



**ESTADO DE MINAS GERAIS  
COMARCA DE VARGINHA  
REGISTRO DE IMÓVEIS**

OFICIAL - WELLINGTON L VIANA JUNIOR

Página 1

01

**REGISTRO DE IMÓVEIS**

**ESTADO DE MINAS GERAIS  
COMARCA DE VARGINHA**

**LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA

**73.472**

FIGHA

**01F**

**Matrícula nº 73.472 - Data:** 29/10/2019

**Imóvel:** Apartamento nº 703, Torre 02 do Edifício Portal Jardim das Quaresmeiras, situado em Varginha, na Avenida Manoel Augusto da Silva, 315, Parque Urupês, com área privativa de 52,09m<sup>2</sup>, área comum de 15,40m<sup>2</sup>, área total de 67,49m<sup>2</sup>, com direito a uma vaga descoberta de uso comum, e sua respectiva fração ideal de 0,00283917 da Gleba 01, com área de 23.550,04m<sup>2</sup>, 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-1-73.472.** 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 assembleias, 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-2-73.472.** 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.

Data da Emissão: 24/04/2024 15:32:52

Rua Guilherme Francisco Zanatelli, 145 - Santa Luíza - Varginha MG CEP 37026-653 WWW.RIVARGINHA.COM.BR atendimento@rivarginha.com.br



**ESTADO DE MINAS GERAIS  
COMARCA DE VARGINHA  
REGISTRO DE IMÓVEIS**

OFICIAL - WELLINGTON L VIANA JUNIOR

Página 2

01

MATRÍCULA

**73.472**

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 Dederal 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 1ª Juizado Especial Cível da Varginha. Esta matricula 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-3-73.472.** 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 DKG39205 7181-4957-3444-8526

**Av-4-73.472** - Protocolo nº 216.797, de 30/03/2021 - **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 31/03/2021, que fica arquivado. Data da averbação: 05/04/2021. O Oficial. Dou fé. Emol=R\$71,19 RC=R\$4,27 TFJ=R\$23,48 ISS=R\$1,42 VFU=R\$100,36 Cod.4140-0 Qtd: 1 3256-0712-4811-8281

**R-5-73.472.** Protocolo nº 216.906, em 05/04/2021. **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 25/02/2021 - nº 8.7877.1081156-3 - SFH PCVA - a proprietária identificada no M-0, vendeu o imóvel objeto desta matrícula a **RAISSA CRISTINA CAVALCANTE DE ARAUJO**, brasileira, solteira, vendedora, CI 1117991-0 PC/AC, CPF 020.012.192-88, residente e domiciliada em Varginha, na Alameda Miguel Paschoal, 120, Bairro Jardim Vale dos Ipês, pelo preço de R\$170.000,00 pago e quitado da seguinte forma: R\$41.700,00 com recursos próprios; R\$128.300,00 oriundos de financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal - CEF. O referido contrato ficou arquivado nesta serventia. Valor fiscal: R\$13.353,27 (VM-R\$170.000,00). Data do registro: 09/04/2021. O Oficial. Dou fé. Emol=R\$873,04 RC=R\$52,38 TFJ=R\$430,04 ISS=R\$17,46 VFU=R\$1.372,92 Cod.4541-9 Qtd: 1 5607-1824-8413-0689

**R-6-73.472** - Protocolo nº 216.906, em 05/04/2021. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** De acordo

Continua na ficha 02 F

Data da Emissão: 24/04/2024 15:32:52

Rua Guilherme Francisco Zanatelli, 145 - Santa Luíza - Varginha MG CEP 37026-653 WWW.RIVARGINHA.COM.BR atendimento@rivarginha.com.br



**ESTADO DE MINAS GERAIS  
COMARCA DE VARGINHA  
REGISTRO DE IMÓVEIS**

OFICIAL - WELLINGTON L VIANA JUNIOR

**REGISTRO DE IMÓVEIS**

**ESTADO DE MINAS GERAIS  
COMARCA DE VARGINHA**

**LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA

**73.472**

FICHA

**02F**

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 25/02/2021, de nº 8.7877.1081156-3 - SFH, **RAISSA CRISTINA CAVALCANTE DE ARAUJO**, 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\$128.300,00 que deverá ser pago em 360 prestações no valor inicial de R\$1.006,45, vencendo-se a primeira no dia 05/04/2021. Taxa anual de juros efetiva de: 8,4722% ao ano. Consta do contrato que para efeito de leilão (art. 24, VI, Lei 9514/97) foi atribuído ao imóvel o valor de R\$176.300,00. Obrigam-se as partes às condições do documento ora reportado. O contrato fica arquivado nesta serventia. Data do registro: 09/04/2021. O Oficial. Dou fé. Emol=R\$816,43 RC=R\$48,98 TFJ=R\$402,12 ISS=R\$16,33 VFU=R\$1.283,86 Cod.4540-1 Qtd: 1 5607-1824-8413-0089

**Av-7-73.472.** 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: 20.045.0100-059. 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\$5641,92 Cod.4210-1 Qtd: 1 7864-1707-9825-3192

**Av-8-73.472.** 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 23.772,74M<sup>2</sup> (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-9-73.472.** 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-10-73.472** - Protocolo nº 241.068, de 12/04/2024 - **CONSOLIDAÇÃO** - Certifico que fica consolidada a propriedade objeto do R-6 em nome do fiduciário **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, 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\$182.650,00. Data da averbação: 23/04/2024. O Oficial. Dou fé. Emol=R\$2.489,32 RC=R\$149,35 TFJ=R\$1.226,17 ISS=R\$49,79 VFU=R\$3.914,63 Cod.4242-4 Qtd: 1 2231-0200-4800-5163



**ESTADO DE MINAS GERAIS  
COMARCA DE VARGINHA  
REGISTRO DE IMÓVEIS**

**OFICIAL - WELLINGTON L VIANA JUNIOR**

Página 4

**02**

CERTIFICO que a presente reprodução corresponde ao inteiro teor da matrícula atualizada de nº **73472** que se acha arquivada nesta serventia. Dou fé. Protocolo Nº237.003. CNM 059782.2.0073472-80

Varginha, 24 de abril de 2024. O Oficial, \_\_\_\_\_

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

**Selo Eletrônico nºHSB31493**  
**Cód. Seg.:** 5318.6254.6189.7505

Quantidade de Atos Praticados:1  
Ato(s) praticado(s) por:  
Theofilo Gomes Ferreira  
Substituto



Emol. R\$27,68 - TFJ R\$9,78 - Valor Final R\$37,98  
Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>

Data da Emissão: 24/04/2024 15:32:55

Rua Guilherme Francisco Zanatelli, 145 - Santa Luíza - Varginha MG CEP 37026-653 WWW.RIVARGINHA.COM.BR atendimento@rivarginha.com.br