



Valide aqui
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG
Rua Rio de Janeiro, 1611, Bairro Lourdes
CEP.: 30160-042 - Tel./Fax (31) 3207-6400
Fernando Pereira do Nascimento
Oficial



CNM: 032128.2.0160727-74

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Belo Horizonte - Minas Gerais
Fernando Pereira do Nascimento

MATRÍCULA: 160.727 **FICHA:** 01F

DATA: 27/08/2021

Guilherme Tóffani Carvalho
Escritor Autorizado

IMÓVEL: Apartamento 305, Bloco 01, do Reserva das Palmeiras, situado na Rua Senhora do Porto, 1330, com área privativa principal de 47,70m², área privativa acessória de 10,35m², área privativa total de 58,05m², área de uso comum de 39,09418383m², área real total de 97,14418383m², com direito à(s) vaga(s) de garagem nº(s) 534, fração ideal de 0,002067, do terreno constituído pelo lote 03 do quarteirão 73 do Bairro Palmeiras, Belo Horizonte-MG.

PROPRIETÁRIO(S/A/AS): PASSOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 35.729.692/0001-98, com sede na Rua dos Otoni, 177, Bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte-MG.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 126.737, Livro 02, desta Serventia. Imóvel instituído no R-6 da Matrícula 126.737, Livro 02, desta Serventia.

Prot. 507.169 de 06/08/2021 - Emol: R\$47,28. Tfu: R\$14,87. ISSQN: R\$2,23. Total: R\$64,38. Qtd/Cod: 1/4401-6. Nº Selo: EWP64981 / Cod. Seg.: 5243-4929-8795-1034.

Av-1-160.727 - Prot. 507.169 de 06/08/2021 - **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** - A convenção de condomínio do Reserva das Palmeiras está registrada sob o nº 12.606, Livro 3 - Auxiliar, desta Serventia, e obriga a todos os titulares de direitos sobre as unidades. Dou fé. wjs. Emol: R\$18,80. Tfu: R\$5,91. ISSQN: R\$0,89. Total: R\$25,60. Qtd/Cod: 1/4135-0. Nº Selo: EWP64981 / Cod. Seg.: 5243-4929-8795-1034. Belo Horizonte, 27 de agosto de 2021. O Oficial:

Av-2-160.727 - Prot. 507.169 de 06/08/2021 - **IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO** - Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. **Alvará válido até:** 20/07/2025. **Incorporação registrada no R-8**, da matrícula nº 126.737, Livro 2 - Registro Geral, desta Serventia. Consta da incorporação a existência de certidões positivas com efeito de negativas, conforme Av-9, da matrícula 126.737, a saber: Secretaria Municipal de Finanças de Belo Horizonte-MG. A incorporação foi submetida ao regime do Patrimônio de Afetação, conforme Av-10 da matrícula 126.737, previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei 4.591/64, com as alterações introduzidas pela Lei 10.931/04. Esta matrícula poderá ser encerrada caso a construção não seja concluída ou nas demais hipóteses previstas em lei. Dou fé. wjs. Emol: R\$18,80. Tfu: R\$5,91. ISSQN: R\$0,89.

Continua no verso.

24/03/2026 10:53:33



811.011



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BESUD-NDPSH-3G765-TXFW3>

continua

CNM: 032128.2.0160727-74

Total: R\$25,60. Qtd/Cod: 1/4135-0. N° Selo: EWP64981 / Cod. Seg.: 5243-4929-8795-1034. Belo Horizonte, 27 de agosto de 2021. O Oficial:

Av-3-160.727 - Prot. 518.200 de 04/04/2022 - **SERVIDÃO** - Fica transportada para esta matrícula a servidão registrada no R-3 da matrícula nº 160.707, Livro 02, desta Serventia, nos seguintes termos: Conforme Escritura Pública lavrada às fls. 385/388, do livro 493, em 03/12/2021 e Escritura Pública de Aditamento, Retificação e Ratificação lavrada às fls. 033, do livro 503, em 26/01/2022, ambas no 6º Tabelionato de Notas da Comarca de Campinas-SP, foi instituída uma servidão de passagem de tubulação de drenagem, nas seguintes áreas conforme memorial descritivo: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P17, de coordenadas N 7.730.982,784m e E 606.351.816m; deste, segue com os seguintes azimutes e distâncias: 189°39'23" e 12,14m até o vértice P18, de coordenadas N 7.790.970,819m e E 606.349.780m; 307°01'52" e 3,38m até o vértice P19, de coordenadas N 7.790.972,853m e E 606.347.083m; 9°39'23" e 9,25m até o vértice P20, de coordenadas N 790.981,969m e E 606.348,635m; 75°37'59" e 3,23m até o vértice P17, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas no Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no sistema UTM, referenciadas no Meridiano Central 45, tendo como Datum o Sirgas 2000. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM, fechando assim uma área de 32,080m², perímetro 28,06m². A servidão é gratuita, obrigando o(s/a/as) proprietário(s/a/as) do imóvel a respeitá-la e mantê-la para todos os fins e efeitos de direito, não perturbando ou esbulhando a outorgada, seus prepostos e/ou sucessores da posse da área objeto desta servidão de passagem de rede de drenagem, nem impedindo a prática dos atos necessários ao perfeito desempenho de suas atividades. Obrigam-se as partes pelas demais condições da escritura. Dou fé. kcg. Emolumentos recolhidos no R-3 da matrícula 160.707, conforme dispõe o art. 237-A da Lei 6.015/73. Qtd/Cod: 1/4135-0-38. N° Selo: FNZ60591 / Cod. Seg.: 5357-0780-9912-6097. Belo Horizonte, 26 de abril de 2022. O Oficial:

Av-4-160.727 - Prot. 519.237 de 29/04/2022 - **RETIFICAÇÃO** - Conforme Escritura Pública lavrada às fls. 385/388, do livro 493, em 03/12/2021 e Escritura Pública de Aditamento, Retificação e Ratificação lavrada às fls. 033, do livro 503, em 26/01/2022, ambas no 6º Tabelionato de Notas da Comarca de Campinas-SP, registradas sob o R-3 da matrícula 160.707, fica retificada a **Av-3** desta matrícula para constar que a Servidão de Passagem de Tubulação de Drenagem foi instituída em favor do imóvel constituído pelo **lote 02 do quarteirão 73 do Bairro Palmeiras**, objeto da matrícula 126.736. Dou fé. dasv.

Continua na ficha 02

24/03/2026 10:53:33



811.011

pag. 2
Continua na página 03



Valide aqui
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG
Rua Rio de Janeiro, 1611, Bairro Lourdes
CEP.: 30160-042 - Tel./Fax (31) 3207-6400
Fernando Pereira do Nascimento
Oficial



CNM: 032128.2.0160727-74

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Belo Horizonte - Minas Gerais
Fernando Pereira do Nascimento

MATRÍCULA: 160.727 **FICHA:** 02F

DATA: 04/05/2022

Marina Alves da Costa
Escrevente Autorizada

Nihil. Qtd/Cod: 1/4135-0-31. Nº Selo: FQH54076 / Cod. Seg.: 3528-5549-9127-8843. Belo Horizonte, 04 de maio de 2022. O Oficial: *Marina*

R-5-160.727 - Prot. 520.630 de 30/05/2022 - **HIPOTECA** - Devedor(es/a/as): **PASSOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ 35.729.692/0001-98, com sede na Rua dos Otoni, 177, Bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte-MG. CREDOR(A): **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília-DF. Conforme Instrumento Particular datado de 31/03/2022, este imóvel, juntamente com outros, foi dado em hipoteca, em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento concedido no âmbito do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE, ao(s)/à(s) devedor(es/a/as) para construção do empreendimento, nos termos do art. 31-A, §12, da Lei 4.591/64, nas seguintes condições: **Valor do crédito:** R\$30.053.968,95. **Sistema de Amortização:** Sistema de Amortização Constante - SAC. **Prazo de amortização:** conforme cláusula terceira do contrato. **Encargos financeiros:** conforme cláusula nona do contrato. **Valor do imóvel objeto da garantia para os fins previstos no artigo 1.484 do Código Civil:** R\$260.100,00. Demais condições, as do contrato. Dou fé. lfff. Emolumentos recolhidos no R-5 da matrícula 160.707, conforme dispõe o art. 237-A da Lei 6.015/73. Qtd/Cod: 1/4135-0-38. Nº Selo: FSQ79038 / Cod. Seg.: 2844-7054-0135-3986. Belo Horizonte, 20 de junho de 2022. O Oficial: *Marina*

Av-6-160.727 - Prot. 525.402 de 08/09/2022 - **CANCELAMENTO DE HIPOTECA** - Conforme instrumento particular datado de 29/08/2022, que fica arquivado, fica cancelada a hipoteca constante do **R-5**, com relação ao imóvel objeto desta matrícula, em virtude de autorização dada pelo(a) credor(a). Dou fé. fvmp. Emol: R\$91,27. TFI: R\$28,40. ISSQN: R\$4,31. Total: R\$123,98. Qtd/Cod: 1/4140-0. Nº Selo: GAE48414 / Cod. Seg.: 1770-0196-1184-7148. Belo Horizonte, 13 de setembro de 2022. O Oficial: *[Assinatura]*

R-7-160.727 - Prot. 525.402 de 08/09/2022 - **COMPRA E VENDA** - Transmitente(s): **PASSOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ 35.729.692/0001-98, com sede na Rua dos Otoni, 177, Bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte-MG. ADQUIRENTE(S): **1) ALEXANDRA JENIFFER DA COSTA DOS SANTOS**, brasileira, solteira, agente administrativo, DI MG-18160505 PC/MG, CPF 101.246.796-17,

Continua no verso.

24/03/2026 10:53:33



811.011



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BESUD-NDPSH-3G765-TXFW3>

continua

CNM: 032128.2.0160727-74

residente e domiciliada na Rua Anibal Teotônio, 82, Bairro Palmeiras, Belo Horizonte-MG e 2) **MARCELO HENRIQUE DIAS**, brasileiro, solteiro, atendente pleno, DI 07360894819 DETRAN/MG, CPF 127.364.516-27, residente e domiciliado na Rua Anibal Teotônio, 82, Bairro Palmeiras, Belo Horizonte-MG. Conforme Instrumento Particular datado de 29/08/2022, este imóvel foi vendido pelo preço de R\$265.244,42, sendo R\$59.518,09 referentes a recursos próprios e R\$205.726,33 através de financiamento, garantido pela alienação fiduciária a seguir registrada. Valor fiscal: R\$265.244,42. ITBI pago em 01/09/2022, no valor de R\$7.957,33. Índ. cad. 498073 003 0224. Dou fé. fvmp. Emol: R\$1.264,98. TFJ: R\$700,88. ISSQN: R\$59,67. Total: R\$2.025,53. Qtd/Cod: 1/4543-5. N° Selo: GAE48414 / Cod. Seg.: 1770-0196-1184-7148. Belo Horizonte, 13 de setembro de 2022. O Oficial:

R-8-160.727 - Prot. 525.402 de 08/09/2022 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Devedor(es/a/as) (fiduciante(s)): **ALEXANDRA JENIFFER DA COSTA DOS SANTOS e MARCELO HENRIQUE DIAS**, já qualificado(s/a/as) no R-7. CREDORA (FIDUCIÁRIA): **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF. Conforme instrumento particular descrito no R-7, este imóvel foi alienado fiduciariamente na forma do art. 23 da lei nº 9.514/97 e sua propriedade resolúvel foi transferida à credora fiduciária com o escopo de garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento concedido por esta credora ao(s)/às devedor(es/a/as) fiduciante(s), nas seguintes condições: **Valor da dívida: R\$205.726,33. Valor do encargo mensal: R\$1.663,52. Sistema de Amortização: PRICE/TR - Tabela Price. Prazo: 360 meses. Taxa anual de juros: nominal: 8.6395% e efetiva: 8.9900%. Vencimento do 1º encargo mensal: 05/10/2022. Reajuste dos Encargos: de acordo com o item 8. Prazo de carência para fins de intimação: 30 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo vencido e não pago. Valor do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$260.100,00. Demais condições, as do contrato. Dou fé. fvmp. Emol: R\$1.192,04. TFJ: R\$553,94. ISSQN: R\$56,23. Total: R\$1.802,21. Qtd/Cod: 1/4542-7. N° Selo: GAE48414 / Cod. Seg.: 1770-0196-1184-7148. Belo Horizonte, 13 de setembro de 2022. O Oficial:**

Av-9-160.727 - Prot. 567.893 de 01/04/2025 - **BAIXA DE CONSTRUÇÃO** - Conforme Av-14, da matrícula nº 126.737, Livro 02, desta Serventia, em 25/03/2025 foram concedidos o habite-se e a baixa de construção para o imóvel constante desta matrícula, conforme certidão datada de 25/03/2025. Dou fé. ggs. Emolumentos recolhidos na Av-14 da matrícula nº 126.737. Qtd/Cod: 1/4135-0-73. N° Selo: IUE10147 / Cod. Seg.: 4398-0254-4999-1220. Belo Horizonte, 05 de

Continua na ficha 03

24/03/2026 10:53:33



811.011



Valide aqui
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG
Rua Rio de Janeiro, 1611, Bairro Lourdes
CEP.: 30160-042 - Tel./Fax (31) 3207-6400
Fernando Pereira do Nascimento
Oficial



CNM: 032128.2.0160727-74

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Belo Horizonte - Minas Gerais
Fernando Pereira do Nascimento

MATRÍCULA: 160.727 **FICHA:** 03F

DATA: 05/05/2025

Leonardo Schneider
Escritor Autorizado

maio de 2025. O Oficial:

Av-10-160.727 - Prot. 585.114 de 16/03/2026 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** -
Conforme requerimento datado de 16/03/2026, nos termos do artigo 26, § 7º da
Lei 9.514/97, a propriedade deste imóvel fica consolidada em nome do(a)
Credor(a) Fiduciário(a) CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ 00.360.305/0001-
04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília-DF, tendo
em vista a não purgação da mora, no prazo legal, pelo(s/a/as)
devedor(es/a/as) fiduciante(s), após devidamente intimado(s/a/as). Valor
fiscal: R\$314.322,66. ITBI pago em 04/03/2026, no valor de R\$9.429,67. Base
de cálculo para fins de emolumentos: R\$521.400,00. CEP. 30.575-590. Dou fé.
ntmb. Emol: R\$3.325,70. TFI: R\$2.197,44. ISSQN: R\$154,64. Total: R\$5.677,78.
Qtd/Cod: 1/4246-5. Nº Selo: JVM05118 / Cod. Seg.: 5297-6551-8981-4123. Belo
Horizonte, 24 de março de 2026. O Oficial:

Av-11-160.727 - Prot. 585.114 de 16/03/2026 - **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO**
FIDUCIÁRIA - Fica cancelada a alienação fiduciária constante do R-8, em
virtude da consolidação de propriedade averbada sob a Av-10. Dou fé. ntmb.
Emol: R\$110,78. TFI: R\$34,47. ISSQN: R\$5,15. Total: R\$150,40. Qtd/Cod:
1/4140-0. Nº Selo: JVM05118 / Cod. Seg.: 5297-6551-8981-4123. Belo
Horizonte, 24 de março de 2026. O Oficial:

24/03/2026 10:53:34



811.011



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BESUD-NDPSH-3G765-TXFW3>

CNM: 032128.2.0160727-74

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO HORIZONTE-MG
CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR EXPEDIDA POR MEIO ELETRÔNICO

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 nº 160727 a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Belo Horizonte, 24 de março de 2026.

A realização de registros ou averbações em serventias de registro de imóveis, com base em escritura pública, exige o recolhimento das parcelas destinadas aos órgãos indicados na lei, com sua referência na escritura, incluindo aquelas lavradas em outras unidades da Federação, nos termos do art. 5º-A da Lei nº 15.424/2004.

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº 11.977/2009, sendo o acesso realizado através do site <https://registradores.onr.org.br>.

Assinado digitalmente por: Guilherme Tofani Carvalho

Prazo de validade: 30 dias

Emol: R\$ 28,23/ Recivil: R\$ 2,13/ Tx.Fiscal.: R\$ 10,72/ ISS: R\$1,41 / Total: R\$42,49
811.011 mle

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

Ofício do 1º Registro de Imóveis de Belo Horizonte -MG

SELO DE CONSULTA: JVM05126

CÓDIGO DE SEGURANÇA: 5277.7694.1314.6222

Quantidade de Atos Praticados: 1

Ato(s) praticado(s) por: Guilherme Tofani Carvalho - Escrevente

Emol. R\$30,36 - TFIJ R\$10,72

Valor Final R\$41,08 - ISS R\$1,41

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



24/03/2026 10:53:35



811.011