



**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

**61.531**

FIGHA

**01F**

**Matrícula nº 61.531 - Data:** 14/06/2016

**Imóvel:** Apartamento nº 203, Torre 11 do Edifício Portal Jardim do Sol II, situado em Varginha, na Rua Futura, nº 30, Bairro Sagrado Coração, com área privativa de 49,82m<sup>2</sup>, área comum de 69,1214m<sup>2</sup>, área total de 118,9414m<sup>2</sup>, 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 azimute 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 azimute 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 azimute 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 azimute 1°19'27" e a distância de 279,54m até o marco 1, onde deu-se o início da escritura, com área total de 26.200,00m<sup>2</sup>. **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 SA

**Av-1-61.531.** 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 1E SA

**Av-2-61.531.** 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. SA

Se a CERTIDÃO for emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e da Lei nº 11.977/2009, sua autenticidade poderá ser confirmada no site <https://www.crimg.com.br>, com o CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

Data da Emissão: 26/10/2022 16:47:23 Código de Segurança: b09f-2ebb-816f-2094-2524-b3c3-f58a-f469

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

**61.531**

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-3-61.531.** Protocolo nº 186.010, em 27/01/2017. **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, datado de 29/11/2016, nº 8.7877.0071043-8 - SFH MCMV, cujo devedor é **BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA**, CNPJ 04.065.053/0001-41, com sede em Belo Horizonte/MG, na Rua Padre Marinho, 37, 4º andar, Bairro Santa Efigênia; e **JME PARTICIPAÇÕES S.A**, CNPJ 08.729.730/0001-30, com sede em Belo Horizonte/MG, na Rua Rio de Janeiro, 300, sl 1107, Centro, o imóvel acima matriculado foi oferecido em garantia hipotecária (1ª e especial hipoteca), pelo(s) proprietário(s) 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\$23.067.439,99 que deverá ser pago em 24 meses contado do 1º dia do mês subsequente à liberação da última parcela. Taxa anual de juros efetiva de: 8,2999% 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\$29.987.671,99. Obrigam-se as partes às condições do documento ora reportado. O contrato fica arquivado nesta serventia. Data do registro: 24/02/2017. O Oficial. Dou fé. Emol=R\$14,62 RC=R\$0,88 TFJ=R\$4,87 VFU=R\$20,37 Cod.4135-0

**Av-4-61.531** - Protocolo nº 188.085, de 17/05/2017 - **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 09/05/2017, que fica arquivado. Data da averbação: 23/05/2017. O Oficial. Dou fé. Emol=R\$40,20 RC=R\$2,41 TFJ=R\$13,26 VFU=R\$55,87 Cod.4140-

**R-5-61.531.** Protocolo nº 188.105, em 17/05/2017. **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 06/04/2017 - nº 8.7877.0113685-9 - SFH MCMV- a proprietária identificada no M-0, vendeu o imóvel objeto desta matrícula a **ANGELA MARIA DE OLIVEIRA**, brasileira, solteira, secretária, CI MG-11.947.718 PC/MG, CPF 044.442.976-03, residente e domiciliada em Varginha, na Rua Antônio Plácido de Barros, 163, Bairro Jardim Sion, pelo preço de R\$110.000,00 pago e quitado da seguinte forma: R\$26.390,00 com recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto; R\$83.610,00 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: 23/05/2017. O Oficial. Dou fé. Emol=R\$673,06 RC=R\$40,38 TFJ=R\$331,50 VFU=R\$1.044,94 Cod.4518-7 5R

**R-6-61.531** - Protocolo nº 188.105, em 17/05/2017. **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

Continua na ficha 02 F

Se a CERTIDÃO for emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e da Lei nº 11.977/2009, sua autenticidade poderá ser confirmada no site <https://www.crimg.com.br>, com o CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

Data da Emissão: 26/10/2022 16:47:23 Código de Segurança: b09f-2ebb-816f-2094-2524-b3c3-f58a-f469

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

**61.531**

FICHA

**02F**

06/04/2017, de nº 8.7877.0113685-9 - SFH, **ANGELA MARIA DE OLIVEIRA**, 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, garantia do empréstimo de R\$83.610,00 que deverá ser pago em 360 prestações no valor inicial de R\$441,27, vencendo-se a primeira no dia 06/05/2017. 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: 23/05/2017. 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-7-61.531**. 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: 18-064-0900-167. Valor Fiscal: R\$97.510,53. Data da averbação: 01/12/2017. O Oficial. Dou fé. Emol=R\$279,94 RC=R\$14,80 TFJ=R\$114,34 VFU=R\$411,08 Cod.4152-5 Qtd: 1

**Av-8-61.531**. 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 18.825,24M<sup>2</sup> (49,82m<sup>2</sup> 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

**Av-9-61.531** - Protocolo nº 228.713, de 10/10/2022 - **CONSOLIDAÇÃO** - Certifico que fica **consolidada a propriedade** objeto do R-5 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\$111.202,04. Data da averbação: 21/10/2022. O Oficial. Dou fé. Emol=R\$1.974,95 RC=R\$118,49 TFJ=R\$972,74 ISS=R\$39,50 VFU=R\$3.105,68 Cod.4240-8 Qtd: 1 8971-0480-1911-0510



**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 que se acha arquivada nesta serventia. Dou fé. Protocolo N°208.669. ESTA CERTIDÃO NÃO É VÁLIDA PARA LAVRATURA DE ESCRITURA (Lei 7.433/85 - Decreto n° 93.240/86)

Varginha, 26 de outubro de 2022. O Oficial, \_\_\_\_\_

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

**Selo Eletrônico nºGCH58891**  
**Cód. Seg.:** 9605.5823.0080.1876

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



Emol. R\$25,01 - TFJ R\$8,83 - Valor Final R\$34,31  
Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>

Se a CERTIDÃO for emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e da Lei nº 11.977/2009, sua autenticidade poderá ser confirmada no site <https://www.crimg.com.br>, com o CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

Data da Emissão: 26/10/2022 16:47:26 Código de Segurança: b09f-2ebb-816f-2094-2524-b3c3-f58a-f469

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