Valide aqui
este documento

CNM: 054023.2.0084660-96

Cartório Amaral

Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre-MG
Livro nº dois (2) - REGISTRO GERAL - Fls. 01.-.

MATRÍCULA Nº 84.660.-.

Denominação do Imóvel: "Loteamento Parque Real"

IMÓVEL: **Lote de terreno de nº 30 da quadra "P2"**, situado nesta cidade, no Loteamento Parque Real, **com a área de 200,00 metros quadrados**, com as seguintes medidas e confrontações: 10,00 metros de frente para a Rua 24; 20,00 metros do lado direito com o Lote 31; 20,00 metros do lado esquerdo com o Lote 29; e, 10,00 metros nos fundos com o Lote 17.-.**CONDIÇÕES DO LOTEAMENTO**:-**De acordo com o Decreto nº 3836/12 de 24(vinte e quatro) de maio de 2012 da Prefeitura Municipal de Pouso Alegre - Art.5º - *Fica expressamente proibida a subdivisão de lotes sob quaisquer condições e pretextos***.-.**PROPRIETÁRIOS**:-**Parque Real Urbanizadora SPE Ltda.**, CNPJ 15.345.516/0001-45, com sede nesta cidade; e, **Setpar Parque Real Urbanizadora SPE Ltda.**, CNPJ sob o nº 14.062.980/0001-61, com sede no município de São José do Rio Preto – SP.-.**TÍTULO AQUISITIVO**:-Matrícula **81.122** do Livro 02.-.**Protocolo nº221.969** em 09/11/2012.-.Data do registro: Pouso Alegre, 13/12/2012.-.(EM-13,96+TFJ-4,39=18,35).-.(a) **OFICIAL**:-/..

R-1-84.660.-.**Protocolo nº 223.260**, em 19/12/2012.-.**DEVEDORES**:-**Parque Real Urbanizadora SPE Ltda.**, CNPJ 15.345.516/0001-45, com sede nesta cidade; e, **Setpar Parque Real Urbanizadora SPE Ltda.**, CNPJ sob o nº 14.062.980/0001-61, com sede no município de São José do Rio Preto – SP.-**CREDORA**:-Prefeitura Municipal de Pouso Alegre, inscrita no CNPJ sob o nº 18.675.983/0001-21, com sede nesta cidade.-.**TÍTULO**:-Hipoteca.-.**FORMA DO TÍTULO**:-Escritura pública de constituição de hipoteca, lavrada pela Tabeliã de Congonhal-MG, Lº 204, fls.112/143, em data de 03(três) de outubro de 2012.-**VALOR**:-R$1.400,00.-.**CONDIÇÕES**:-***Ficam mantidas e respeitadas as condições constantes na matrícula supra***.-.Constou na escritura que o prazo da referida hipoteca é de 04(quatro) anos, contados da data da aprovação do Loteamento, ou na medida que forem realizadas as infraestruturas do referido Loteamento.-.Constou ainda que os **outorgantes hipotecantes** obriga-se a, com referência ao bem ora hipotecado: **I-** a não alienar e nem constituir novos ônus sobre o imóvel hipotecado, sem a expressa autorização da **outorgada credora**, manifestada por escrito, antes da realização das obras acima mencionadas; **II-** a não praticar qualquer ato que importe em desvalorização do imóvel hipotecado, mantendo-o em perfeito estado de conservação e uso; **III-** a pagar pontualmente todos os tributos federais, estaduais e municipais, bem como as contribuições para fiscais que sobre eles incidam ou venham a incidir, exibindo à **outorgada credora**,

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VLNV9-G97XS-9RJWJ-934YN

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: 054023.2.0084660-96

sempre que esta solicitar os comprovantes das respectivas quitações; e demais condições constantes da referida escritura.-.Data do registro: 19/12/2012.-.(EM-64,04+TFJ-24,68=88,72).-.(aoc).-.**O OFICIAL**:-/.....

Av-02-84.660.-.Protocolo nº 255.633 em 11/09/2015.-.**Fica cancelado e extinto o registro 01 da matrícula retro,** em vista da **LIBERAÇÃO DA CAUÇÃO;** conforme termo de aceite de loteamento da Prefeitura Municipal de Pouso Alegre - MG, que se junta ao requerimento devidamente arquivado neste cartório.-.Dou fé.-.(epom).-.(EM-8,42+ RECOMPE-0,50+ TFJ-2,77=11,69).-.Pouso Alegre, 21(vinte e um) de setembro de 2015. **O OFICIAL**-/.....

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VLNV9-G97XS-9RJWJ-934YN

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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VLNV9-G97XS-9RJWJ-934YN

REGISTRO DE IMÓVEIS DE POUSO ALEGRE - MG
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula	Ficha
84.660	02

Av-3-84.660 - LOGRADOURO - Procedo a presente averbação de ofício, para constar que a denominação da Rua 24 foi alterada para **Rua Maria Henriqueta de Barros Santiago**, conforme Lei Municipal nº 5.306/2013. *(Isento de Emolumentos conforme Art. 930 do Provimento Conjunto 93/2020).* Dou fé. Pouso Alegre, 10/05/2022. Escrevente Autorizado: Allyson Ferreira Mariosa.

Av-4-84.660- INSCRIÇÃO CADASTRAL - Protocolo nº 322.632, em 04/05/2022 - Conforme dados constantes na Escritura Pública mencionada no R-5, procedo a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula está cadastrado no Município de Pouso Alegre/MG sob o nº **004.1210.0163**. *(Emolumentos: R$21,45 Recompe: R$1,29 TFJ: R$7,15 ISS: R$1,14 Total: R$31,03. Cod.4135-0 Qtd: 1. Selo Usado: FQO16302 Cód. Segurança: 4676-4969-3571-4258).* Dou fé. Pouso Alegre, 10/05/2022. Escrevente Autorizado: Allyson Ferreira Mariosa.

R-5-84.660 - COMPRA E VENDA - Protocolo nº 322.632, em 04/05/2022 - **Título:** Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 27/04/2022, lavrada nas folhas 040/042, do Livro 499-E, do 3º Tabelionato de Notas de Pouso Alegre/MG. **Transmitentes: 1) PARQUE REAL URBANIZADORA SPE LTDA**, já qualificada, representada por Rodrigo Fagundes de Alvarenga, inscrito no CPF sob o nº 118.950.356-51, conforme substabelecimento de procuração lavrado em 30/05/2017, às folhas 062, do Livro 281-P, e procuração lavrada em 04/05/2017, às folhas 188, do Livro 280-P, ambas do 3º Tabelionato de Notas de Pouso Alegre/MG; 2) **SETPAR PARQUE REAL URBANIZADORA SPE LTDA**, já qualificada, representada por Elaine Moura Rosa Ferreira, inscrita no CPF sob o nº 928.597.806-10, nos termos da procuração lavrada 18/04/2022, às folhas 364/368, do Livro 415, do 2º Tabelião de Notas e de Protestos e Letras e Títulos de Penápolis/SP. **Adquirente: DESIREE DIAS DE CARVALHO**, brasileira, solteira, do lar, portadora da CI nº MG-16.202.006 SSP/MG, inscrita no CPF sob o nº 108.230.326-71, residente e domiciliada na Rua Padre Pio de Pietrelcina, nº 479, Bairro Parque Real, Pouso Alegre/MG. **Objeto: 100%** do imóvel objeto desta matrícula. **Valor:** R$90.761,27. **Valor Fiscal:** R$91.000,00. Recolhido o ITBI, conforme consta na escritura - Código de Certificação nº WTB041201-000-GKUHYPDITDVUXF-9. *(Emolumentos: R$1.642,87 Recompe: R$98,57 TFJ: R$671,00 ISS: R$87,07 Total: R$2.499,51. Cod.4517-9 Qtd: 1. Selo Usado: FQO16302 Cód. Segurança: 4676-4969-3571-4258).* Dou fé. Pouso Alegre, 10/05/2022. Escrevente Autorizado: Allyson Ferreira Mariosa.

Av-6-84.660 - CONSTRUÇÃO - Protocolo nº 322.631, em 04/05/2022 - De acordo com a Certidão de Habite-se nº 26012/2022, emitida pela Prefeitura Municipal de Pouso Alegre/MG em 26/04/2022, no lote acima matriculado averba-se a construção de uma **casa residencial**, situada na Rua Maria Henriqueta de Barros Santiago, nº 275, Bairro Parque Real, **com área construída de 96,68 m² (noventa e oito metros e**

Continua no verso.

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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VLNV9-G97XS-9RJWJ-934YN

sessenta e oito centímetros quadrados), com valor venal de R$63.203,58 e valor declarado para fins de emolumentos de R$125.684,00. *(Emolumentos: R$987,48 Recompe: R$59,24 TFJ: R$486,37 ISS: R$52,34. Total: R$1.585,43. Cod.4210-1 Qtd: 1. Selo Usado: FQO16781 Cód. Segurança: 2976-7163-6439-8919).* Dou fé. Pouso Alegre, 10/05/2022. Escrevente Autorizado: Allyson Ferreira Mariosa _____.

Av-7-84.660 - CND/INSS - Protocolo nº 322.631 em 04/05/2022 - Foi apresentada para ser arquivada a CND/INSS nº 90.010.60142/68-001, referente à área construída de obra nova de 96,68 m². *(Emolumentos: R$21,45 Recompe: R$1,29 TFJ: R$7,15 ISS: R$1,14. Total: R$31,03. Cod.4135-0 Qtd: 1. Selo Usado: FQO16781 Cód. Segurança: 2976-7163-6439-8919).* Dou fé. Pouso Alegre, 10/05/2022. Escrevente Autorizado: Allyson Ferreira Mariosa _____.

Av-8-84.660 - DADOS PESSOAIS - Protocolo nº 324.311, em 27/06/2022 - Conforme dados constantes no Instrumento Particular mencionado no R-9, procedo a presente averbação para constar que **DESIREE DIAS DE CARVALHO** é atualmente administradora, portadora da CNH n.º 04800489362 Detran/MG e residente e domiciliada na Rua Nilson Pereira da Costa, n.º 185, Jatobá, Pouso Alegre/MG. *(Emolumentos: R$10,73 Recompe: R$0,64 TFJ: R$3,58 ISS: R$0,57 Total: R$15,52. Cod.4160-8 Qtd: 1. Selo Usado: FTW51540 Cód. Segurança: 9292-9880-9778-6028. Desconto concedido nos termos do artigo 290 da Lei n.º 6.015/73 - SFH).* Dou fé. Pouso Alegre, 29/06/2022. Escrevente Autorizada: Tuani Moreira Rocha _____.

R-9-84.660 - COMPRA E VENDA - Protocolo nº 324.311, em 27/06/2022 - **Título:** Instrumento Particular de Compra e Venda com efeito de Escritura Pública nos termos do art. 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/64 - SFH, nº 05917785, datado de 08/06/2022. **Transmitente: DESIREE DIAS DE CARVALHO**, já qualificada. **Adquirente: KAIK DA SILVA ROCHA**, brasileiro, solteiro, administrador, portador da CI n.º 59.992.726-4 SSP/SP, inscrito no CPF sob o n.º 858.548.215-08, residente e domiciliado na Rua Pedro Pereira dos Santos, n.º 98, Bairro Água Preta, Itajubá/MG. **Objeto: 100%** do imóvel objeto desta matrícula. **VALOR:** R$450.000,00, pagos da seguinte maneira: R$135.000,00 com recursos próprios; R$315.000,00 através de financiamento, garantido pela alienação fiduciária a seguir registrada. **VALOR FISCAL:** R$450.000,00. Recolhido o ITBI conforme documentos que ficam arquivados nesta Serventia. *(Emolumentos: R$1.292,48 Recompe: R$77,54 TFJ: R$905,24 ISS:R$68,50 Total: R$2.343,76. Cod.4546-8 Qtd: 1. Selo Usado: FTW51540 Cód. Segurança: 9292-9880-9778-6028. Desconto concedido nos termos do artigo 290 da Lei n.º 6.015/73 - SFH).* Dou fé. Pouso Alegre, 29/06/2022. Escrevente Autorizada: Tuani Moreira Rocha _____.

R-10-84.660 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Protocolo nº 324.311, em 27/06/2022. **Título**: Instrumento Particular registrado no R-9 da presente matrícula. **Devedor Fiduciante**: **KAIK DA SILVA ROCHA**, já qualificado. **Credor Fiduciário**: **ITAÚ UNIBANCO S.A**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, Bairro Torre Olavo Setúbal, São Paulo/SP. **Valor da Dívida**: R$315.000,00. **Vencimento do primeiro encargo mensal**: 08/07/2022. **Forma de pagamento**: 360 prestações no valor inicial de R$3.397,00. **Encargos prefixados:** Taxa de juros efetiva:

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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VLNV9-G97XS-9RJWJ-934YN

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

CNM: 054023.2.0084660-96

REGISTRO DE IMÓVEIS DE POUSO ALEGRE - MG
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula	Ficha
84.660	03

9,7000% a.a. **Prazo de carência para fins de intimação**: 30 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$450.000,00. Obrigam-se as partes às demais condições do contrato, que ficou arquivado nesta serventia. *(Emolumentos: R$1.226,23 Recompe: R$73,57 TFJ: R$720,22 ISS: R$64,99 Total: R$2.085,01. Cod.4544-3 Qtd: 1. Selo Usado: FTW51540 Cód. Segurança: 9292-9880-9778-6028. Desconto concedido nos termos do artigo 290 da Lei n.º 6.015/73 - SFH).* Dou fé. Pouso Alegre, 29/06/2022. Escrevente Autorizada: Tuani Moreira Rocha

---

Av-11-84.660 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Protocolo nº 353.733, em 03/09/2024 - Conforme requerimento do credor e certidões expedidas por esta serventia, certificando que o devedor **KAIK DA SILVA ROCHA,** já qualificado, foi intimado por edital, 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** do **ITAÚ UNIBANCO S.A,** inscrita no CNPJ sob o n.º 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Olavo Setúbal, São Paulo/SP, nos termos do art. 26, § 7º da Lei nº 9.514/1997. **O credor fiduciário adquirente deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal 9.514/97. Valor fiscal (ITBI):** R$450.000,00. Recolhido o ITBI. *(Emolumentos: R$ 2.860,99 Recompe: R$ 171,65 TFJ: R$ 2.003,80 ISS: R$ 151,63 Total: R$ 5.188,07. Qtd: 1. Cod. 4246. Selo: ICV76937. Cód. Segurança: 7034154987366529).* Dou fé. Pouso Alegre, 05 de setembro de 2024. Escrevente Autorizada: Gabriela de Alvarenga Domingues

---

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VLNV9-G97XS-9RJWJ-934YN

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° 84.660** 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 (sujeito ao princípio da anterioridade nonagesimal) – "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** "

É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Pouso Alegre/MG, 03 de janeiro de 2025
Assinado digitalmente por FABIANO DURÃO LANINI

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.

Custas: Emol: R$ 27,36 - Recompe: R$ 1,64 - TFJ: R$ 10,25 - ISSQN: R$ 1,45 - Total: R$ 40,70 (Código do Ato: 4945).

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

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
Registro de Imóveis de Pouso Alegre -MG
CNS: 05.402-3

SELO DE CONSULTA: IMI23690
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 8378061731462880

Ato(s) praticado(s) por
Fabiano Durão Lanini
Oficial Substituto
Emol. R$ 27,36 - TFJ R$ 10,25 - ISS: R$ 1,45 - Total R$ 40,70
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