



Valide aqui
este documento



ESTADO DE MINAS GERAIS COMARCA DE VARGINHA REGISTRO DE IMÓVEIS

OFICIAL - WELLINGTON LUIZ VIANA JUNIOR

Página 1 de 4

CNM: 59782.2.0061405-03

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE VARGINHA

MATRÍCULA

61.405

FICHA

01F

Matrícula nº 61.405 - Data: 14/06/2016

Imóvel: Apartamento nº 202, Torre 3 do Edifício Portal Jardim do Sol II, situado em Varginha, na Rua Futura, nº 30, Bairro Sagrado Coração, com área privativa de 49,82m², área comum de 69,1214m², área total de 118,9414m², com direito a uma vaga descoberta de uso comum, e sua respectiva fração ideal de 0,0029762 do terreno com as seguintes características: Inicia-se no marco denominado 1, georreferenciado no Sistema Córrego Alegre, MC-45°W, coordenadas Plano Retangulares Relativas, Sistema UTM: (E= 457.970,9048 e N= 7.617.474,0752), localizado na quina de divisa entre a matrícula 23.061 de propriedade do senhor Osmar Reguim, e da senhora Ronice Teresinha Bregalda Reguim e área pública Rua Futura; deste marco segue confrontando com a área pública Rua Futura, o Loteamento Sagrado Coração (lotes de propriedade do senhora Maria de Fátima Mazera, matrícula 52.894; Marcieli Firmino da Silva, CPF 089.216.156-60, matrícula 53.533 e 7 (sete) lotes da Setpar Mogiana Serviços de Terraplanagem LTDA, CNPJ: 07.690.223/0001-77), no azimuth 264°57'02" e a distância de 100,62m até o marco 2 (E=457.870,6733 e N=7.617.465.2191), localizado na divisa com a matrícula 53.691 de propriedade da Bioética Agropecuária LTDA; deste marco deflete a esquerda e segue confrontando com a matrícula 53.691 de propriedade da Bioética Agropecuária LTDA, no azimuth 181°07'17" e a distância de 246,82m até o marco 6 (E=457.865,8429 e N=7.617.218,4431), localizado na quina de divisa com a matrícula 53.691 de propriedade da Bioética Agropecuária LTDA e 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 azimuth 103°35'23" e a distância de 101,44m até o marco 7 (E=457.964,4445 e N=7.617.194,6075) localizado na quina de divisa com as matrículas 1.153 e 23.061 de propriedade do senhor Osmar Reguim, e senhora Ronice Teresinha Bregalda Reguim; deste marco deflete a esquerda segue nela lateral da matrícula 23.061 de propriedade do senhor Osmar Reguim e a senhora Ronice Teresinha Bregalda Reguim, no azimuth 1°19'27" e a distância de 279,54m até o marco 1, onde deu-se o início da escritura, com área total de 26.200,00m². **Proprietária: 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. **Registro anterior:** Matrícula 53.690 desta Serventia. Registro da Instituição de condomínio: R-6-53.690. Emol=R\$17,03 RC=R\$1,02 TFJ=R\$5,68 VFU=R\$23,73 Cod.4401-6

4A

Av-1-61.405. Protocolo nº 180.171, em 11/05/2016. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.** A convenção de condomínio, registrada sob o nº **35.476** 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: 14/06/2016. O Oficial. Dou fé. Emol=R\$13,54 RC=R\$0,81 TFJ=R\$4,51 VFU=R\$18,86 Cod.4135-0 IE

Av-2-61.405. Protocolo nº 180.171, em 11/05/2016. **UNIDADE EM CONSTRUÇÃO.** Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. **Incorporação registrada sob o R-8-53690.** A incorporação foi submetida ao **patrimônio de Afetação**, conforme **Av-9-53.690**, 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

Continua no verso.



Valide aqui
este documento



ESTADO DE MINAS GERAIS COMARCA DE VARGINHA REGISTRO DE IMÓVEIS

OFICIAL - WELLINGTON LUIZ VIANA JUNIOR

Página 2 de 4

CNM: 59782.2.0061405-03

MATRÍCULA

61.405

FICHA

01V

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-10-53.690**, a saber: **a) em nome do incorporador:** a.1. certidão positiva do Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região; a.2. certidão cível positiva da Justiça Federal Seção Judiciária de Minas Gerais; a.3. certidão cível positiva da Justiça Estadual comarca de Belo Horizonte/MG. Esta matrícula poderá ser encerrada caso a construção não seja concluída ou nas demais hipóteses previstas em lei. Data da averbação: 14/06/2016. O Oficial. Dou fé. Emol=R\$13,54 RC=R\$0,81 TFJ=R\$4,51 VFU=R\$18,86 Cod.4135-0 

R-3-61.405. Protocolo nº 185.564, em 06/01/2017. **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 23/12/2016 - nº 8.7877.0075891-0 - SFH MCMV- a proprietária identificada no M-0, vendeu o imóvel objeto desta matrícula a **NAYGUI SOUZA GARCIA**, brasileira, solteira, estivador, carregador, embalador e assemelhados, CNH nº 05450205615 OT/MG, CPF 106.365.646-06, residente e domiciliada em Varginha, na Rua Joseph Kallas, 97, Bairro Vila Murad, pelo preço de R\$110.000,00 pago e quitado da seguinte forma: R\$7.115,00 com recursos próprios; R\$2.885,00 com saldo da conta vinculada do FGTS; R\$25.000,00 com recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto; R\$75.000,00 oriundos de financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal - CEF. O referido contrato ficou arquivado nesta serventia. Valor fiscal: R\$11.904,77 (VM-R\$110.000,00). Data do registro: 16/01/2017. O Oficial. Dou fé. Emol=R\$673,06 RC=R\$40,38 TFJ=R\$331,50 VFU=R\$1.044,94 Cod.4518-7 SE 

R-4-61.405 - Protocolo nº 185.564, em 06/01/2017. **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 23/12/2016, de nº 8.7877.0075891-0 - SFH, **NAYGUI SOUZA GARCIA**, proprietária 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\$75.000,00 que deverá ser pago em 360 prestações no valor inicial de R\$395,54, vencendo-se a primeira no dia 23/01/2017. Taxa anual de juros efetiva de: 4,5939% ao ano. Consta do contrato que para efeito de leilão (art. 24, VI, Lei 9514/97) foi atribuído ao imóvel o valor de R\$110.000,00. Obrigam-se as partes às condições do documento ora reportado. O contrato fica arquivado nesta serventia. Data do registro: 16/01/2017. O Oficial. Dou fé. Emol=R\$559,89 RC=R\$33,59 TFJ=R\$228,68 VFU=R\$822,16 Cod.4517-9 SE 

Av-5-61.405. Protocolo nº 192.159, em 14/11/2017. **CONSTRUÇÃO.** De acordo com o Alvará de Habite-se nº 661/2017, datado de 07/11/2017, processo nº 8967/2015, foi concluída a edificação do apartamento descrito no M-0, com inscrição cadastral: 18-064-0900-038. Valor Fiscal: R\$97.510,53. Data da averbação: 01/12/2017. O Oficial. Dou fé. Emol=R\$279,94 RC=R\$16,80 TFJ=R\$114,34 VFU=R\$411,08 Cod.4152-5 Qtd: 1 

Av-6-61.405. Protocolo nº 192.159, em 14/11/2017. **CND/INSS.** Foi apresentada a CND/INSS nº 002302017-88888998, datada de 13.10.2017, referente à área construída/demolidada de 18.825,24M² (49,82m² cada unidade). Data da averbação: 01/12/2017. O Oficial. Dou fé. Emol=R\$7,31 RC=R\$0,44 TFJ=R\$2,44 VFU=R\$10,19 Cod.4135-0 Qtd: 1 

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z4348-N72FG-N9M67-D2C46>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Valide aqui
este documento



ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE VARGINHA
REGISTRO DE IMÓVEIS

OFICIAL - WELLINGTON LUIZ VIANA JUNIOR

Página 3 de 4

REGISTRO DE IMÓVEIS
ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE VARGINHA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM 59782.2.0061405-03

Matrícula

Ficha

61.405

02F

AV-7-61.405: Protocolo nº 257.181, em 19/01/2026. **CONSOLIDAÇÃO:** Certifico que fica consolidada a propriedade objeto do **R-4** em nome do fiduciário **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília/DF, 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\$140.000,00. Data da averbação: 28/01/2026. O Oficial. Dou fé. Emol=R\$ 2.363,01 Recivil=R\$ 177,86 TFI=R\$

1.180,65 ISSQN=R\$ 47,26 VFU=R\$ 3.768,78 Cod. Ato(s): 4240 (1) JTK61086 9411618568144083 Tributação: 1

2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z4348-N72FG-N9M67-D2C46>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento



ESTADO DE MINAS GERAIS COMARCA DE VARGINHA REGISTRO DE IMÓVEIS

OFICIAL - WELLINGTON LUIZ VIANA JUNIOR

Página 4 de 4

Certifico que a presente reprodução corresponde ao inteiro teor da matrícula atualizada de nº **61.405** que se acha arquivada nesta serventia. Dou fé. Protocolo Nº 256.277. CNM 59782.2.0061405-03.

CERTIFICO que constitui **condição** necessária para o **registro de ESCRITURA PÚBLICA, inclusive daquelas lavradas em OUTROS ESTADOS da Federação**, o PRÉVIO RECOLHIMENTO DAS TAXAS 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 (art. 5-A da Lei 15.424/04 MG).

Varginha, 28 de janeiro de 2026. O Oficial _____

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. Documento assinado digitalmente por Wellington Luiz Viana Junior CPF nº 007.762.006-23.

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

SELO DE CONSULTA: JTK64701
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 2298247628789146

Quantidade de ato praticados: 1
Ato(s) praticado(s) por:
Daiany de Figueiredo
Escrivente
Emol.: R\$28,23 Recomepe: R\$ 2,13 TFI: R\$10,72 ISS: R\$0,56
Total R\$41,64
Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z4348-N72FG-N9M67-D2C46>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar