



Valide aqui
este documento



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITABIRA/MG LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FICHA 01F

**MATRÍCULA
32.752**

Matrícula nº 32.752. Protocolo nº 52.486, de 05/04/2017.

Imóvel: Apartamento nº 304 do Bloco 04, do Edifício Residencial Castanheira, situado na Rua Afonso de Assis Freitas, nº 105, Bairro Abóboras, no Município de Itabira/MG, com área privativa principal de 44,6875m², área privativa total 44,6875m², área de uso comum 51,033813m², área real total de 95,721313m² e sua respectiva fração ideal de 0,0062173 do lote 1-B, com área de 9.322,27m². **Proprietária:** MD G&R CASTANHEIRA INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS SPE LTDA, CNPJ 24.410.426/0001-81, com sede em Itabira/MG, na Rua Afonso de Assis Freitas, n.º 105, Bairro Abóboras. **Registro anterior:** Matrícula nº 30.596, do Livro 02-RG, datado de 29/01/2016. Registro da Instituição de Condomínio: R-3-30.596, desta Serventia. Desconto concedido em cumprimento ao disposto no art. 43 da Lei 11.977/09. Emol=R\$9,20 RC=R\$0,55 TFJ=R\$3,06 VFU=R\$12,81. Cod.4401-6. Data da abertura: 28/04/2017. O Oficial.

Geovane Henrique A. da Silva
Escritor Substituto

Av-1-32.752. Protocolo nº 52.486, de 05/04/2017. **INDICAÇÃO DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.** A convenção de condomínio, da presente unidade esta registrada sob o nº 3.444 no livro 3 - Registro Auxiliar - desta Serventia, e obriga a todos os titulares de direitos sobre as unidades. Desconto concedido em cumprimento ao disposto no art. 43 da Lei 11.977/09. Emol=R\$7,31 RC=R\$0,44 TFJ=R\$2,44 VFU=R\$10,19. Cod.4135-0. Data da averbação: 28/04/2017. O Oficial.

Geovane Henrique A. da Silva
Escritor Substituto

Av-2-32.752. Protocolo nº 52.486, de 05/04/2017. **IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO.** Transporta-se para a presente matrícula o registro da Incorporação Imobiliária, conforme R-6, da matrícula nº 30.596, desta Serventia, informando que este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. **Alvará de construção válido até 22/06/2017.** Esta matrícula poderá ser encerrada caso a construção não seja concluída ou nas demais hipóteses previstas em lei. *Nihil*, em cumprimento ao disposto no art. 237-A, § 1º, da Lei 6.015/73. Data da averbação: 28/04/2017. O Oficial.

Geovane Henrique A. da Silva
Escritor Substituto

Av-3-32.752. Protocolo nº 52.486, de 05/04/2017. **CERTIDÕES POSITIVAS NA INCORPORAÇÃO.** Transporta-se para a presente matrícula a averbação de Certidões Positivas constante da AV-7 da matrícula 30.596, desta Serventia, informando a existência das seguintes certidões: Certidão Positiva de Débitos Tributários Municipais com Efeito de Negativa, nº 2017/3494, e Certidão Positiva de Débitos Tributários de Imóvel com Efeito de Negativa, nº 2017/3496, ambas, expedidas pela Secretaria Municipal da Fazenda - datadas de 28/03/2017 em nome de MD G&R CASTANHEIRA INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS SPE LTDA. *Nihil*, em cumprimento ao disposto no art. 237-A, § 1º, da Lei 6.015/73. Data da averbação: 28/04/2017. O Oficial.

Geovane Henrique A. da Silva
Escritor Substituto

Av-4-32.752. Protocolo nº 52.486, em 05/04/2017. **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO.** Transporta-se para a presente matrícula a averbação de Patrimônio de Afetação constante da AV-8 da matrícula 30.596, desta Serventia, informando que o imóvel objeto desta matrícula está submetido ao regime jurídico previsto nos artigos 31-A a 31-F, da Lei Federal nº 4.591/64, passando o terreno e as acessões objeto da incorporação, bem como os direitos e obrigações a ela vinculados, a constituir Patrimônio de Afetação, que se manterá apartado e incomunicável em relação ao patrimônio do incorporador, respondendo exclusivamente por dívidas e obrigações vinculadas ao empreendimento, e somente podendo ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação e à entrega das unidades, até que extinto por implemento de uma das hipóteses previstas no artigo 31-E, de mencionada Lei. *Nihil*, em cumprimento ao disposto no art. 237-A, § 1º, da Lei 6.015/73. Data da averbação: 28/04/2017. O Oficial.

Geovane Henrique A. da Silva
Escritor Substituto

Av-5-32.752. Protocolo nº 53.508, de 21/09/2017. **HIPOTECA.** Transporta-se para a presente matrícula o ônus real de hipoteca incidente, entre outros, sobre este imóvel, conforme registrado sob o R-10-30.596, desta Serventia, nos termos do artigo 237-A, da Lei Federal nº 6.015/73. *Nihil*. Data da averbação: 13/10/2017. O Oficial.

Gilmara Laís Soares Moreira
Escritor Substituto

Av-6-32.752. Protocolo nº 53.598, de 11/10/2017. **TRANSPORTE DE CANCELAMENTO DE HIPOTECA.** Transporta-se para a presente matrícula o cancelamento de hipoteca constante do Av-5, supra, entre outros, conforme Av-11-30.596, desta Serventia. *Nihil*. Data da averbação: 18/10/2017. O Oficial.

Gilmara Laís Soares Moreira
Escritor Substituto

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SGFV5-UTU7S-4KV99-JXBG4>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SGFV5-UTU7S-4KV99-JXBG4>

Av-7-32.752. Protocolo nº 53.634, de 13/10/2017. **INSCRIÇÃO CADASTRAL.** Conforme Declaração para Lançamento do ITBI, 692/2017, de 31/08/2017, o Município de Itabira/MG certificou que o imóvel foi cadastrado para fins de tributação sob a inscrição nº **1042059945060**. Certidão arquivada nesta Serventia. Desconto concedido em cumprimento ao disposto no art. 43 da Lei 11.977/09. Emol=R\$7,31 RC=R\$0,44 TFJ=R\$2,44 VFU=R\$10,19. Cod.4135-0. Data da averbação: 09/11/2017. O Oficial. *Gilmara Lais Soares Moreira*
Escrevente II

R-9-32.752. Protocolo nº 53.634, de 13/10/2017. **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 24/7/2017, de nº 8.7877.0145070 - 7 - PMCMV, a proprietária MD G&R CASTANHEIRA INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS SPE LTDA, retro qualificada, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEMG, registrada sob o NIRE 31210598978, no ato representada, conforme cláusula oitava de seu Contrato Social Consolidado na JUCEMG, em sessão de 06/07/2017, pelo administrador Rangel Costa Guedes, CPF 889.400.806-10, vendeu o imóvel objeto desta matrícula a **SONIA MARIA DE ARAUJO**, brasileira, solteira, frentista, CI MG-13.043.771 PC/MG, CPF 059.697.966-54, residente e domiciliada em Itabira/MG, na Rua Das Margaridas, 1.259, Px Loja Alumaqu, Bairro São Pedro, pelo preço de R\$117.000,00 pago e quitado da seguinte forma: R\$11.941,64 com recursos próprios; R\$3.732,43 com saldo da conta vinculada do FGTS; R\$26.319,00 com recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto; R\$75.006,93 oriundos de financiamento concedido pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ: 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, no ato representada por Sabrina de Figueiredo Bretas, CPF: 042.797.836-08, conforme procuração pública lavrada na folha 182 do livro 3152-P, em 16/07/2015, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF e substabelecimento lavrado na folha 010 do livro 3197-P, em 02/05/2016 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF e substabelecimento lavrado na folha 102 do livro 270-P, em 11/01/2017, no Cartório do 3º Ofício de Notas de Governador Valadares/MG. Valor da Compra e Venda do Terreno: R\$11.309,27. **INTERVENIENTE CONSTRUTORA E FIADORA: CONSTRUTORA HRDOMÍNIO LTDA**, CNPJ 23.264.831/0001-76, com sede em Itabira/MG, à Avenida Madalena Pereira dos Santos, 162-A, Vila São Joaquim, no ato representada por Emerson de Alvarenga Barbosa, CPF 311.043.126-20, no ato representado por Rangel Costa Guedes, CPF 889.400.806-10, conforme instrumento público de procuração lavrado em 13/02/2017, na folha 215, do livro 139-P, no Cartório do 2º Ofício de Notas de Itabira/MG, e Victor Mousinho Gomes Barbosa, CPF 013.879.356-58, no ato representado por Rangel Costa Guedes, CPF 889.400.806-10, conforme instrumento público de procuração lavrado em 26/06/2017, nas folhas 217/218 do livro 052 - 1º Traslado, no Cartório Jumarim - Comarca de Tietê/SP. **INTERVENIENTE INCORPORADORA, ORGANIZADORA E FIADORA: MD G&R CASTANHEIRA INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS SPE LTDA**, retro qualificada. O referido contrato ficou arquivado nesta serventia. Valor fiscal: R\$117.000,00. **Alvará de Licença para Construção, averbado sob a AV-09 da matrícula 30.596.** Desconto concedido em cumprimento ao disposto no art. 43 da Lei 11.977/09. Emol=R\$673,06 RC=R\$40,38 TFJ=R\$331,50 VFU=R\$1.044,94. Cod.4518-7. Data do registro: 09/11/2017. O Oficial. *Gilmara Lais Soares Moreira*
Escrevente II

R-9-32.752. Protocolo nº 53.634, de 13/10/2017. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** 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 24/7/2017, de nº 8.7877.0145070 - 7 - PMCMV, **SONIA MARIA DE ARAUJO**, retro qualificada, proprietária do imóvel acima matriculado, o alienou fiduciariamente à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, retro qualificada, em garantia do empréstimo de R\$75.006,93. Valor do desconto: R\$26.319,00. Valor da Garantia: R\$117.000,00. Valor total do encargo mensal: R\$400,58. Sistema de Amortização: PRICE. Prazo de construção: 25 meses. Prazo de amortização: 360 meses. Taxa anual de juros nominal de 4,5000% a.a., Taxa anual de juros efetiva de 4,5939% a.a. Vencimento do primeiro encargo mensal: 24/08/2017. Consta do contrato que, para efeito de leilão (art. 24, VI, Lei 9514/97), foi atribuído ao imóvel o valor de R\$117.000,00. Obrigam-se as partes às condições do documento ora reportado. O contrato fica arquivado nesta serventia. Desconto concedido em cumprimento ao disposto no art. 43 da Lei 11.977/09. Emol=R\$559,89 RC=R\$33,59 TFJ=R\$228,68 VFU=R\$822,16. Cod.4517-9. Data do registro: 09/11/2017. O Oficial. *Gilmara Lais Soares Moreira*
Escrevente II

Av-10-32.752. Protocolo nº 58.403, de 19/07/2019. **CONSTRUÇÃO.** De acordo com a Certidão de Habite-se total nº 049/2019, datada de 05/07/2019, emitida pelo Município de Itabira/MG, foram concedidos o "habite-se" e a baixa de construção para, dentre outros, o imóvel constante desta matrícula. Valor Fiscal: R\$87.589,92. Desconto concedido em cumprimento ao disposto no art. 43 da Lei 11.977/09. Emol=R\$309,37 RC=R\$18,56 TFJ=R\$126,36 VFU=R\$454,29 Cod.4152-5-4. Selo: CZI07809 Código de segurança: 7633-8497-4814-9380. Data da averbação: 07/08/2019. O Oficial. *Gabriela Monteiro L. Milagres*
Escrevente de Registro I

Av-11-32.752. Protocolo nº 58.403, de 19/07/2019. **CND/INSS.** Foi apresentada a CND/INSS nº 001362019-88888856, datada de 16/07/2019, referente à área construída de 7.998,96m². Desconto concedido em cumprimento ao disposto no art. 43 da Lei 11.977/09. Emol=R\$8,08 RC=R\$0,48 TFJ=R\$2,69 VFU=R\$11,25 Cod.4135-0-4. Selo: CZI07809 Código de segurança: 7633-8497-4814-9380. Data da averbação: 07/08/2019. O Oficial. *Gabriela Monteiro L. Milagres*
Escrevente de Registro I

Continua na ficha 02



Valide aqui
este documento



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITABIRA/MG LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FICHA 02F

CNM
045690.2.0032752-82

MATRÍCULA
32.752

Av-12-32.752. Protocolo nº 61.897, de 10/11/2020. **MUDANÇA DE NUMERAÇÃO.** Transporta-se para a presente matrícula a mudança de numeração do empreendimento, conforme Av-79-30.596, para constar que o número do Residencial Castanheira, no qual está situado a unidade objeto desta matrícula, foi alterado de nº 105 para nº 397, nos termos da certidão nº 141/2020, emitida pelo Município de Itabira/MG. *Nihil Selo:* EBR99689 Código de segurança: 0235-0398-3621-6456. Data da averbação: 03/12/2020. O Oficial.

Kamila Silveira Rosa
Escriturante Substituto

Av-13-32.752. Protocolo nº 81.358, de 01/12/2025. **CONSOLIDAÇÃO DA PRÓPRIEDADE FIDUCIÁRIA.** Procede-se à presente averbação, a requerimento da parte interessada, datado de 01/12/2025, acompanhado de prova do recolhimento do ITBI, conforme procedimento previsto no § 7º do art. 26, da Lei 9.514/97, para constar que fica **consolidada a propriedade** objeto do **R-9, supra**, à credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, retro qualificada, no ato representado por Milton Fontana, CPF 575.672.049-91, nos termos da procuração pública lavrada em 27/03/2025, no livro 3621-P, folha 100, e subestabelecimento lavrado em 17/04/2025, no livro 3623-P, folha 200, ambas do 2º Ofício de Notas e Protesto de Títulos de Brasília/DF, e consequentemente **cancelada** a alienação fiduciária constante do **R-9**. Valor fiscal: R\$210.000,00. Emol=R\$ 2.570,76 RC=R\$ 193,50 TFJ=R\$ 1.284,53 VFU=R\$ 4.125,91. Cód. 4242. Selo: JMC09463. Cód. Segurança: 7208067057676796. Data de averbação: 16/12/2025. O Oficial.

Ritchelly Halbertt Oliveira Dias
Escriturante Substituto

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SGFV5-UTU7S-4KV99-JXBG4>



Valide aqui
este documento



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ITABIRA-MG

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico, nos termos do art. 19 §1º da Lei nº 6.015/73, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº **32.752**, desta Serventia. Dou fé.

Itabira/MG, 16 de dezembro de 2025.

Informações complementares

1. Constitui condição necessária para a realização de atos de registro ou averbação nas serventias de Registro de Imóveis, quando instrumentalizadas por escritura pública, o recolhimento integral das parcelas destinadas ao Tribunal de Justiça de Minas Gerais, ao Recomepe, 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, especialmente aquelas lavradas em outras unidades da Federação, nos termos do art. 5-A caput e §2º da Lei Estadual 15.424/04.

2. Em virtude da entrada em vigor da Lei Complementar Estadual nº 174, de 7 de junho de 2024, a circunscrição territorial relativa ao Município de Passabém-MG deixou de pertencer à deste Ofício de Registro de Imóveis de Itabira e passou a integrar a circunscrição do Registro de Imóveis de Ferros-MG, cartório onde deverá ser requerida a prática de novos atos, de acordo com o disposto no art. 779 e ss, do Provimento 93/CGJ/2023.

A presente certidão foi emitida e assinada exclusivamente de forma eletrônica, em cumprimento às normas da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, prevista na MP 2.200-2/01, bem como arts. 37 e seguintes da Lei Federal no 11.977/09, e art. 1.178, §6º, IV, do Provimento 93/2020, da CGJ/MG, **somente sendo válida em meio digital**, devendo a verificação de sua autenticidade ser realizada através do acesso ao [site www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br).

Assinado digitalmente por: RITCHELly HALBERTT OLIVEIRA DIAS

Prazo de Validade: 30 dias

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Itabira - MG CNS 45690

SELO DE CONSULTA: **JRH06520**

CÓDIGO DE SEGURANÇA: **8382551444637491**

QUANTIDADE DE ATOS PRATICADOS: 1

Ritchelly Halbertt Oliveira Dias – Escrevente de Certidão e
Registro

Emol. R\$ 26,97 - TFJ R\$ 10,25 - TOTAL R\$ 40,06

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



Valor Cobrado

Emolumentos: R\$ 26,97

Recomepe: R\$ 2,03

ISSQN: R\$ 0,81

FIC/SREI: R\$ 0,00

Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 10,25

Total: R\$ 40,06

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SGFV5-UTU7S-4KV99-JXBG4>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital