



**ESTADO DE MINAS GERAIS  
COMARCA DE VARGINHA  
REGISTRO DE IMÓVEIS**

OFICIAL - WELLINGTON L. VIANA JUNIOR

Página 1

01

**REGISTRO DE IMÓVEIS**

**ESTADO DE MINAS GERAIS  
COMARCA DE VARGINHA**

**LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA

**57.973**

FICHA

**01F**

**Matrícula nº 57.973 - Data: 30/06/2015**

**Imóvel:** Apartamento nº 104, Torre 7 do Edifício Portal Jardim do Sol - I, situado Varginha, na Avenida Laís Zaiden Silva, 550, Bairro Sagrado Coração - Veados, com área privativa de 49,82m<sup>2</sup>, área comum de 69,4344m<sup>2</sup>, área total de 119,2544m<sup>2</sup>, com direito a uma vaga descoberta de uso comum, e sua respectiva fração ideal de 0,003289474 da gleba B com área de 23.800,00m<sup>2</sup>, 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 Laís 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 matrícula 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 matrícula 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 matrícula 1.153 de propriedade do senhor Osmar Reguim e senhora Ronice Teresinha Bregalda Reguim; deste marco deflete a esquerda e segue confrontando com a matrícula 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 matrícula 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 matrícula 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 deuse 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 CONSTRUÇÕES 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=RS\$7,70 RC=RS\$0,46 TFJ=RS\$2,56 YFU=RS\$10,72

Cod.4401-6-4 4A

Continua no verso.

Se a CERTIDÃO for emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e da Lei nº 11.977/2009, sua autenticidade poderá ser confirmada no site <https://www.crimg.com.br>, com o CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

Data da Emissão: 14/09/2023 14:37:41 Código de Segurança: 181f-21ad-39c6-84fe-58a7-2a26-337b-e4e4

Rua Guilherme Francisco Zanatelli, 145 - Santa Luíza - Varginha MG CEP 37026-653 WWW.RIVARGINHA.COM.BR atendimento@rivarginha.com.br



**ESTADO DE MINAS GERAIS  
COMARCA DE VARGINHA  
REGISTRO DE IMÓVEIS**

OFICIAL - WELLINGTON L VIANA JUNIOR

Página 2

01

MATRÍCULA

**57.973**

FICHA

**01V**

**Av-1-57.973.** 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 assembleias, 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 TFl=R\$2,04 VFU=R\$8,52 Cod.4135-0-4 IE

**R-2-57.973.** 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 CONSTRUÇÕES 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 TFl=R\$191,51 VFU=R\$688,52 Cod.4517-9-4

**Av-3-57.973.** 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 cível positiva da Justiça Federal Seção Judiciária de Minas Gerais; a.4. positiva com efeito de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da união, nº C807.EF7E.5CE4.8378. Esta matrícula 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 TFl=R\$2,04 VFU=R\$8,52 Cod.4135-0-4

**R-4-57.973.** 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 CONSTRUÇÕES 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

Se a CERTIDÃO for emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e da Lei nº 11.977/2009, sua autenticidade poderá ser confirmada no site <https://www.crimg.com.br>, com o CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

Data da Emissão: 14/09/2023 14:37:41 Código de Segurança: 181f-21ad-39c6-84fe-58a7-2a26-337b-e4e4

Rua Guilherme Francisco Zanatelli, 145 - Santa Luíza - Varginha MG CEP 37026-653 WWW.RIVARGINHA.COM.BR atendimento@rivarginha.com.br



**ESTADO DE MINAS GERAIS  
COMARCA DE VARGINHA  
REGISTRO DE IMÓVEIS**

OFICIAL - WELLINGTON L VIANA JUNIOR

Página 3

02

**REGISTRO DE IMÓVEIS**

**ESTADO DE MINAS GERAIS  
COMARCA DE VARGINHA**

**LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA

**57.973**

FICHA

**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-5-57.973** - Protocolo nº 178.163, de 01/02/2016 - **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 27.01.2016, que fica arquivado. Data da averbação: 02/02/2016. O Oficial. Dou fé. Emol=R\$37,22 RC=R\$2,23 TFJ=R\$12,28 VFU=R\$51,73 Cod.4140-0

**R-6-57.973**. Protocolo nº 178.161, em 01/02/2016. **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 25.01.2016 - nº 855553572049 - SFH MCMV - a proprietária identificada no R-2 vendeu o imóvel objeto desta matrícula a **MIGUEL DE PAULA CARVALHO PINTO**, brasileiro, solteiro, auxiliar de escritório e assemelhados, CI 12.932.860 SSP/MG, CPF 055.745.326-70, residente e domiciliado em Varginha, na Rua Maria Ines de Brito, nº 25, Bairro Residencial Belo Horizonte, pelo preço de R\$115.000,00 pago e quitado da seguinte forma: R\$18.957,29 com recursos próprios; R\$17.960,00 com recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto; R\$78.082,71 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: 02/02/2016. O Oficial. Dou fé. Emol=R\$623,27 RC=R\$37,39 TFJ=R\$306,98 VFU=R\$967,64 Cod.4518-7 SE

**R-7-57.973** - Protocolo nº 178.161, em 01/02/2016. **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 25.01.2016, de nº 855553572049 - SFH, **MIGUEL DE PAULA CARVALHO PINTO**, proprietário 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\$78.082,71 que deverá ser pago em 360 prestações no valor inicial de R\$440,05, vencendo-se a primeira no dia 25.02.2016. Taxa anual de juros efetiva de: 5,1163% 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: 02/02/2016. O Oficial. Dou fé. Emol=R\$518,48 RC=R\$31,10 TFJ=R\$211,76 VFU=R\$761,34 Cod.4517-9 SE

**Av-8-57.973**. 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: 18.064.0500.100. 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-9-57.973**. 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 17087,77M<sup>2</sup> (49,82m<sup>2</sup> 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.

Se a CERTIDÃO for emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e da Lei nº 11.977/2009, sua autenticidade poderá ser confirmada no site <https://www.crimg.com.br>, com o CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

Data da Emissão: 14/09/2023 14:37:41 Código de Segurança: 181f-21ad-39c6-84fe-58a7-2a26-337b-e4e4

Rua Guilherme Francisco Zanatelli, 145 - Santa Luíza - Varginha MG CEP 37026-653 WWW.RIVARGINHA.COM.BR atendimento@rivarginha.com.br



**ESTADO DE MINAS GERAIS  
COMARCA DE VARGINHA  
REGISTRO DE IMÓVEIS**

OFICIAL - WELLINGTON L VIANA JUNIOR

Página 4

02

MATRÍCULA

**57.973**

FICHA

**02V**

**Av-10-57.973** - Protocolo nº 227.416, em 10/08/2022 - **CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Certifico que fica **cancelado o registro da propriedade fiduciária** constante do R-7 desta matrícula, em virtude de autorização dada pela credora, por instrumento particular datado de 01/08/2022, que fica arquivado. Data da averbação: 22/08/2022. O Oficial. Dou fé. Emel=RS06,10 RC=RS5,17 TFJ=RS28,10 ISS=RS1,72 VFD=RS12,19 Cod.4140-0 Qtd: 1 0458-4680-5739-3758

**R-11-57.973**. Protocolo nº 227.416, em 10/08/2022. **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 01/08/2022 - nº 10176387406 - SFH - O proprietário identificado no R-6, vendeu o imóvel objeto desta matrícula a **FABIOLA SEBASTIANA KELLY SILVA**, brasileira, solteira, assessora, CNH nº 05110606563 DETRAN/MG, CPF 074.606.956-10, residente e domiciliada em Varginha, na Rua Maria Inês de Brito, 25, Bairro Residencial Belo Horizonte, pelo preço de R\$185.000,00 pago e quitado da seguinte forma: R\$101.750,00 com recursos próprios; R\$83.250,00 oriundos de financiamento concedido pelo Itaú Unibanco S/A. O referido contrato ficou arquivado nesta serventia. Valor fiscal: R\$185.000,00. Data do registro: 22/08/2022. O Oficial. Dou fé. Emel=RS1,124,57 RC=RS67,47 TFJ=RS553,74 ISS=RS22,49 VFD=RS1.768,47 Cod.0562-7 Qtd: 1 0458-4680-5739-3758

**R-12-57.973**. Protocolo nº 227.416, em 10/08/2022. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**. De acordo com o contrato particular com efeito de escritura pública nos termos do art. 38 da Lei nº 9.514/97, datado de 01/08/2022 - nº 10176387406 - SFH, **FABIOLA SEBASTIANA KELLY SILVA**, proprietária do imóvel acima matriculado, alienou o mesmo fiduciariamente ao **ITAU UNIBANCO S.A**, CNPJ 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo/SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setúbal, em garantia do empréstimo de R\$92.500,00 que deverá ser pago em 360 prestações no valor inicial de R\$981,53, vencendo-se a primeira no dia 01/09/2022. Taxa anual de juros efetiva de: 10,23% ao ano. Consta do contrato que para efeito de leilão (art. 24, VI, Lei 9514/97) foi atribuído ao imóvel o valor de R\$185.000,00. Obrigam-se as partes às condições do documento ora reportado. O contrato fica arquivado nesta serventia. Data do registro: 22/08/2022. O Oficial. Dou fé. Emel=RS821,44 RC=RS49,28 TFJ=RS335,50 ISS=RS16,43 VFD=RS1.222,69 Cod.4517-9 Qtd: 1 0458-4680-5739-3758

**Av-13-57.973** - Protocolo nº 235.819, de 04/09/2023 - **CONSOLIDAÇÃO** - Certifico que fica **consolidada a propriedade** objeto do R-12 em nome do fiduciário **ITAU UNIBANCO S.A**, CNPJ 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo/SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Bairro Jabaquara, 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\$185.000,00. Data da averbação: 14/09/2023. O Oficial. Dou fé. Emel=RS2.374,95 RC=RS142,41 TFJ=RS1.169,79 ISS=RS47,50 VFD=RS3.734,62 Cod.4242-4 Qtd: 1 0218-2544-4217-7016

Se a CERTIDÃO for emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e da Lei nº 11.977/2009, sua autenticidade poderá ser confirmada no site <https://www.crimg.com.br>, com o CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

Data da Emissão: 14/09/2023 14:37:41 Código de Segurança: 181f-21ad-39c6-84fe-58a7-2a26-337b-e4e4

Rua Guilherme Francisco Zanatelli, 145 - Santa Luíza - Varginha MG CEP 37026-653 WWW.RIVARGINHA.COM.BR atendimento@rivarginha.com.br



**ESTADO DE MINAS GERAIS  
COMARCA DE VARGINHA  
REGISTRO DE IMÓVEIS**

**OFICIAL - WELLINGTON L VIANA JUNIOR**

Página 5

**03**

CERTIFICO que a presente reprodução corresponde ao inteiro teor da matrícula atualizada de nº 57973 que se acha arquivada nesta serventia. Dou fé. Protocolo Nº225.325. CNM 059782.2.0057973-17

Varginha, 14 de setembro de 2023. O Oficial, \_\_\_\_\_

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

**Selo Eletrônico nºHBW95315**  
**Cód. Seg.:** 8313.8032.3757.1414

Quantidade de Atos Praticados:1

Ato(s) praticado(s) por:

Theofilo Gomes Ferreira

Substituto

Emol. R\$26,41 - TFJ R\$9,33 - Valor Final R\$36,24

Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>



Se a CERTIDÃO for emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e da Lei nº 11.977/2009, sua autenticidade poderá ser confirmada no site <https://www.crimg.com.br>, com o CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

Data da Emissão: 14/09/2023 14:37:45 Código de Segurança: 181f-21ad-39c6-84fe-58a7-2a26-337b-e4e4

Rua Guilherme Francisco Zanatelli, 145 - Santa Luíza - Varginha MG CEP 37026-653 WWW.RIVARGINHA.COM.BR atendimento@rivarginha.com.br