



Valide aqui
este documento



ESTADO DE MINAS GERAIS COMARCA DE VARGINHA REGISTRO DE IMÓVEIS

OFICIAL - WELLINGTON LUIZ VIANA JUNIOR

Página 1 de 4

CNM: 59782.2.0073752-16

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE VARGINHA

MATRÍCULA

73.752

FICHA

01F

Matrícula nº 73.752 - Data: 29/10/2019

Imóvel: Apartamento nº 503, Torre 11 do Edifício Portal Jardim das Quaresmeiras, situado em Varginha, na Avenida Manoel Augusto da Silva, 315, Parque Urupês, com área privativa de 52,09m², área comum de 15,40m², área total de 67,49m², com direito a uma vaga descoberta de uso comum, e sua respectiva fração ideal de 0,00283917 da Gleba 01, com área de 23.550,04m², e as seguintes medidas e confrontações: Partindo do ponto 0 (7612891,905/453435,341) e com Az=192°43'30" segue 52,03m por cerca de arame até o ponto 1, tendo como confrontante Lourival Sampaio Filho e outros (matrícula nº34.634). Do ponto 1 (7612842.084/453424,437) vira à direita e com AZ=284°34'12" segue 200,14m por cerca de arame até o ponto 2, tendo como confrontante Cooper Standard Automotive Brasil Sealing Ltda (matrícula nº25.357). Do ponto 2 (7612892.437/453230.713) vira à direita e com AZ=309°36'34" segue 165,89m por cerca de arame até o ponto 3, tendo como confrontante Cooper Standard Automotive Brasil Sealing Ltda (matrícula nº25.357). Do ponto 3 (7612998,201/453102,910) vira à direita e com AZ=40°52'52" segue 71,21m por cerca de arame até o ponto 4, tendo como confrontante Sandra Bou karim e Maria Aparecida Dias (matrícula nº15.042). Do ponto 4 (7613051,971/453149,456) vira à direita e com AZ=134°37'21" segue 53,64m pelo bordo da Avenida Manoel Augusto da Silva até o ponto 5. Do ponto 5 (7613014.294/453187.632) vira à esquerda e com AZ=125°05'03" segue 34,42m pelo bordo da Avenida Manoel Augusto da Silva até o ponto 6. Do ponto 6 (7612994,511/453215,797) vira à esquerda e com AZ=117°02'12" segue 146,85m pelo bordo da Avenida Manoel Augusto da Silva até o ponto 7. Do ponto 7 (7612927,759/453346,598) vira à esquerda e com AZ= 112°00'00" segue 95,71m pelo bordo da Avenida Manoel Augusto da Silva, até encontrar o ponto 0 onde teve início a presente descrição. **Proprietária: BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A**, CNPJ 04.065.053/0001-41, com sede em Belo Horizonte/MG, na Rua Padre Marinho, 37, 4º andar, Sala 401, Bairro Santa Efigênia. **Registro anterior:** Matrícula nº 72.849 desta Serventia. Registro da Instituição de condomínio: R-2-72.849. Emol=R\$40,64 RC=R\$2,44 TFI=R\$13,55 ISS=R\$0,81 VFU=R\$57,44 Cod.4401-6 Qtd: 1

Av-1-73.752. Protocolo nº 206.662, em 09/10/2019. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.** A convenção de condomínio, registrada sob o nº **38.762** no livro 3 - Registro Auxiliar - deste Cartório, determina a quota ideal, o modo de pagamento das contribuições, a forma de administração, a competência das assembléias, as sanções e o regimento interno, obrigando todos os condôminos e seus sucessores. Data da averbação: 29/10/2019. O Oficial. Dou fé. Emol=R\$16,16 RC=R\$0,97 TFI=R\$5,38 ISS=R\$0,32 VFU=R\$22,83 Cod.4135-0 Qtd: 1

Av-2-73.752. Protocolo nº 206.662, em 09/10/2019. **UNIDADE EM CONSTRUÇÃO.** Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. **Incorporação registrada sob o R-4-72.849.** A incorporação foi submetida ao **patrimônio de Afetação**, conforme **AV-5-72.849**, previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei 4.591/64. **O Alvará de construção é válido até 23/08/2022**, data após a qual não se efetuará nenhum ato nas matrículas até que sejam apresentadas a certidão de "habite-se" e a 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-6-72.849**, a saber: 1) certidão positiva da 29ª Vara cível da comarca de Belo Horizonte/MG; 2) certidão positiva da 14ª Vara cível da comarca de Belo Horizonte/MG; 3) certidão positiva do 2º Juizado Especial Federal de Pouso Alegre/MG; 4)

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: 59782.2.0073752-16

MATRÍCULA

73.752

FICHA

01V

certidão positiva da 13ª Vara Federal Cível da SJ/MG; 5) certidão positiva da 2ª Vara Federal Cível e Criminal de Pouso Alegre/MG; 6) certidão positiva do 1º Juizado Especial Federal de Divinópolis/MG; 7) certidão positiva da 2ª Vara do Trabalho de Alfenas/MG; 8) certidão positiva da 2ª Vara do Trabalho de Poços de Caldas/MG; 9) certidão positiva da 1ª Vara do Trabalho de Pouso Alegre/MG; 10) certidão positiva da 2ª Vara do Trabalho de Pouso Alegre/MG; 11) certidão positiva da 3ª Vara do Trabalho de Pouso Alegre/MG; 12) certidão positiva da Vara do Trabalho de Theófilo Otoni/MG; 13) certidão positiva da 2ª Vara do Trabalho de Varginha/MG; 14) certidão positiva do 1º Juizado Especial Cível da Varginha. Esta matrícula poderá ser encerrada caso a construção não seja concluída ou nas demais hipóteses previstas em lei. Data da averbação: 29/10/2019. O Oficial. Dou fé. Emol=R\$16,16 RC=R\$0,97 TFJ=R\$5,38 ISS=R\$0,32 VFU=R\$22,83 Cod.4135-0 Qtd: 1

R-3-73.752. Protocolo nº 208.609, em 09/01/2020. **HIPOTECA.** De acordo com o contrato particular de abertura de crédito para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária, com efeito de escritura pública nos termos do art. 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/64 e artigo 38 da Lei nº 9.514/97, datado de 13/12/2019, nº 1.7877.0046656-3 - SBPE, cujo devedor é **BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.**, CNPJ 04.065.053/0001-41, com sede em Belo Horizonte/MG, na Rua Padre Marinho, 37, 4º andar, Sala 401, Bairro Santa Efigênia, o imóvel acima matriculado foi oferecido em garantia hipotecária (1ª e especial hipoteca), pelo proprietário acima qualificados, à credora **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\$36.098.002,29 que deverá ser pago em 36 meses contados do dia correspondente ao término do prazo de carência. Taxa anual de juros efetiva de: 10,7455% ao ano. Consta do contrato que para efeito de arrematação/adjudicação (art. 1.484, Lei nº 10.406/02) foi atribuído ao imóvel o valor de R\$60.183.000,00. Obrigam-se as partes às condições do documento ora reportado. O contrato fica arquivado nesta serventia. Data do registro: 21/01/2020. O Oficial. Dou fé. Emol=R\$16,69 RC=R\$1,00 TFJ=R\$5,56 ISS=R\$0,33 VFU=R\$23,58 Cod.4135-0 Qtd: 1 DKG39487 2779-3269-0292-6799

Av-4-73.752 - Protocolo nº 213.161, de 01/10/2020 - **CANCELAMENTO DE HIPOTECA** - Certifico que fica **cancelada** a hipoteca constante do **R-3** desta matrícula, em virtude de autorização dada pela credora, por instrumento particular datado de 01/09/2020, que fica arquivado. Data da averbação: 08/10/2020. O Oficial. Dou fé. Emol=R\$16,74 RC=R\$1,00 TFJ=R\$5,51 ISS=R\$0,33 VFU=R\$23,58 Cod.4137-6 Qtd: 1 6417-3067-9939-6944

R-5-73.752. Protocolo nº 213.182, em 01/10/2020. **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 27/08/2020 - nº 8.7877.0928334-6 - SFH MCMV - a proprietária identificada no M-0, vendeu o imóvel objeto desta matrícula a **RAI CESAR FERREIRA LEITE**, brasileiro, solteiro, atendente, CI MG-18.832.481 PC/MG, CPF 019.866.806-65, residente e domiciliado em Varginha, na Avenida Porto Seco, 100, Apto. 301, Bloco 06, Bairro Aeroporto, pelo preço de R\$170.000,00 pago e quitado da seguinte forma: R\$60.400,00 com recursos próprios; R\$2.440,00 com recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto; R\$107.160,00 oriundos de financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal - CEF. O referido contrato ficou arquivado nesta serventia. Valor fiscal: R\$13.352,27 (VM-R\$170.000,00). Data do registro: 08/10/2020. O Oficial. Dou fé. Emol=R\$821,60 RC=R\$49,29 TFJ=R\$404,70 ISS=R\$16,43 VFU=R\$1.292,02 Cod.4541-9 Qtd: 1 6417-3067-9939-6944

Continua na ficha 02 F



Valide aqui
este documento



ESTADO DE MINAS GERAIS COMARCA DE VARGINHA REGISTRO DE IMÓVEIS

OFICIAL - WELLINGTON LUIZ VIANA JUNIOR

Página 3 de 4

CNM: 59782.2.0073752-16

REGISTRO DE IMÓVEIS

ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE VARGINHA

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

73.752

FIGHA

02F

R-6-73.752 - Protocolo nº 213.182, em 01/10/2020. **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 27/08/2020, de nº 8.7877.0928334-6 - SFH, **RAI CESAR FERREIRA LEITE**, proprietário 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\$107.160,00 que deverá ser pago em 360 prestações no valor inicial de R\$598,38, vencendo-se a primeira no dia 06/10/2020. Taxa anual de juros efetiva de: 5,1161% ao ano. Consta do contrato que para efeito de leilão (art. 24, VI, Lei 9514/97) foi atribuído ao imóvel o valor de R\$170.000,00. Obrigam-se as partes às condições do documento ora reportado. O contrato fica arquivado nesta serventia. Data do registro: 08/10/2020. O Oficial. Dou fé. Emol=R\$768,32 RC=R\$46,10 TFJ=R\$378,42 ISS=R\$15,36 VFU=R\$1.208,20 Cod.4540-I Qtd: 1 6417-3067-9939-6944

Av-7-73.752. Protocolo nº 217.448, em 29/04/2021. **CONSTRUÇÃO**. De acordo com o Alvará de Habite-se nº 32-21-VAR-ALV, datado de 12/4/2021, processo nº 960/2019, foi concluída a edificação do apartamento descrito no M-0, com inscrição cadastral: 20.045.0100-339. Valor Fiscal: R\$112.581,66. Data da averbação: 18/05/2021. O Oficial. Dou fé. Emol=R\$408,21 RC=R\$24,49 TFJ=R\$201,06 ISS=R\$8,16 VFU=R\$641,92 Cod.4210-I Qtd: 1 7864-1707-9825-3192

Av-8-73.752. Protocolo nº 217.448, em 29/04/2021. **CND/INSS**. Foi apresentada a CND/INSS nº 002472020-8888915, datada de 12/11/2020, referente à área construída de 23.772,74M² (total do edifício). Data da averbação: 18/05/2021. O Oficial. Dou fé. Emol=R\$8,87 RC=R\$0,53 TFJ=R\$2,96 ISS=R\$0,18 VFU=R\$12,54 Cod.4135-0 Qtd: 1 7864-1707-9825-3192

Av-9-73.752. Protocolo nº 217.448, em 29/04/2021. **RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS**. De acordo com o Alvará de Habite-se nº 32-21-VAR-ALV, datado de 12/4/2021, processo nº 960/2019, a unidade é obrigada a suportar a emissão de ruídos, odores e a vibração causada por veículos pesados, relacionados com as instalações e/ou atividades da empresa vizinha ao empreendimento, "Cooper Standard Automotive Brasil Sealing Ltda". Data da averbação: 18/05/2021. O Oficial. Dou fé. Emol=R\$17,74 RC=R\$1,06 TFJ=R\$5,91 ISS=R\$0,35 VFU=R\$25,06 Cod.4135-0 Qtd: 1 7864-1707-9825-3192

AV-10-73.752: Protocolo nº 256.761, em 22/12/2025. **CONSOLIDAÇÃO**: Certifico que fica consolidada a propriedade objeto do **R-6** 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\$180.400,00. Data da averbação: 09/02/2026. O Oficial. Dou fé. Emol=R\$ 2.691,10 Recivil=R\$ 202,56 TFJ=R\$ 1.344,66 ISSQN=R\$ 53,82 VFU=R\$ 4.292,14 Cod. Ato(s): 4242 (1) JRH26703 4132191086398056 Tributação: 1

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/E65VZ-SYWA7-SCA3W-KD7EG>

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 4 de 4

Certifico que a presente reprodução corresponde ao inteiro teor da matrícula atualizada de nº **73.752** que se acha arquivada nesta serventia. Dou fé. Protocolo Nº 256.761. CNM 59782.2.0073752-16.

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, 10 de fevereiro 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: JVA34213
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 4804214594759137

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/E65VZ-SYWA7-SCA3W-KD7EG>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar