



Valide aqui
este documento



REGISTRO DE IMÓVEIS
POUSO ALEGRE

ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE POUSO ALEGRE
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Oficial Livia de Almeida Carvalho

CNM: 054023.2.0119213-33

REGISTRO DE IMÓVEIS DE POUSO ALEGRE - MG LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Pouso Alegre, 01 de dezembro de 2022

Matrícula

Ficha

119.213

01

IMÓVEL: Apartamento 302, do Tipo I, localizado no 3º pavimento da Torre 04, do Condomínio PORTAL VILA DA SERRA, situado na Rua José Raimundo Detoni, coletado pelo nº 151, Bairro Migueis, no município de Congonhal/MG, contendo: sala para 02 (dois) ambientes (estar/jantar), área de circulação, banheiro social, 02 (dois) quartos e cozinha conjugada com área de serviço; com área privativa principal e total de 40,82 m², área de uso comum de 72,12 m², área real total de 112,94 m² (sendo 47,49 m² de área coberta e 65,45 m² de área descoberta), com direito ao uso de 01 (um) vaga de garagem descoberta e fração ideal de 0,00518628 do terreno urbano (Gleba B) no Bairro Migueis, com área de 15.000,00 m², com medidas e confrontações constantes na matrícula 117.917, com destinação residencial.

CADASTRO : Inscrição Municipal sob o nº 01.01.001.6895.001.

PROPRIETÁRIA: BRZ EMPREENDIMENTOS PORTAL VILA DA SERRA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 47.377.186/0001-66, com sede na Rua José do Patrocínio, nº 252, Bairro Centro, Congonhal/MG.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 117.917 do Livro 02, desta Serventia. Instituição de condomínio registrada sob o R-2-117.917. (Emolumentos: R\$ 26,98 Recompe: R\$ 1,62 TFJ: R\$ 9,00 ISS: R\$ 1,43 Total: R\$ 39,03. Qtd: 1. Cod. 4401. Selo: GFW47961. Cód. Segurança: 0066770340341388. Desconto de 50% empreendimento Programa Casa Verde e Amarela – art. 10, Lei 14.118/21). Dou fé. Pouso Alegre, 01 de dezembro de 2022. Oficial Substituto: Rafael de Almeida Carvalho *Rafael Carvalho*.

Av-1-119.213 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - Protocolo nº 329.365, em 21/11/2022. Reapresentado em 30/11/2022. A convenção de condomínio do "PORTAL VILA DA SERRA" está registrada sob o nº 16.299 do Livro 03 de Registro Auxiliar, desta Serventia, e obriga a todos os titulares de direito sobre as unidades. (Emolumentos: R\$ 10,73 Recompe: R\$ 0,64 TFJ: R\$ 3,58 ISS: R\$ 0,57 Total: R\$ 15,52. Qtd: 1. Cod. 4135. Selo: GFW47961. Cód. Segurança: 0066770340341388. Desconto de 50% empreendimento Programa Casa Verde e Amarela – art. 10, Lei 14.118/21). Dou fé. Pouso Alegre, 01 de dezembro de 2022. Oficial Substituto: Rafael de Almeida Carvalho *Rafael Carvalho*.

Av-2-119.213 - IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO - Protocolo nº 329.365, em 21/11/2022. Reapresentado em 30/11/2022. Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. **Alvará de Construção emitido em 18/10/2022. Incorporação registrada sob o R-4, da Matrícula nº 117.917, Livro 2 - Registro Geral, desta Serventia em 01/12/2022. A incorporação foi submetida ao Patrimônio de Afetação, conforme Av-5 da Matrícula 117.917, previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei 4.591/64. Esta matrícula**

Continua no verso.

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital





Valide aqui
este documento



REGISTRO DE IMÓVEIS
POUSO ALEGRE

ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE POUSO ALEGRE
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Oficial Livia de Almeida Carvalho

CNM: 054023.2.0119213-33

poderá ser encerrada caso a construção não seja concluída ou nas demais hipóteses previstas em lei. Documentos arquivados nesta Serventia. (Emolumentos: R\$ 10,73 Recompe: R\$ 0,64 TFJ: R\$ 3,58 ISS: R\$ 0,57 Total: R\$ 15,52. Qtd: 1. Cod. 4135. Selo: GFW47961. Cód. Segurança: 0066770340341388. Desconto de 50% empreendimento Programa Casa Verde e Amarela – art. 10, Lei 14.118/21). Dou fé. Pouso Alegre, 01 de dezembro de 2022. Oficial Substituto: Rafael de Almeida Carvalho

R-3-119.213 - HIPOTECA - Protocolo nº 333.584, em 17/03/2023. Conforme Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia hipotecária e outras avenças, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/6, no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação, celebrado em 14/03/2023, contrato nº 8.7877.1648880-2, no qual a proprietária **BRZ EMPREENDIMENTOS PORTAL VILA DA SERRA SPE LTDA**, já qualificada, **HIPOTECOU em 1º grau** em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n. 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, n. lotes 3/4, Brasília/DF. **Fiadora/Construtora: BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 04.065.053/0001-41, com sede na Rua Padre Marinho, n. 37, Sala 401, Bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte - MG. **Valor da dívida: R\$16.274.657,57. Finalidade:** Construção do empreendimento denominado "Portal Vila da Serra". **Prazo de pagamento: 24 meses. Encargos financeiros:** taxa de juros efetiva de 8,3000% a.a. **Valor da garantia hipotecária: R\$26.498.000,00.** Obrigam-se as partes às demais condições do contrato, que ficou arquivado nesta serventia. (Ato isento de emolumentos - Código 38 - averbação/registro relativo ao mesmo ato/negócio jurídico, realizados na matrícula de origem do imóvel e em cada uma das matrículas das unidades autônomas eventualmente abertas - ato único para fins de cobrança de emolumentos e tff (art. 237-a, caput e § 1º, da lei federal nº 6.015/1973). Qtd: 1. Cod. 4523. Selo: GMT57679. Cód. Segurança: 6067289729546399). Dou fé. Pouso Alegre, 05 de abril de 2023. Escrevente Autorizada: Tuani Moreira Rocha

Av-4-119.213 - SERVIDÃO - DIREITO - Protocolo nº 333.869, em 27/03/2023 - O imóvel objeto desta matrícula é beneficiado por Servidão de Passagem de Esgoto, cujo imóvel serviente é o matriculado sob nº **117.916**, Livro 2 - Registro Geral desta serventia, conforme registro constante no **R-1-117.916**. (Emolumentos: R\$ 22,65 Recompe: R\$ 1,36 TFJ: R\$ 7,54 ISS: R\$ 1,20 Total: R\$ 32,75. Qtd: 1. Cod. 4135. Selo: GOH83480. Cód. Segurança: 7901726896852217). Dou fé. Pouso Alegre, 02 de maio de 2023. Escrevente Autorizada: Erika de Oliveira Marra Kersul

Av-5-119.213 - ALTERAÇÃO DE CADASTRO - Protocolo nº 335.448, em 11/05/2023 - Conforme dados constantes na Guia de Pagamento de ITBI, procedo esta averbação para constar que o cadastro do imóvel da presente matrícula foi alterado para o nº **01.01.001.6987.001**. Documentos arquivados nesta Serventia. (Emolumentos: R\$ 11,32 Recompe: R\$ 0,68 TFJ: R\$ 3,77 ISS: R\$ 0,60 Total: R\$ 16,37. Qtd: 1. Cod. 4135. Selo: GRC09793. Cód. Segurança: 4070222668819398 - Desconto concedido nos termos do art. 43 da Lei n.º 11.977/09 e art. 27 da MP

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KZ96L-LDQ92-UJR63-Y2JQY>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento



REGISTRO DE IMÓVEIS
POUSO ALEGRE

ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE POUSO ALEGRE
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Oficial Livia de Almeida Carvalho

CNM: 054023.2.0119213-33

REGISTRO DE IMÓVEIS DE POUSO ALEGRE - MG LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

Ficha

Pouso Alegre, 01 de dezembro de 2022

119.213

02

1.162/23 - PMCMV). Dou fê. Pouso Alegre, 17 de maio de 2023. Escrevente Autorizada: Tuani Moreira Rocha

Av-6-119.213 - CANCELAMENTO DE ÔNUS - Protocolo nº 335.448, em 11/05/2023 - Procedo a presente averbação para constar que fica **cancelada a Hipoteca**, constante do R-3 desta matrícula, em virtude de autorização dada pela credora, por instrumento particular datado de 28/04/2023, que fica arquivado. (Emolumentos: R\$ 45,45 Recome: R\$ 2,73 TFI: R\$ 15,00 ISS: R\$ 2,41 Total: R\$ 65,59. Qtd: 1. Cod. 4140. Selo: GRC09793. Cód. Segurança: 4070222668819398 - Desconto concedido nos termos do art. 43 da Lei n.º 11.977/09 e art. 27 da MP 1.162/23 - PMCMV). Dou fê. Pouso Alegre, 17 de maio de 2023. Escrevente Autorizada: Tuani Moreira Rocha

R-7-119.213 - COMPRA E VENDA - Protocolo nº 335.448, em 11/05/2023 - **Título:** Instrumento particular de Compra e Venda de terreno e mútuo para construção, com efeito de Escritura Pública nos termos do art. 61 e seus parágrafos da Lei nº 4.380/64, Lei 11.977/09 e art. 27 da MP 1.162/23 - PMCMV, nº 8.7877.1657851-8, datado de 28/04/2023. **Transmitente: BRZ EMPREENDIMENTOS PORTAL VILA DA SERRA SPE LTDA**, já qualificada. **Adquirente: LUIZ GUSTAVO SILVA SANTOS**, brasileiro, solteiro, vendedor de comércio varejista e atacadista, portador da CI nº MG-18.290.505 PC/MG, inscrito no CPF sob o nº 704.526.096-23, residente e domiciliado na Rua Três Corações, n. 1.400, Apartamento 303, Bloco 2, São João, Pouso Alegre/MG. **Construtora e Fiadora: BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n. 04.065.053/0001-41, com sede na Rua Padre Marinho, n. 37, Sala 401, Santa Efigênia, Belo Horizonte/MG. **Objeto: A fração ideal de terreno** referente à unidade autônoma em construção da presente matrícula. **Valor: R\$12.348,74 Valor Fiscal: R\$12.348,74.** Recolhido o ITBI conforme documentos que ficam arquivados nesta Serventia. (Emolumentos: R\$ 285,11 Recome: R\$ 17,11 TFI: R\$ 116,44 ISS: R\$ 15,11 Total: R\$ 433,77. Qtd: 1. Cod. 4512. Selo: GRC09793. Cód. Segurança: 4070222668819398 - Desconto concedido nos termos do art. 43 da Lei n.º 11.977/09 e art. 27 da MP 1.162/23 - PMCMV). Dou fê. Pouso Alegre, 17 de maio de 2023. Escrevente Autorizada: Tuani Moreira Rocha

R-8-119.213 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Protocolo nº 335.448, em 11/05/2023 - **Título:** Instrumento Particular registrado no R-7 da presente matrícula. **DEVEDOR FIDUCIANTE: LUIZ GUSTAVO SILVA SANTOS**, já qualificado. **CREDOR FIDUCIÁRIO: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n. 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, n. lotes 3/4, Brasília/DF. **Valor da Dívida: R\$112.000,00. Vencimento do primeiro encargo mensal: 25/04/2023. Forma de pagamento: 360 prestações no**

Continua no verso.

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital





Valide aqui
este documento



REGISTRO DE IMÓVEIS
POUSO ALEGRE

ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE POUSO ALEGRE
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Oficial Livia de Almeida Carvalho

CNM: 054023.2.0119213-33

valor inicial de R\$632,34. **Encargos prefixados:** Taxa de juros efetiva: 5,1161% a.a. **Prazo de carência para fins de intimação:** 30 dias contados a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. **Alienação Fiduciária:** O devedor fiduciante alienou ao credor fiduciário, em "caráter fiduciário" o imóvel objeto da presente matrícula. **Valor do imóvel para efeitos de leilão** (art. 24, VI, Lei n. 9.514/97): R\$140.000,00. Obrigam-se as partes às demais condições do contrato, que ficou arquivado nesta serventia. (Emolumentos: R\$ 1.042,66 Recompe: R\$ 62,56 TFJ: R\$ 513,55 ISS: R\$ 55,26 Total: R\$ 1.674,03. Qtd: 1. Cod. 4540. Selo: GRC09793. Cód. Segurança: 4070222668819398 - Desconto concedido nos termos do art. 43 da Lei n.º 11.977/09 e art. 27 da MP 1.162/23 - PMCMV). Dou fé. Pouso Alegre, 17 de maio de 2023. Escrevente Autorizada: Tuani Moreira Rocha

Av-9-119.213 - RETIFICAÇÃO DE OFÍCIO - Procedo a presente averbação, de ofício, nos termos do art. 213, I, "a" da Lei 6.015/73, em razão de erro material desta serventia, no transporte dos dados do título averbado e registrado sob a Av-6 e R-7, para constar que a data da celebração do Instrumento Particular é de **28/03/2023** e não como vinha constando. (Ato não sujeito ao pagamento de emolumentos, nos termos do art. 10, parágrafo 2º da Lei 15.424/04). Dou fé. Pouso Alegre, 23 de junho de 2023. Escrevente Autorizado: Allyson Ferreira Mariosa

Av-10-119.213 - BAIXA DE HABITE-SE - Protocolo nº 349.606, em 20/05/2024 - De acordo com a Certidão de Habite-se nº 21/2024, emitida pela Prefeitura Municipal de Congonhal/MG, em 26/04/2024, que fica arquivado, foi concedido o habite-se e a baixa de construção para, dentre outros, o imóvel constante desta matrícula, conforme o Alvará nº 4.414/2022. Valor venal da construção: R\$49.193,89. Valor declarado para fins exclusivos de recolhimento da Taxa de Fiscalização Judiciária e dos emolumentos: R\$154.300,00. Com a conclusão da obra, torna-se sem efeito a averbação de imóvel em construção constante da Av-2 e a averbação de patrimônio de afetação constante da Av-2. (Emolumentos: R\$ 584,35 Recompe: R\$ 35,06 TFJ: R\$ 287,84 ISS: R\$ 30,97 Total: R\$ 938,22. Qtd: 1. Cod. 4211. Selo: HTN03870. Cód. Segurança: 2722983549724904 - Desconto concedido nos termos do art. 43 da Lei n.º 11.977/09 e art. 27 da MP 1.162/23 - PMCMV). Dou fé. Pouso Alegre, 13 de junho de 2024. Escrevente Autorizada: Janaina Balestra Vilas Boas

Av-11-119.213 - CND/INSS - Protocolo nº 349.606, em 20/05/2024 - Foi apresentada para ser arquivada a CND/INSS nº 90.012.83613/74-001, referente à área residencial total construída do empreendimento de 9.156,84m² (Emolumentos: R\$ 11,87 Recompe: R\$ 0,71 TFJ: R\$ 3,95 ISS: R\$ 0,63 Total: R\$ 17,16. Qtd: 1. Cod. 4135. Selo: HTN03870. Cód. Segurança: 2722983549724904 - Desconto concedido nos termos do art. 43 da Lei n.º 11.977/09 e art. 27 da MP 1.162/23 - PMCMV). Dou fé. Pouso Alegre, 13 de junho de 2024. Escrevente Autorizada: Janaina Balestra Vilas Boas

Av-12-119.213 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Protocolo nº 366.205, em 28/07/2025 - Conforme requerimento do credor e certidão expedida por esta serventia, certificando que o devedor **LUIZ GUSTAVO SILVA SANTOS**, já qualificado, foi intimado por edital, para efetuar o pagamento do débito relativo à alienação fiduciária a que se refere o **R-8**, e que o pagamento da dívida não

Continua na ficha 03

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



REGISTRO DE IMÓVEIS
POUSO ALEGRE

ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE POUSO ALEGRE
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Oficial Livia de Almeida Carvalho

CNM: 054023.2.0119213-33

REGISTRO DE IMÓVEIS DE POUSO ALEGRE - MG LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Pouso Alegre, 01 de dezembro de 2022

Matrícula

Ficha

119.213

03

foi realizado, fica consolidada a propriedade fiduciária do imóvel objeto desta matrícula em nome da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob o n.º 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Lote 3/4, Quadra 4, Brasília/DF., nos termos do art. 26, § 7º da Lei nº 9.514/1997. A credora fiduciária adquirente deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal 9.514/97. Valor fiscal (ITBI): R\$154.300,00. Recolhido o ITBI. Valor declarado para fins exclusivos de recolhimento da TFIJ e dos emolumentos: R\$144.246,35. (Emolumentos: R\$ 2.413,89 Recome: R\$ 181,69 TFIJ: R\$ 1.206,15 ISS: R\$ 129,78 Total: R\$ 3.931,51. Cod. Ato(s): 4241 (1). Selo: JDA73294. Cód. Segurança: 0910203452661725). Dou fé. Pouso Alegre, 15 de agosto de 2025. Escrevente Autorizada: Hauanna Felipe Waldomiro 

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KZ96L-LDQ92-UJR63-Y2JQY>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento



REGISTRO DE IMÓVEIS
POUSO ALEGRE

ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE POUSO ALEGRE
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Oficial Livia de Almeida Carvalho

CERTIDÃO

1 - 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 119.213** a que se refere.

Observação: Nos termos da Lei Estadual nº 25.125, de 30/12/2024, que incluiu o Art 5º-A na Lei Estadual 15.424 /2004 – "Constitui condição necessária para realização dos atos de registro ou averbação nas serventias de registro de imóveis, quando instrumentalizados por escritura pública (**lavrada após 30/03/2025**), o recolhimento integral das parcelas 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, inclusive aquelas lavradas em outras unidades da Federação**."

É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Pouso Alegre/MG, 18 de agosto de 2025

Assinado digitalmente por ANA LÍVIA FELIX DA SILVA LOPES

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.

Custas: Emol: R\$ 26,97 - Recomepe: R\$ 2,03 - TFJ: R\$ 10,25 - ISSQN: R\$ 1,45 - Total: R\$ 40,70 (Código do Ato: 8401 (1)).

Obs.: Certidão válida por 30 dias para fins notariais.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA Registro de Imóveis de Pouso Alegre -MG CNS: 05.402-3	
SELO DE CONSULTA: JES71425 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 9244470346406258	
Quantidade de ato praticados: 1 Ato(s) praticado(s) por Ana Livia Félix da Silva Lopes – Escrevente Emol. R\$ 26,97 - Recomepe: R\$ 2,03 - TFJ R\$ 10,25 - ISS: R\$ 1,45 - Total R\$ 40,70 Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br	

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital