



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

3º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG

Rua dos Timbiras, 2062 - Bairro Lourdes

CEP.: 30.140-069 - Tel: (31) 3370-5550

Matheus Campolina Moreira

Oficial



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Belo Horizonte - Minas Gerais
Matheus Campolina Moreira

MATRÍCULA: 140.131 **FICHA:** 01F

DATA: 15/04/2021

IMÓVEL: Apartamento 901, localizado no 9º pavimento, do Bloco 02, do Condomínio Reserva Pampulha, situado na Avenida Professor Clóvis Salgado, nº 2.881, com área privativa principal de 50,70m², área privativa acessória de 10,35m², área privativa total de 61,05m², área de uso comum de 32,71m², área real total de 93,76m², com direito à vaga de garagem nº 96 - livre e parcialmente coberta, localizada no 1º pavimento do bloco 06, fração ideal de 0,005688 do terreno constituído pelos lotes 01, 02 e 03 do quarteirão 79 do Bairro Serrano, Belo Horizonte-MG. **PROPRIETÁRIA:** CAJURI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 26.287.057/0001-07, com sede na Rua dos Otoni, 177, Bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte-MG. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula 139.972, Livro 02, desta Serventia. Prot. 537.572 de 23/03/2021. Dou fé. clm/rsl. Emol: R\$47,28. TFFJ: R\$14,87. ISS: R\$2,23. Total: R\$64,38. Código do Ato: 4401-6 Qtd: 1. Tipo de Tributação: 1. Selo nº: EOM68843 - Cód. Seg: 3104-3287-2865-2902. Belo Horizonte, 15 de abril de 2021. O Oficial:

Av-1-140.131 - Prot. 537.572 de 23/03/2021 - **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** - A convenção de condomínio do Reserva Pampulha foi registrada sob o nº 10.526, Livro 3 - Auxiliar, desta Serventia, e obriga a todos os titulares de direitos sobre as unidades. Nos termos do art. 1.331, §1º, do Código Civil, as vagas de garagem não poderão ser alienadas a pessoas estranhas ao condomínio. Dou fé. clm/rsl. Emol: R\$18,80. TFFJ: R\$5,91. ISS: R\$0,89. Total: R\$25,60. Código do Ato: 4135-0 Qtd: 1. Tipo de Tributação: 1. Selo nº: EOM68843 - Cód. Seg: 3104-3287-2865-2902. Belo Horizonte, 15 de abril de 2021. O Oficial:

Av-2-140.131 - Prot. 537.574 de 23/03/2021 - **IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO** - Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. **Alvará válido até: 05/02/2024.** **Incorporação registrada no R-5 da matrícula nº 139.972**, Livro 2 - Registro Geral, desta Serventia. Não constam dos documentos apresentados e arquivados relativamente à incorporação, a existência de certidões positivas. A incorporação foi submetida ao regime do Patrimônio de Afetação, conforme Av-6 da matrícula 139.972, 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. clm/rsl. Emol: R\$18,80. TFFJ: R\$5,91. ISS: R\$0,89. Total: R\$25,60. Código do Ato: 4135-0 Qtd: 1. Tipo de Tributação: 1. Selo nº: EOM69408 - Cód. Seg: 2895-2850-2593-6052. Belo Horizonte, 15 de abril de 2021. O Oficial:

Continua no verso.

26/02/2026 08:10:51



339.889

L

Av-3-140.131 - Prot. 544.354 de 12/07/2021 - **HIPOTECA** - Fica transportada para esta matrícula a hipoteca registrada no R-8, da matrícula nº 139.972, Livro 2 desta Serventia, nos seguintes termos: DEVEDOR: **CAJURI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ 26.287.057/0001-07, com sede na Rua dos Otoni, 177, Bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte-MG. CREDORA: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede na Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Setor Bancário Sul, Brasília-DF. Conforme Instrumento Particular datado de 30/06/2021, este imóvel, juntamente com outros, foi dado em **1ª e ESPECIAL HIPOTECA**, em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento concedido ao devedor para construção do edifício incorporado no **R-5/139.972**, nas seguintes condições: **Valor da dívida:** R\$16.000.000,00. **Prazo de carência:** 12 meses. **Prazo de amortização:** 36 meses, contados do dia correspondente ao término do prazo de carência. **Encargos:** Correspondente a 127% da taxa média diária do CDI, de acordo com a Cláusula 9ª. **Valor do imóvel objeto da garantia para os fins previstos no artigo 1.484 do Código Civil:** R\$39.210.000,00. Demais condições, as do contrato. Dou fé. bad/lfm. Nihil. Código do Ato: 4135-0 Qtd: 1. Tipo de Tributação: 31. Selo nº: EWV63740 - Cód. Seg: 6933-4952-2523-7297. Belo Horizonte, 16 de agosto de 2021. O Oficial: *[Assinatura]*

Av-4-140.131 - Prot. 567.598 de 17/08/2022 - **INDICAÇÃO DE CANCELAMENTO DE HIPOTECA** - Conforme Av-134 da matrícula nº 139.972, do Livro 2, desta Serventia, foi cancelada a hipoteca com relação ao imóvel desta matrícula. Dou fé. mrm/rsl. Nihil. Código do Ato: 4135-0 Qtd: 1. Tipo de Tributação: 31. Selo nº: FXF26094 - Cód. Seg: 6082-8674-2598-8876. Belo Horizonte, 31 de agosto de 2022. O Oficial: *[Assinatura]*

R-5-140.131 - Prot. 567.598 de 17/08/2022 - **COMPRA E VENDA** - TRANSMITENTE: **CAJURI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ 26.287.057/0001-07, com sede na Rua dos Otoni, 177, Santa Efigênia, Belo Horizonte-MG. ADQUIRENTE: **DANIEL BRUNO AGUIAR**, brasileiro, divorciado, técnico de eletricidade, eletrônica e telecomunicações, DI 04432544846 DETRAN/MG, CPF 015.066.246-77, residente e domiciliado na Rua Clemente Anibal Branco, 45, apto. 201, Bloco 1, Bairro Distrito Industrial Doutor Hélio Pentagna Guimarães, Contagem-MG. Conforme Instrumento Particular datado de 29/07/2022, este imóvel foi vendido pelo preço de R\$270.535,00, sendo R\$54.535,00 referentes a recursos próprios e R\$216.000,00 por meio de financiamento, garantido pela alienação fiduciária a seguir registrada. Valor fiscal de ITBI: R\$270.535,00. ITBI pago em 09/08/2022, no valor de R\$8.116,05. Índ. cad. 725079 001 1584. Dou fé. mrm/rsl. Emol: R\$2.529,97. TFFJ: R\$1.401,75. ISS: R\$119,34. Total: R\$4.051,06. Código do Ato: 4543-5 Qtd: 1. Tipo de Tributação: 1. Selo nº: FXF26094 - Cód. Seg: 6082-8674-2598-8876. Belo Horizonte, 31 de agosto de 2022. O Oficial: *[Assinatura]*

Continua na ficha 02

26/02/2026 08:10:51



339.889



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

3º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG

Rua dos Timbiras, 2062 - Bairro Lourdes

CEP.: 30.140-069 - Tel: (31) 3370-5550

Matheus Campolina Moreira

Oficial



LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL
3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Belo Horizonte - Minas Gerais
Matheus Campolina Moreira

MATRÍCULA: 140.131

FICHA: 02F

R-6-140.131 - Prot. 567.598 de 17/08/2022 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - DEVEDOR FIDUCIANTE: **DANIEL BRUNO AGUIAR**, já qualificados no **R-5/140.131**. CREDORA FIDUCIÁRIA: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, 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-5/140.131**, 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 essa credora ao devedor fiduciante, nas seguintes condições: **Valor da dívida:** R\$216.000,00. **Valor do encargo mensal taxa de juros balcão:** R\$2.143,41. **Valor do encargo mensal taxa de juros reduzida:** R\$2.095,12. **Sistema de Amortização:** SAC. **Prazo:** 420 meses. **Taxa anual de juros balcão:** nominal: 8.6395% e efetiva: 8.9900%. **Taxa anual de juros reduzida:** nominal: 8.3712% e efetiva: 8.7000%. **Vencimento do 1º encargo mensal:** 01/09/2022. **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\$240.000,00. Demais condições, as do contrato. Dou fé. mrm/rsi. Emol: R\$2.529,97. TFI: R\$1.401,75. ISS: R\$119,34. Total: R\$4.051,06. Código do Ato: 4543-5 Qtd: 1. Tipo de Tributação: 1. Selo nº: FXF26094 - Cód. Seg: 6082-8674-2598-8876. Belo Horizonte, 31 de agosto de 2022. O Oficial:

Quilua

Av-7-140.131 - Prot. 603.622 de 09/07/2024 - **BAIXA DE CONSTRUÇÃO** - Conforme certidão datada de 19/06/2024, arquivada nesta Serventia, extraída do processo nº 01-090.968/17-21, em 19/06/2024 foram concedidos o "habite-se" e a baixa de construção para, dentre outros, o imóvel constante desta matrícula. Dou fé. lrl. Emol: R\$1.319,34. TFI: R\$613,08. ISS: R\$62,23. Total: R\$1.994,65. Código do Ato: 4212-7 Qtd: 1. Tipo de Tributação: 1. Selo nº: IAN09587 - Cód. Seg: 0706-7096-3970-0717. Belo Horizonte, 02 de agosto de 2024. O Oficial:

paralei

Av-8-140.131 - Prot. 603.622 de 09/07/2024 - **CND PREVIDENCIÁRIA** - Conforme certidão datada de 23/07/2024, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, aferição nº 90.008.19466/72-001, arquivada nesta Serventia, não constam pendências de contribuições previdenciárias incidentes sobre a área de 11.040,23m² de obra nova realizada, dentre outros, no imóvel constante desta matrícula. Dou fé. lrl. Emol: R\$25,17. TFI: R\$7,90. ISS: R\$1,19. Total: R\$34,26. Código do Ato: 4135-0 Qtd: 1. Tipo de Tributação: 1. Selo nº: IAN09587 - Cód. Seg: 0706-7096-3970-0717. Belo Horizonte, 02 de agosto de 2024. O Oficial:

paralei

Continua no verso.

26/02/2026 08:10:51



339.889

CNM: 033134.2.0140131-55 (K)

Av-9-140.131 - Prot. 635.176 de 10/02/2026 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** -
Conforme requerimento datado de 10/02/2026, nos termos do artigo 26, § 7º
da Lei 9.514/97, a propriedade deste imóvel fica consolidada em nome da
credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04,
tendo em vista a não purgação da mora, no prazo legal, pelo devedor
fiduciante, após devidamente intimado. Valor fiscal de ITBI:
R\$282.600,00. ITBI pago em 05/02/2026, no valor de R\$8.478,00. Índ. cad.
725079 001 1584. CEP: 31.365-440. Dou fé. vlf/bad. Emol: R\$3.155,22. TFJ:
R\$1.748,31. ISS: R\$146,72. Total: R\$5.050,25. Código do Ato: 4244-0 Qtd:
1. Tipo de Tributação: 1. Selo nº: JVE29508 - Cód. Seg: 1894-1966-5823-
0209. Belo Horizonte, 24 de fevereiro de 2026. O Oficial:

Durkua

26/02/2026 08:10:52



339.889

CARTÓRIO DO 3º 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 140131 (CNM: 033134.2.0140131-55) a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Belo Horizonte, 26 de fevereiro de 2026.

Informação importante: Constitui condição necessária para 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 Recomeço, 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, nos termos do art. 5-A caput e §1º da Lei 15.424/04.

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº 11.977/2009.

Assinado digitalmente por: Roberta dos Santos Lima - Escrevente

Prazo de validade: 30 dias

Emol: R\$ 28,23 / Recivil: R\$ 2,13 / Tx. Fiscal.: R\$ 10,72 / ISS: 1,41 / Total: R\$42,49 - Código do Ato: 8401-2 - Qtd: 1 - 339.889 amcm

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

3º Ofício de Registro de Imóveis de
Belo Horizonte -MG
CNS: 03.313-4

Selo Eletrônico nº JVE32378
Cód. Seg.: 6007.8163.6812.9452

Quantidade de Atos Praticados:1
Ato Praticado por: Roberta dos Santos
Lima - Escrevente
Emol. R\$ 30,36 - TFJ R\$ 10,72 - ISS R\$
1,41 - Valor Final R\$42,49



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

26/02/2026 08:10:52



339.889



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: ZBSBT-S9XB2-DUW7A-96ZCW

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Roberta Dos Santos Lima (CPF ***.832.866-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/ZBSBT-S9XB2-DUW7A-96ZCW>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>