






CNM 059451.2.0074482-77

Matrícula 74.482	IMÓVEL			Registro Anterior 68786
	Zona/Bairro Vale do Sereno			
Data 29/11/2024	Lote 1,3,5, 6-A a 11-A	Quadra 29	Secção	Livro 2
	Rua	Ipê Rosa	Nº 66	
Aptº 502	Loja	Sala		
Área do Lote 8.676,00		FR. Ideal 0,00527		

Proprietário EPO EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES E OBRAS LTDA, CNPJ 07.773.547/0001-79, com sede na Rua Turim, 99/14, Santa Lúcia, em Belo Horizonte-MG.//

Característicos: Apartamento nº 502, da "Torre 3 - Luar", do empreendimento denominado "Condomínio Residencial Botânico - Edifício Brisa e Luar", situado na Rua Ipê Rosa nº 66, Rua Ipê Branco nº 32 e Rua Jacarandá nº 368, com área privativa total real de 117,51m², incluindo as vagas de garagem ns. 55/56P localizadas no 3º subsolo, área de uso comum real de 73,89m², área real total de 191,40m², e fração ideal de 0,00527 do terreno constituído pelos lotes ns. 01, 03, 05, 06-A, 07-A, 08-A, 09-A, 10-A e 11-A, da quadra nº 29, do loteamento denominado "Vale do Sereno", em Nova Lima-MG, com áreas de 2.194,00m², 1.420,00m², 650,00m², 676,00m², 556,00m², 753,00m², 724,00m², 713,00m² e 990,00m², respectivamente, totalizando 8.676,00m², medidas e confrontações de acordo com a matrícula anterior.// Protocolo nº 199.447, em 13/11/2024. Registro anterior: R-1 e Av-9-68.786. Ato: 4401-6; Quantidade de Atos: 1. Emol: R\$63,30; TFJ: R\$19,91; Total: R\$83,21; Nº do selo eletrônico: IJH76373; código de segurança: 1440-6252-4215-5017. [mfa]. Em 29/11/2024. Dou Fé. O Oficial:  Escrevente Autorizado

Av-1-74.482 - Protocolo nº 199.447, em 13/11/2024 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - Foram registradas sob os ns. 2.420 e 2.422 no Livro 3 - Registro Auxiliar desta Serventia, respectivamente, a convenção de condomínio geral do "Condomínio Residencial Botânico - Edifício Brisa e Luar", bem como a convenção de condomínio do "Subcondomínio Torre 3 - Edifício Luar" que obriga a todos os titulares de direitos sobre as unidades. Ato: 4135-0; Quantidade de Atos: 1. Emol: R\$25,17; TFJ: R\$7,90; Total: R\$33,07; Nº do selo eletrônico: IJH76599; código de segurança: 0682-3887-5479-7878. [mfa]. Em 29/11/2024. Dou Fé. O Oficial:  Escrevente Autorizado

Av-2-74.482 - Protocolo nº 199.447, em 13/11/2024 - IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO - O imóvel objeto desta matrícula encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. A incorporação imobiliária encontra-se registrada sob o R-3 e Av-9 da matrícula 68.786 e foi submetida ao regime de afetação conforme Av-5-68.786. O alvará de licença para construção tem validade até **09/09/2027**. Incorporadora: EPO Empreendimentos Participações e Obras Ltda, acima qualificada. Regime de incorporação: preço global. Fica ressalvada, nos termos do § 5º do art. 32 da Lei nº 4.591/1964, a existência de certidão positiva com efeito de negativa de débitos relativos ao imóvel objeto da incorporação, certidão positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, certidão positiva de débitos municipais plena pessoa jurídica (Belo Horizonte), certidão positiva de feitos ajuizados perante a Justiça Comum (Nova Lima e Belo Horizonte), e certidão positiva de feitos ajuizados perante a Justiça do Trabalho (Belo Horizonte e Contagem), em nome da proprietária EPO Empreendimentos Participações e Obras Ltda. A presente matrícula poderá ser encerrada caso a construção não seja concluída ou nas demais hipóteses previstas em lei. Ato: 4135-0; Quantidade de Atos: 1. Emol: R\$25,17; TFJ: R\$7,90; Total: R\$33,07; Nº do selo eletrônico: IJH76639; código de segurança: 2969-2308-7243-0692. [mfa]. Em 29/11/2024. Dou Fé. O Oficial:  Escrevente Autorizado


Av-3-74.482 - Protocolo nº 199.447, em 13/11/2024 - ÔNUS EXISTENTE - Conforme R-7-68.786 em 25/08/2022, o imóvel objeto desta matrícula foi dado em **primeira, única e especial hipoteca** ao **BANCO DO BRASIL S/A**, CNPJ 00.000.000/0001-91, para garantia de um financiamento no importe de R\$74.685.556,00. [mfa]. Em 29/11/2024. Dou Fé. O


Continua no verso.


CNM 059451.2.0074482-77


REGISTROS E AVERBAÇÕES


Oficial:  Escrevente Autorizado

Av-4-74.482 - Protocolo nº 199.447, em 13/11/2024 - ÔNUS EXISTENTE - Conforme Av-8-68.786 em 25/08/2022, todos os direitos creditórios oriundos do contrato/compromisso de compra e venda do imóvel objeto desta matrícula foram **cedidos fiduciariamente** ao **BANCO DO BRASIL S/A**, já qualificado, para garantia de um financiamento no importe de R\$74.685.556,00. [mfa]. Em 29/11/2024. Dou Fé. O Oficial:  Escrevente Autorizado

Av-5-74.482 - Protocolo nº 201.366, em 10/02/2025, reapresentado em 17/02/2025 - BAIXA DE CONSTRUÇÃO - Conforme requerimento datado de 10/02/2025 e Certidão de Baixa e Habite-se nº 24/2025 expedida pela Prefeitura Municipal de Nova Lima-MG em 04/02/2025, processo nº 20642/2024 e declaração nº 008/2025 emitida em 06/02/2025, processo nº 20.642/2024, procede-se a esta averbação para constar a baixa de construção do imóvel objeto desta matrícula, que situa-se na Rua Ipê Rosa nº 66 e 166, Rua Ipê branco nº 32 e Rua Jacarandá nº 368. Ato: 4216-8; Quantidade de Atos: 1. Emol: R\$1.588,50; TFJ: R\$1.049,60; Total: R\$2.638,10; Nº do selo eletrônico: IRD28558; código de segurança: 0038-7868-5660-6763. [mfa]. Em 24/02/2025. Dou Fé. O Oficial:  Escrevente Autorizado

Av-6-74.482 - Protocolo nº 201.366, em 10/02/2025, reapresentado em 17/02/2025 - CND/INSS - Foi apresentada a certidão negativa de débitos relativos a tributos federais e a dívida ativa da União, emitida em 10/02/2025, relativa à construção a que se refere a averbação anterior, aferição nº 90.005.92452/73-001. Ato: 4135-0; Quantidade de Atos: 1. Emol: R\$26,37; TFJ: R\$8,28; Total: R\$34,65; Nº do selo eletrônico: IRD28665; código de segurança: 2279-5669-8764-7710. [mfa]. Em 24/02/2025. Dou Fé. O Oficial:  Escrevente Autorizado

Av-7-74.482 - Protocolo nº 204.429, em 13/06/2025, reapresentado em 22/07/2025 - Conforme Instrumento Particular de 2ª Rerratificação ao título que deu origem ao R-7 e Av-8-68.786, e Av-3 e Av-4 da presente matrícula, celebrado em Belo Horizonte-MG em 23/01/2025 e Instrumento Particular de 3ª Rerratificação ao título que deu origem ao R-7 e Av-8-68.786, e Av-3 e Av-4 da presente matrícula, celebrado em Belo Horizonte-MG em 08/05/2025, procede-se a esta averbação para constar as seguintes alterações: a) Taxa efetiva a.a: 15,40000% e Taxa efetiva a.m: 1,20077%; b) Juros de mora: 01,00% e multa de mora: de 02,00%; c) Prazo de construção: 35 meses; d) Prazo de carência: 06 meses; e) Prazo de amortização: 01 mês. Além dos encargos financeiros, o devedor pagará ao credor, por conta da assessoria na seleção e adequação da linha de crédito, conforme solicitado pelo devedor, Comissão Flat de 0,5% (cinco décimos por cento), calculada sobre o valor do saldo devedor da operação e exigida na data de sua formalização. O devedor autoriza o credor a debitar em sua conta corrente, mediante aviso, o valor líquido da comissão. Ato: 4135-0; Quantidade de Atos: 1. Emol: R\$26,37; TFJ: R\$8,28; Total: R\$34,65; Nº do selo eletrônico: JDD66826; código de segurança: 3756-0514-5532-4280. [fkm]. Em 23/07/2025. Dou Fé. O Oficial:  Escrevente Autorizado

Av-8-74.482 - Protocolo nº 205.202, em 10/07/2025, reapresentado em 23/07/2025 - CANCELAMENTO DE ÔNUS - Conforme Contrato Particular de Compra e Venda e Alienação Fiduciária nº 9250114, celebrado em São Paulo-SP em 06/05/2025, em que compareceu o Banco do Brasil S/A, já qualificado, fica cancelada a hipoteca a que se refere a Av-3, somente em relação à unidade objeto desta matrícula. Ato: 4140-0; Quantidade de Atos: 1. Emol: R\$105,82; TFJ: R\$32,93; Total: R\$138,75; Nº do selo eletrônico: JDD70974; código de segurança: 0480-7867-2134-8783. [epm]. Em 30/07/2025. Dou Fé. O Oficial:  Escrevente Autorizado

Av-9-74.482 - Protocolo nº 205.202, em 10/07/2025, reapresentado em 23/07/2025 - CANCELAMENTO DE ÔNUS - Conforme título que serviu de base para a Av-8, em que

Continua na próxima ficha.



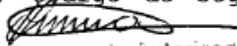
CNM 059451.2.0074482-77

MATRÍCULA Nº 74.482	REGISTROS E AVERBAÇÕES	FOLHA Nº 02
compareceu o Banco do Brasil S/A, já qualificado, fica cancelada a cessão fiduciária a que se refere a Av-4, somente em relação à unidade objeto desta matrícula. Ato: 4140-0; Quantidade de Atos: 1. Emol: R\$105,82; TFJ: R\$32,93; Total: R\$138,75; Nº do selo eletrônico: JDD70975; código de segurança: 3980-0024-8429-8626. [epm]. Em 30/07/2025. Dou Fé. O Oficial: <i>DP</i> Escrevente Autorizado		
R-10-74.482 - Protocolo nº 205.202, em 10/07/2025, reapresentado em 23/07/2025 - COMPRA E VENDA - VENDEDORA: EPO EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES E OBRAS LTDA, já qualificada; COMPRADOR: GABRIEL MILHORATO ALMEIDA DE CASTRO , brasileiro, solteiro, empresário sócio, CI 8104811016 SSP/RS, CPF 018.825.560-54, residente e domiciliado na Rua das Flores, 210/1601, Vila da Serra, em Nova Lima-MG; OBJETO: o imóvel objeto desta matrícula; INSCRIÇÃO CADASTRAL 01/05/103/2257-036; VALOR: R\$1.166.577,40, quitados, sendo R\$583.237,70 com recursos próprios e R\$583.339,70 por meio de financiamento conforme R-11; TÍTULO: Contrato Particular de Compra e Venda e Alienação Fiduciária nº 9250114, celebrado em São Paulo-SP em 06/05/2025. ITBI recolhido no valor de R\$20.487,54; avaliação fiscal em R\$1.166.577,40. Ato: 4550-0; Quantidade de Atos: 1. Emol: R\$2.004,94; TFJ: R\$1.547,60; Total: R\$3.552,54; Nº do selo eletrônico: JDD71007; código de segurança: 2018-5104-6730-1868. [epm]. Em 30/07/2025. Dou Fé. O Oficial: <i>DP</i> Escrevente Autorizado		
R-11-74.482 - Protocolo nº 205.202, em 10/07/2025, reapresentado em 23/07/2025 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - DEVEDOR FIDUCIANTE: GABRIEL MILHORATO ALMEIDA DE CASTRO, já qualificado; CREDOR FIDUCIÁRIO: BANCO BRADESCO S/A , CNPJ 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, em Osasco-SP; OBJETO: o imóvel objeto desta matrícula, bem como todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações ou benfeitorias que lhe forem acrescidas; TÍTULO: o mesmo título que serviu de base para o R-10. VALOR DA DÍVIDA: R\$641.289,70 (sendo R\$583.339,70 para pagamento do preço conforme R-10, e R\$57.950,00 para despesas financiadas), a serem amortizados em prestações mensais e consecutivas, reajustáveis mensalmente pelo índice da caderneta de poupança livre de pessoas físicas; Prazo de reembolso: 420 meses; Taxa de juros anual nominal e efetiva (a.a): 11,3866% e 12,0000%; Sistema de amortização: SAC; Data de vencimento da 1ª prestação: 10/06/2025. ENCARGOS MORATÓRIOS: além de atualização monetária e juros remuneratórios, juro moratório de 1% ao mês ou fração e multa moratória de 2% sobre o valor total do débito; Prazo de carência para intimação: 30 dias. VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE LEILÃO: R\$1.159.000,00. Fazem parte do presente registro todas as demais cláusulas e condições constantes no referido contrato. Ato: 4547-6; Quantidade de Atos: 1. Emol: R\$1.675,74; TFJ: R\$1.107,34; Total: R\$2.783,08; Nº do selo eletrônico: JDD70976; código de segurança: 2686-6559-8469-1509. [epm]. Em 30/07/2025. Dou Fé. O Oficial: <i>DP</i> Escrevente Autorizado		
Av-12-74.482 - Protocolo nº 212.559, em 23/04/2026, reapresentado em 06/05/2026 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Conforme o requerimento datado de 17/03/2026; a certidão expedida por esta Serventia em 18/02/2026, certificando que Gabriel Milhorato Almeida de Castro foi intimado pelo 1º Registro de Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas de Nova Lima-MG em 06/01/2026, para efetuar o pagamento do débito relativo à alienação fiduciária a que se refere o R-11; e que o pagamento da dívida não foi realizado, fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome da BANCO BRADESCO S/A , já qualificado, nos termos do art. 26, § 7º da Lei nº 9.514/1997. ITBI recolhido no valor de R\$54.277,59; avaliação fiscal em R\$1.806.700,00. Ato: 4252-3; Quantidade de Atos: 1. Emol: R\$4.844,02; TFJ: R\$3.738,95; Total: R\$8.582,97; Nº do selo eletrônico: KBH32508; código de segurança: 3589-1216-8003-4593. [eas] Em 12/05/2026. Dou Fé. O Oficial: <i>Amusa</i> Escrevente Autorizado		
Av-13-74.482 - Protocolo nº 212.559, em 23/04/2026, reapresentado em 06/05/2026 -		
Continua no verso.		
SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS	-	COMARCA DE NOVA LIMA
	-	MINAS GERAIS

CNM 059451.2.0074482-77

REGISTROS E AVERBAÇÕES

CANCELAMENTO DE ÔNUS - Considerando a consolidação da propriedade fiduciária do imóvel objeto desta matrícula conforme Av-12, fica cancelada a alienação fiduciária a que se refere o R-11. Ato: 4140-0; Quantidade de Atos: 1. Emol: R\$110,78; TFJ: R\$34,47; Total: R\$145,25; N° do selo eletrônico: KBH32509; código de segurança: 8282-1881-7850-3560. [eas]. Em 12/05/2026. Dou Fé. O Oficial:


Escrivente Autorizado

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 74482 a que se refere. Certifico que constitui condição necessária para o registro de escritura pública, inclusive aquelas lavradas em outros Estados da Federação, o prévio recolhimento das taxas destinadas ao Tribunal de Justiça do Estado 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 (artigo 5º-A da Lei 15.424/2004). Certifico ainda que se encontra prenotado sob nº 212800 em 04/05/2026, 213042 em 11/05/2026, título referente ao imóvel desta matrícula. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Nova Lima, 12 de maio de 2026.

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº 11.977/2009.
Prazo de validade: 30 dias

Assinada digitalmente por: **Vitor Alves Vieira - Esc. Autorizado**

Emolumentos: R\$28,23 Recomepe: R\$2,13 Taxa fiscalização: R\$10,72 ISSQN: R\$1,41 Total: R\$42,49 (424.303 dlsa)

PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA 1º Ofício de Registro de Imóveis Nova Lima - MG - CNS: 05945-1	
Selo Eletrônico Nº KBH32531 Cód. Seg.: 7623.2342.2608.4042	
Quantidade de Atos Praticados: 1 At(s) praticado(s) por: Vitor Alves Vieira - Esc. Autorizado Emolumentos: R\$ 30,36 - TFJ R\$10,72 - ISSQN R\$1,41 - Valor Final R\$42,49 Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br	