em cada uma das matrículas das unidades autônomas eventualmente abertas - ato único para fins de cobrança de emolumentos e TFJ (art. 237-A, caput e §1° da Lei Federal 6.015/73).-* Dou fé.-

AV-2-92435 - 29/06/2023

Procedo esta averbação "ex officio" para constar a abertura da presente matrícula em virtude de instituição de condomínio, conforme R.5 da matrícula n° 92.179 desta Serventia.- **ABERTURA DE MATRÍCULA**.- Particular de 06 de junho de 2023 desta cidade, e demais documentos apresentados e que ficam arquivados.- Eu, Caroline Ribeiro Torres, Escrevente Autorizada III, digitei e assinei.- Dou fé.-

AV-3-92435 - 29/06/2023 - Protocolo: 350476 - 21/06/2023

Reapresentado em 27/06/2023 - Procedo esta averbação para constar que a convenção do condomínio **PORTAL ENCANTOS DE NÁPOLES**, encontra-se registrada neste Serviço, no Livro 03, sob o n° **10.229**.- **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**.- Particular de 06 de junho de 2023 desta cidade.- Eu, Caroline Ribeiro Torres, Escrevente Autorizada III, digitei e assinei.-*Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, n° ordinal do ofício: 0000518040119, atribuição: Imóveis, localidade: Poços de Caldas. N° selo de consulta: GVY32867, código de segurança : 1628965577186757. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 22;65. Recompe: R$ 1,36. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 7,54. Total: R$ 31,55. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br".-* Dou fé.-

AV-4-92435 - 29/06/2023 - Protocolo: 350474 - 21/06/2023

Reapresentado em 27/06/2023 - Este imóvel encontra-se

Continua na ficha 2

MATRÍCULA: 92435 **FICHA: 2**

em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão, com **Alvará válido até 07 de junho de 2026**, constante na Incorporação registrada sob o nº 7, da matrícula nº 92.179. Consta na Av. 8 da matrícula mencionada, a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Municipais e a Dívida Ativa Tributária no Município, em nome da BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA - CNPJ nº 04.065.053/0001-41, expedida pela Secretaria Municipal da Fazenda - Prefeitura Municipal desta cidade. A incorporação foi submetida ao regime do **Patrimônio de Afetação**, previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei 4.591/64, com as alterações introduzidas pela Lei 10.931/04, conforme Av. 9, da mesma matrícula acima.- **IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO**.- Particular de 06 de junho de 2023 desta cidade.- Eu, Caroline Ribeiro Torres, Escrevente Autorizada III, digitei e assinei.-*Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000518040119, atribuição: Imóveis, localidade: Poços de Caldas. Nº selo de consulta: GVY32867, código de segurança : 1628965577186757. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 22,65. Recompe: R$ 1,36. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 7,54. Total: R$ 31,55. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br".*- Dou fé.-

AV-5-92435 - 05/10/2023

Consta na Av.10 da matrícula nº 92.179, que a Unidade Residencial A SER CONSTRUÍDA do empreendimento **Portal Encantos de Nápoles"**, aqui matriculada, encontra-se **enquadrada no Programa Minha Casa Minha Vida**.- **ENQUADRAMENTO**.- Particular: requerimento de 27 de setembro de 2023, São Paulo/SP.- Eu, Caroline Ribeiro

Continua no verso.

Torres, Escrevente Autorizada III, digitei e assinei.- (DOC.113.613 P.1645).- *Averbação/Registro relativa ao mesmo ato/negócio jurídico, realizados na matrícula de origem do imóvel e em cada uma das matrículas das unidades autônomas eventualmente abertas - ato único para fins de cobrança de emolumentos e TFJ (art. 237-A, caput e §1° da Lei Federal 6.015/73).*- Dou fé.-

AV-6-92435 - 05/10/2023

Procedo a presente para constar o TRANSPORTE do R.11 da matrícula n° 92.179: **HIPOTECA**.- Pelo contrato particular, com caráter de escritura pública n° 8.7877.1760179-3, celebrado em São Paulo/SP, aos 31 de julho de 2023, a **PROPRIETÁRIA/DEVEDORA: BRZ EMPREENDIMENTOS PORTAL ENCANTOS DE NÁPOLES SPE LTDA.**, sociedade empresária com sede na Rua Assis Figueiredo n° 1495, Centro, nesta cidade, inscrita no CNPJ sob o n° 48.935.780/0001-98, OFERECE *o imóvel aqui matriculado, bem como* TODAS AS UNIDADES VINCULADAS AO EMPREENDIMENTO PORTAL ENCANTOS DE NÁPOLES, conforme R.5 e R.7 da matrícula 92.179, **A SEREM CONSTRUÍDAS**, em **PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA TRANSFERÍVEL A TERCEIROS** à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, Instituição financeira constituída 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 n° 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida no valor de **R$53.777.714,39**, que deverá ser paga no prazo de construção/legalização de 36 meses e prazo de amortização de 24 meses, na forma constante do título e nas condições constantes do mesmo; com taxa de juros % a.a: Nominal: 8.0000% e Efetiva: 8.3000%; origem dos recursos: FGTS; tendo sido o imóvel avaliado em R$87.728.700,00. Comparece neste ato como **FIADORA/CONSTRUTORA: BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A**, inscrita no CNPJ sob o n° 04.065.053/0001-41, situada na Rua Padre Marinho n° 37, Andar 4, sala 401, Santa Efigênia, Belo Horizonte/MG.- **No contrato constou: DA GARANTIA FIDEJUSSÓRIA:** A fiadora, já qualificada, se constitui, perante a CAIXA, principal pagadora e solidariamente responsável pelo fiel e cabal cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, assumidas pela DEVEDORA por força do

Continua na ficha 3

contrato ora registrado, reconhecendo-as como líquidas e certas e comprometendo-se a honrar a fiança ora prestada, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, até a liquidação da dívida e o integral cumprimento das obrigações não-pecuniárias estabelecidas no referido contrato. Em razão do acima exposto, a FIADORA renuncia expressamente, de maneira irrevogável e irretratável, aos benefícios enunciados nos Artigos 827, 835, 838 e 839 do Código Civil, ao mesmo tempo em que declara não existir qualquer impedimento legal ou convencional que lhe impeça de assumir a presente fiança.- **PMCMV**.- **DEMAIS CONDIÇÕES CONSTANTES DO TÍTULO**.- Eu, Caroline Ribeiro Torres, Escrevente Autorizada III, digitei e assinei.- (DOC.113.613 P.1645).- *Averbação/Registro relativa ao mesmo ato/negócio jurídico, realizados na matrícula de origem do imóvel e em cada uma das matrículas das unidades autônomas eventualmente abertas - ato único para fins de cobrança de emolumentos e TFJ (art. 237-A, caput e §1° da Lei Federal 6.015/73).*- Dou fé.-

AV-7-92435 - 27/10/2023

Procede-se a presente para constar o TRANSPORTE da AV.192 da matrícula n° 92.179, mencionando que a hipoteca, averbada sob o n° 6 desta matrícula, fica cancelada para todos os efeitos.- **CANCELAMENTO DE HIPOTECA**.- Instrumento Particular com caráter de escritura pública n° 8.7877.1762991-4, celebrado nesta cidade, aos 17 de agosto de 2023.- **PMCMV**.- Eu, Lígia Manetta Galiazzo, Auxiliar I, digitei. Eu, Taiana Bernardes Passos Muniz, Escrevente Autorizada I, assinei.- (DOC.114.000 P.1654).- *Averbação/Registro relativa ao mesmo ato/negócio*

Continua no verso

jurídico, realizados na matrícula de origem do imóvel e em cada uma das matrículas das unidades autônomas eventualmente abertas - ato único para fins de cobrança de emolumentos e TFJ (art. 237-A, caput e §1° da Lei Federal 6.015/73).- Dou fé.-

AV-8-92435 - 27/10/2023

Procede-se a presente para constar o TRANSPORTE do R.193 da matrícula n° 92.179: Transmitente: **BRZ EMPREENDIMENTOS PORTAL ENCANTOS DE NAPOLES SPE LTDA,** inscrita no CNPJ n° 48.935.780/0001-98, situada na Rua Assis Figueiredo, 1495, centro, nesta cidade.- Adquirente(s): **ABIEZER HENRIQUE VIEIRA CARNAVEIS,** brasileiro, nascido em 26/01/2001, trabalhador de fabricação de produtos de borracha e plástico, filho de Silvana Vieira Carnaveis e Jose Antonio Carnaveis, CNH – 07334647669 Órgão de Trânsito/SP, CPF: 511.261.868-05, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, e seu cônjuge **STHEFANY DA SILVA GUERRERO,** brasileira, nascida em 10/09/2000, cozinheira, filha de Cristiane Fernandes da Silva e Eddy Carlos da Assumpção Guerrero, CI: 019119176 SSP/MG, CPF: 503.898.388-02, residentes e domiciliados em Out Jose Molfi, 117, Carlos Cassucci, São José do Rio Pardo/SP.- **COMPRA E VENDA** - Instrumento Particular com caráter de escritura pública n° 8.7877.1762991-4, celebrado nesta cidade, aos 17 de agosto de 2023.- Valor: R$14.090,16 (em reais).- **No contrato constou:** Comparecem no ato do contrato ora registrado na qualidade de ALIENANTE, INCORPORADORA, AGENTE PROMOTORA E EMPREENDEDORA: **BRZ EMPREENDIMENTOS PORTAL ENCANTOS DE NAPOLES SPE LTDA,** anteriormente qualificada; e como CONSTRUTORA E FIADORA: **BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A,** CNPJ n° 04.065.053/0001-41, situada em Rua Padre Marinho, 37, And. 4, Sl. 401, Santa Efigenia, Belo Horizonte/MG.- ITBI pago conforme guia apresentada e que fica arquivada.- **PMCMV.**- Eu, Lígia Manetta Galiazzo, Auxiliar I, digitei. Eu, Taiana Bernardes Passos Muniz, Escrevente Autorizada I, assinei.- (DOC.114.000 P.1654).-

Averbação/Registro relativa ao mesmo ato/negócio jurídico, realizados na matrícula de origem do imóvel e em cada uma das matrículas das unidades autônomas eventualmente abertas - ato único para fins de cobrança de emolumentos e TFJ (art. 237-A, caput e §1° da Lei Federal 6.015/73).- Dou fé.-

Continua na ficha 4

MATRÍCULA: 92435 **FICHA: 4**

AV-9-92435 - 27/10/2023

Procede-se a presente para constar o TRANSPORTE do R.194 da matrícula nº 92.179: **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**.- Pelo Instrumento Particular com caráter de escritura pública nº 8.7877.1762991-4, celebrado nesta cidade, aos 17 de agosto de 2023, os Srs. **ABIEZER HENRIQUE VIEIRA CARNAVEIS** e seu cônjuge **STHEFANY DA SILVA GUERRERO**, anteriormente qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE**, **o imóvel desta matrícula - A SER CONSTRUÍDO**, a favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** - Instituição financeira constituída 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 nº 00.360.305/0001-04, para garantia total da dívida de **R$156.800,00**, com fundamento no art. 22, da Lei Federal 9.514/97 e em decorrência do disposto no art. 23, parágrafo único, da citada lei, o(a, os, as) fiduciante(s) tornou(aram)-se possuidor(a, as, es) direto(a, s) e o fiduciário possuidor indireto do imóvel, não podendo em razão daquele pacto, sem o consentimento do fiduciário, alienar ou onerar o imóvel enquanto não liquidada toda a dívida, que a(o, os) fiduciante(s), enquanto adimplente(s), foi assegurada a livre utilização do imóvel, por sua conta e risco. A dívida acima deverá ser paga no prazo de 360 meses, sendo a previsão para construção/legalização: 17/08/2026; com Taxa de Juros (%) a.a.: Nominal: 6,5000 - Efetiva: 6,6971; Taxa de Juros (%) a.m.: Nominal: 0.5403 - Efetiva: 0.5417; origem dos recursos: FGTS/União; enquadramento: SFH, sendo que a quantia de R$37.389,00 foi utilizada como valor dos recursos próprios; e, R$1.811,00 com o valor do desconto

Continua no verso

complemento concedido pelo FGTS/União; tendo o imóvel sido avaliado em R$196.000,00 (valores em reais), para efeitos do artigo 24 VI da supracitada lei. Além da garantia fiduciária, a ENTIDADE ORGANIZADORA/INCORPORADORA: **BRZ EMPREENDIMENTOS PORTAL ENCANTOS DE NAPOLES SPE LTDA**; e, a CONSTRUTORA: **BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A**, ambas anteriormente qualificadas, comparecem no ato do contrato ora registrado como FIADORAS, concordando com o presente instrumento em todos os seus termos, itens e condições, assumindo solidariamente a responsabilidade pelo pagamento da totalidade da dívida com os seus acréscimos, como principais pagadoras de todas as obrigações assumidas pelo(a,os,s) DEVEDOR(ES,A,AS) nos termos previstos no instrumento ora registrado, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 827, 835, 838 e 839 do Código Civil.- A garantia fidejussória mencionada prevalecerá até 6 (seis) meses após o final do prazo de construção original.- No contrato constou: Declaram os adquirente(s)/devedor(es) fiduciante(s) e a Credora Fiduciária do imóvel aqui matriculado ciência da FAIXA NÃO EDIFICANTE dentro dos limites da área onde se encontra o empreendimento PORTAL ENCANTOS DE NÁPOLES, com área de 6.015,48 metros quadrados, conforme AV.2 desta matrícula (melhor descrito e caracterizada na AV.4 da matrícula 62.419). Declaram ainda ciência que a FAIXA NÃO EDIFICANTE integra e integrará a fração ideal de terreno correspondente ao imóvel adquirido, pelo que anuem, sem ressalvas. Da ciência acerca da existência da ÁREA NÃO EDIFICANTE, o(s) devedor(es) declara(m) expressamente ter(em) pleno conhecimento das condições previstas no registro da incorporação imobiliária, bem como da existência da obrigação legal de respeito a área não edificante prevista na AV.2 desta matrícula.- **DEMAIS CONDIÇÕES CONSTANTES DO TÍTULO**.- **PMCMV**.- Eu, Lígia Manetta Galiazzo, Auxiliar I, digitei. Eu, Taiana Bernardes Passos Muniz, Escrevente Autorizada I, assinei.- (DOC.114.000 P.1654).- *Averbação/Registro relativa ao mesmo ato/negócio jurídico, realizados na matrícula de origem do imóvel e em cada uma das matrículas das unidades autônomas eventualmente abertas - ato único para fins de cobrança de*

Continua na ficha 5

emolumentos e TFJ (art. 237-A, caput e §1° da Lei Federal 6.015/73).-Dou fé.-

AV-10-92435 - 24/07/2024

Transporte da AV.1300 da matrícula n° 92.179: Procede-se a presente para constar o registro feito na matrícula n° 62.836 - (Lote de terreno n° 33, da quadra B, do Loteamento Residencial Tiradentes, de propriedade de **ELDIGREI LUCIANO FIRMINO** e s/m **ADRIANA RODRIGUES LEITE FIRMINO**), da **Servidão** em favor ou em proveito do imóvel aqui matriculado.- Na escritura constou: Os outorgantes concedem a outorgada de modo perpétuo, o direito de abrir em seu imóvel as tubulações e demais encanamentos necessários ao escoamento de águas pluviais esgoto, concedendo a outorgada, o direito de servidão dentro da matricula 62.836, com área de 17,50m2, no perímetro do vértice 1, de coordenadas N= 7.584.988,23 m e E= 337.226,26 m; localizado as margens da Rua Francisco Simão de Souza e confrontando com Eldigrei Luciano Firmino (Mat: 62.836); deste, segue confrontando com Eldigrei Luciano Firmino (Mat: 62.836) com azimute 91°22'38" e distância 25,00 m até o vértice 2, de coordenadas N= 7.584.987,63 m e E= 337.251,25 m, deflete a direita e passa a confrontar com BRZ Empreendimentos Portal Encantos de Nápoles SPE LTDA. (Mat: 92.179) com azimute 181°22'38" e distância 0,70 m até o vértice 3, de coordenadas N= 7.584.986,93 m e E= 337.251,23 m, deflete a direita e volta a confrontar com Eldigrei Luciano Firmino (Mat: 62.836) com azimute 271°22'38" e distância 25,00 m até o vértice 4, de coordenadas N= 7.584.987,53 m e E= 337.226,24 m,

Continua no verso

localizado as margens da Rua Francisco Simão de Souza, citada no inicio da descrição, deflete a direita e segue com azimute 1°22'38" e distâncias 0,70 m até o vértice 1, ponto inicial da descrição deste perímetro. Essa servidão é concedida pelos outorgantes a outorgada a **titulo gratuito**, e sem nenhuma condição, a não ser com relação às obras que se fizerem necessárias a abertura da citada servidão, tais como tubulações, instalações, colocações de bombas, e quaisquer outros que se fizerem necessárias, sem causar dano à propriedade dos outorgantes, na qual será de inteira e exclusiva responsabilidade da outorgada, sem nenhuma participação por parte dos outorgantes nas citadas obras que forem necessárias, ficando ainda, sob responsabilidade da outorgada, a sua conservação e execução da obra, e sem o direito de pleitear dos outorgantes qualquer indenização por não mais utilizar as referidas instalações, que aderirão de imediato à propriedade dos citados outorgantes. A servidão ora concedida pelos outorgantes a outorgada é em caráter permanente, e essa concessão será cumprida e respeitada pelos contratantes, herdeiros e sucessores.- **REFERÊNCIA**.- Público: Escritura de Instituição Gratuita de Servidão de 21 de dezembro de 2023 – L° 477 N, Fls. 007/008, lavrada pelo Tab. do Cartório do 1° Ofício de Notas desta cidade.- **DEMAIS CONDIÇÕES CONSTANTES DO TÍTULO**.- Eu, Letícia de Sousa Aleixo, Auxiliar II, digitei. Eu, Caroline Ribeiro Torres, Escrevente Autorizada III, assinei.- (DOC.118.495 P.1754).- *Averbação/Registro relativa ao mesmo ato/negócio jurídico, realizados na matrícula de origem do imóvel e em cada uma das matrículas das unidades autônomas eventualmente abertas - ato único para fins de cobrança de emolumentos e TFJ (art. 237-A, caput e §1° da Lei Federal 6.015/73)*.- Dou fé.-

AV-11-92435 - 24/10/2024

Transporte da AV.1354 da matrícula n° 92.179: Procede-se a presente para constar o registro feito na matrícula n° 62.829 – (Lote de terreno n° 26, da quadra B, do Loteamento Residencial Tiradentes, de propriedade de **JESSICA DE PAULA OLIVEIRA MAIA** e s/m **LUIZ FELIPE**

Continua na ficha 6

06

MATRÍCULA: 92435 **FICHA: 6**

MAIA DA COSTA, da **Servidão** em favor ou em proveito do imóvel aqui matriculado.- Na escritura constou: Os outorgantes cedentes, concedem a outorgada cessionária, de modo perpétuo o direito de abrir no imóvel aqui matriculado as tubulações e demais encanamentos necessários ao escoamento de águas pluviais e esgoto, concedendo a outorgada, o direito de servidão dentro da matrícula 62.829, desta Serventia, da seguinte maneira: uma área que inicia a descrição no vértice 1, de coordenadas N= 7.584.917,987 m e E= 337.234,706 m; localizado as margens da Avenida Rowilson Flora Filho e na confrontação com Jéssica de Paula Oliveira Maia e Luiz Felipe Maia da Costa, segue confrontando com Jéssica de Paula Oliveira Maia e Luiz Felipe Maia da Costa, segue com azimute 73°40'10" e distância 24,50 m até o vértice 2, de coordenadas N= 7.584.924,476 m e E= 337.258,217 m, deflete a direita e passa a confrontar com BRZ Empreendimentos Portal Encantos de Nápoles SPE LTDA. Segue com azimute 163°40'10" e distância 0,70 m até o vértice 3, de coordenadas N= 7.584.923,804 m e E= 337.258,414 m, deflete a direita e passa a confrontar com Jéssica de Paula Oliveira Maia e Luiz Felipe Maia da Costa, segue com azimute 253°40'10" e distância 24,50 m até o vértice 4, de coordenadas N= 7.584.916,915 m e E= 337.234,903 m, localizado as margens da mesma Avenida Rowilson Flora Filho citada no início desta descrição, deflete a direita e segue as margens da Avenida Rowilson Flora Filho, com azimute 343°40'10" e distâncias 0,70 m até o vértice 1, ponto inicial da descrição deste perímetro. Essa servidão é concedida pelos outorgantes a outorgada a **título gratuito**, e sem nenhuma condição, a não ser com relação às obras que se fizerem necessárias a abertura da

Continua no verso

citada servidão, tais como tubulações, instalações, colocações de bombas, e quaisquer outros que se fizerem necessárias, sem causar dano à propriedade dos outorgantes, na qual será de inteira e exclusiva responsabilidade da outorgada, sem nenhuma participação por parte dos outorgantes nas citadas obras que forem necessárias, ficando ainda, sob responsabilidade da outorgada, a sua conservação e execução da obra, e sem o direito de pleitear dos outorgantes qualquer indenização por não mais utilizar as referidas instalações, que aderirão de imediato à propriedade dos citados outorgantes. A servidão ora concedida pelos outorgantes a outorgada é em caráter permanente, e essa concessão será cumprida e respeitada pelos contratantes, herdeiros e sucessores.- **REFERÊNCIA**.- Público: Escritura de Instituição Gratuita de Servidão de 23 de setembro de 2024 - Lº 487 N, Fls. 062/063, lavrada pelo Tab. do Cartório do 1º Ofício de Notas desta cidade.- **DEMAIS CONDIÇÕES CONSTANTES DO TÍTULO**.- Eu, Bárbara Louise de Freitas Costa, Auxiliar II, digitei. Eu, Caroline Ribeiro Torres, Escrevente Autorizada III, assinei.- (DOC.120.251 P.1793).- *Averbação/Registro relativa ao mesmo ato/negócio jurídico, realizados na matrícula de origem do imóvel e em cada uma das matrículas das unidades autônomas eventualmente abertas - ato único para fins de cobrança de emolumentos e TFJ (art. 237-A, caput e §1º da Lei Federal 6.015/73).*- Dou fé.-

AV-12-92435 - 29/07/2025

Procede-se a presente para constar o TRANSPORTE da Av. 1364 da matrícula nº 92.179, mencionando que foi construído o imóvel descrito na abertura da presente matrícula, com frente para a Avenida Francisco Gilberto Blasi, placa numérica 50, sendo: APTO 404 - TORRE 03, com inscrição cadastral nº 00.39.053.0013.0048, com a área de 59,27m², no valor venal de R$38.152,96.- **CONSTRUÇÃO**.- Particular: Requerimento de 16 de junho de 2025, instruído com Certidão de Habite-se Total da Prefeitura Municipal (nº 126/2025), expedida em 09 de junho de 2025, ambos desta cidade.- Valores para efeitos fiscais, declarado pela(s) parte(s), para fins

Continua na ficha 7

de recolhimento da TFJ e dos emolumentos (art. 135 do Provimento Conjunto 93/2020 - CGJMG): R$195.303,68, sendo R$16.270,97 para o terreno e R$179.032,71 para a construção, nos termos da Tabela 4, item J, da Lei nº 25.125, de 30 de dezembro de 2024 (valores em reais).- **PMCMV**.- Eu, Natasha de Souza Azevedo, Auxiliar II, digitei. Eu, Taiana Bernardes Passos Muniz, Escrevente Autorizada I, assinei.- (DOC.124.766 P.1894).- *Averbação/Registro relativa ao mesmo ato/negócio jurídico, realizados na matrícula de origem do imóvel e em cada uma das matrículas das unidades autônomas eventualmente abertas - ato único para fins de cobrança de emolumentos e TFJ (art. 237-A, caput e §1° da Lei Federal 6.015/73).*- Dou fé.-

AV-13-92435 - 29/07/2025

Procede-se a presente para constar o TRANSPORTE da Av. 1365 da matrícula nº 92.179, mencionando a apresentação da Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, expedida pelo Ministério da Economia, Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil (Aferição nº 90.015.27202/73-001) para a área construída.- **APRESENTAÇÃO DE CERTIDÃO (INSS)**.- Particular: Requerimento de 16 de junho de 2025, desta cidade.- **PMCMV**.- Eu, Natasha de Souza Azevedo, Auxiliar II, digitei. Eu, Taiana Bernardes Passos Muniz, Escrevente Autorizada I, assinei.- (DOC.124.766 P.1894).- *Averbação/Registro relativa ao mesmo ato/negócio jurídico, realizados na matrícula de origem do imóvel e em cada uma das matrículas das unidades autônomas eventualmente abertas - ato único para fins de cobrança de emolumentos e TFJ (art. 237-A, caput e §1° da Lei Federal 6.015/73).*- Dou fé.-

AV-14-92435 - 21/09/2026 - Protocolo: 382613 - 09/09/2026

Reapresentado em 15/09/2026 - Procedo esta averbação para ficar constando que a propriedade do imóvel desta matrícula, foi CONSOLIDADA em favor da fiduciária **CAIXA**

Continua no verso

ECONÔMICA FEDERAL, anteriormente qualificada, considerando que os fiduciantes **ABIEZER HENRIQUE VIEIRA CARNAVEIS** e seu cônjuge **STHEFANY DA SILVA GUERRERO**, anteriormente qualificados, após ter sido regularmente intimada, nos termos do art. 26, da Lei 9.514/1997, para cumprimento das obrigações contratuais assumidas no instrumento particular averbado sob o nº 9, ***"não purgou a mora"*** no prazo legal, tudo de conformidade com o procedimento de ***Intimação*** que tramitou perante esta serventia.- **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA COM RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE**.- Particular: Requerimento - Ofício nº 664865/2026 de 08 de setembro de 2026, de Bauru/SP.- Foi pago o ITBI sobre a avaliação de R$204.301,05, conforme guia apresentada e que fica arquivada. Foi apresentada a certidão positiva c/efeito negativa municipal do imóvel.- **OBS.: Sobre a propriedade ora consolidada incide a restrição de disponibilidade decorrente do art. 27 do mesmo diploma legal, ou seja, o(a/s) proprietário(a/s) somente poderá(ão) alienar o imóvel levando-o a públicos leilões**.- Eu, Bárbara Louise de Freitas Costa, Auxiliar III, digitei. Eu, Caroline Ribeiro Torres, Escrevente Autorizada V, assinei.- (DOC.132.097 P.2061).-*Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000518040119, atribuição: Imóveis, localidade: Poços de Caldas. Nº selo de consulta: KNK42764, código de segurança : 9265048174596400. Ato: 4242, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 2.691,10. Recompe: R$ 202,56. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 1.344,66. Total: R$ 4.238,32. Ato: 8101, quantidade Ato: 8. Emolumentos: R$ 76,00. Recompe: R$ 5,76. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 25,68. Total: R$ 107,44. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br".*- Dou fé.-

AV-15-92435 - 21/09/2026 - Protocolo: 382613 - 09/09/2026

Reapresentado em 15/09/2026 - Procede-se a presente para constar que considerando a consolidação da propriedade fiduciária, conforme Av.14, fica cancelada para todos os efeitos a alienação fiduciária a que se refere a Av.9.- **CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**.- Particular: Requerimento - Ofício nº 664865/2026 de 08 de setembro de 2026, de Bauru/SP.- Eu, Bárbara Louise de Freitas Costa, Auxiliar III, digitei.

Continua na ficha 8

CNM: 059865.2.0092435-40

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

SERVIÇO ÚNICO REGISTRAL DE IMÓVEIS
Rua Paraíba, 245,sala 03, Centro
Fone: (35) 3114-5888 /(35) 3114-1700 - Poços de Caldas-MG

OFICIAL INTERINO: Carlos Oliver Barbosa Garcia

08

MATRÍCULA: 92435 **FICHA: 8**

Eu, Caroline Ribeiro Torres, Escrevente Autorizada V, assinei.- (DOC.132.097 P.2061).-*Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000518040119, atribuição: Imóveis, localidade: Poços de Caldas. Nº selo de consulta: KNK42764, código de segurança : 9265048174596400. Ato: 4140, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 103,03. Recompe: R$ 7,75. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 34,47. Total: R$ 145,25. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br".-* Dou fé.-

SERVIÇO ÚNICO REGISTRAL DE IMÓVEIS DE POÇOS DE CALDAS-MG

CERTIFICO E DOU FÉ, nos termos do art. 19, § 1° da Lei n.° 6.015/73, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula n.° 059865.2.0092435-40 a que se refere.

Nos termos dos artigos 11 e 16 da Lei 14.382/2022:
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 § 2° do art. 1° da Lei n° 7.433, de 18 de dezembro de 1985.

E nos termos do artigo 2 da Lei 25.125/ 2024 e artigo 5-A da Lei 15.424/ 2004:
1) Constitui condição necessária para realização dos atos de registro ou averbação nas serventias de registro de imóveis, quando instrumentalizados por escritura pública, 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.

Poços de Caldas, 21 de setembro de 2026.-
Emitida às: 16:13:40

Assinada digitalmente por: CARLOS OLIVER BARBOSA GARCIA.
A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei n° 11.977/2009. Sua emissão e conferência podem ser confirmadas pelo site https://registradores.onr.org.br/, em consulta do código de validação, que está impresso nas margens desta.

Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, n° ordinal do ofício: 0000518040119, atribuição: Imóveis, localidade: Poços de Caldas. N° selo de consulta: KNK42764, código de segurança : 9265048174596400. Ato: 8401, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 28,23. Recompe: R$ 2,13. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 10,72. Total: R$ 41,08. Valor Total dos Emolumentos: R$ 28,23. Valor Total do Recompe: R$ 2,13. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 10,72. Valor Total Final ao Usuário: R$ 41,08. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br"