



OFICIAL: FRANCISCO JOSÉ REZENDE DOS SANTOS

Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG *Alvin*

Matrícula nº 115.444

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 01F

**Matrícula 115.444 Data:** 17/12/2019

**Imóvel:** Apartamento nº 505 do bloco B do condomínio Residencial Honduras, situado na Rua Maria Aleixa de Abreu, n. 109, e sua respectiva fração ideal correspondente a 0,004967 dos lotes 01, 02 e 15, do quarteirão 06-A, do Bairro Goiânia, neste município de Belo Horizonte/MG, com área privativa principal de 46,96m<sup>2</sup>, área privativa total de 46,96m<sup>2</sup>, área de uso comum de 50,41m<sup>2</sup>, área real total de 97,37m<sup>2</sup>.

**Proprietária:** PRE 45 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., com sede em Belo Horizonte/MG, na Rua Maria Aleixa de Abreu, n. 109, Bairro Goiânia, CNPJ n. 24.320.147/0001-27.

**Registro anterior:** Matrícula n. 115.313 do Livro 2 - Registro Geral desta Serventia.

Emolumentos: R\$21,54. Taxa de fiscalização: R\$6,78. Total: R\$28,32. Código do ato: 4401-6 Qtd: 1. Tipo de tributação: 4. Código do Selo: DFU27124. Código de Segurança: 2296-1338-5829-4430. *Alvin*

Alexandra Faria

Escrevente Autorizada

**Av-1-115.444.** Protocolo nº 397.521, em 14/11/2019. **ÔNUS PREEXISTENTE.** Existem sobre o imóvel objeto desta matrícula os seguintes ônus preexistentes: 1) De acordo com a averbação lançada sob Av-4 da matrícula 115.313 desta Serventia, consta da escritura de permuta através da qual a PRE 45 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. adquiriu a fração ideal de 0,852112 do terreno em que será edificado o Residencial Honduras, as seguintes **certidões positivas** em face da transmitente PERENE LTDA., CNPJ n. 18.328.153/0001-28: a) Comarca de Belo Horizonte: certidão cível da Justiça Comum, certidão de execução cível, certidão vintenária e certidão de distribuição estadual de ações e execuções cíveis, criminais, fiscais e juizado especial; b) Certidão trabalhista - TRT da 3ª Região; c) Certidão de Débitos expedida pela Secretaria Municipal de Fazenda - Prefeitura Municipal de Belo Horizonte; 2) De acordo com o registro efetuado sob R-5 da matrícula 115.313 desta Serventia, foi instituída em favor da COMPANHIA DE SANEAMENTO DE MINAS GERAIS - COPASA, CNPJ n. 17.281.106/0001-03, uma **servidão administrativa de passagem**, destinada à eventual manutenção da rede coletora de esgoto, que incide sobre uma faixa de 306,00m<sup>2</sup> do terreno sobre o qual será edificado o Residencial Honduras. Ato isento de emolumentos. Código do ato: 4135-0 Qtd: 1. Tipo de tributação: 30. Código do selo: DFU27124. Código de segurança: 2296-1338-5829-4430. Data da averbação: 17/12/2019. (psao). Dou fé. *Alexandra Faria*

Alexandra Faria

Escrevente Autorizada

**Av-2-115.444.** Protocolo nº 397.522, em 14/11/2019. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.** A convenção de condomínio do **RESIDENCIAL HONDURAS** foi registrada sob o n. 9.577 do Livro 3 - Registro Auxiliar, desta Serventia, que obriga a todos os titulares de direitos sobre as unidades. Emolumentos: R\$8,56. Taxa de fiscalização: R\$2,69. Total: R\$11,25. Código do ato: 4135-0 Qtd: 1. Tipo de tributação: 4. Código do selo: DHP84724. Código de segurança: 0600-4731-5376-7616. Data da averbação: 17/12/2019. (psao). Dou fé. — *Alexandra Faria*

Alexandra Faria

Escrevente Autorizada

**Av-3-115.444.** Protocolo nº 397.521, em 14/11/2019. **IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO.** Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral em relação à

Continua na ficha 01 V

**Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG**

**Matrícula nº 115.444**

**Livro nº 2 - Registro Geral**

**Ficha nº 01V**

sua conclusão. **Alvará de construção expedido sob a modalidade "alvará na hora", pendente de comunicado de início de obra, válido até 23/10/2023. Incorporação registrada em 17/12/2019 sob o R-9**, da matrícula n. 115.313, no Livro 2 - Registro Geral desta Serventia. Consta da incorporação a apresentação de certidão positiva em nome da incorporadora PRE 45 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., conforme Av-10, da matrícula n. 115.313, a saber: certidão expedida pelo 4º Tabelionato de Protesto de Documentos de Dívida de Belo Horizonte/MG. A incorporação foi submetida ao **Patrimônio de Afetação**, conforme Av-11-113.313, previsto nos art. 31-A e seguintes da Lei n. 4.591/64. Esta matrícula poderá ser encerrada caso a construção não seja concluída ou nas demais hipóteses previstas em lei. Emolumentos: R\$8,56. Taxa de fiscalização: R\$2,69. Total: R\$11,25. Código do ato: 4135-0 Qtd: 1. Tipo de tributação: 4. Código do selo: DFU27124. Código de segurança: 2296-1338-5829-4430. Data da averbação: 17/12/2019. (psao). Dou fé.

*Alexandra Faria*  
Alexandra Faria

Escrevente Autorizada

**Av-4-115.444.** Protocolo nº 404.555, em 12/08/2020. **HIPOTECA.** Nos termos do R-14 da matrícula n. 115.313 do Livro 02 - Registro Geral deste Cartório, o imóvel objeto da presente matrícula está gravado com garantia hipotecária de primeiro grau em favor da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA**, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, CNPJ n. 00.360.305/0001-04, para garantia do financiamento do valor total de **R\$18.150.000,00**, destinados a financiar a construção do empreendimento imobiliário, denominado Condomínio Residencial Honduras. Este ato foi praticado em decorrência de documento eletrônico originado da **Central Eletrônica de Registro de Imóveis do Estado de Minas Gerais**, endereço eletrônico [www.crimg.com.br](http://www.crimg.com.br), datado de 10/08/2020 cuja integridade, validade e assinaturas foram conferidas. Ato praticado com prazo de validade da prenotação estendido nos termos da Portaria Conjunta n. 950/PR/2020 e Provimentos n.s 94, 96, 99, 101 e 105/CNJ. Os emolumentos referentes a este ato foram cotados no R-14 da matrícula 115.313 desta Serventia, como ato de registro único, por determinação do § 1º do artigo 237-A da Lei 6.015/73. Código do ato: 4135-0. Qtd: 1. Tipo de tributação: 38. Código do selo: DXM41361. Código de segurança: 3654-6433-1960-8848. Data da averbação: 17/09/2020. (dmss). Dou fé.

*Adriana de Lourdes Lopes*

Adriana de Lourdes Lopes

Escrevente Autorizada

**Av-5-115.444.** Protocolo nº 420.427, em 30/11/2021. **CANCELAMENTO.** Por autorização expressa da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ n. 00.360.305/0001-04, apresentada no contrato particular n. 8.7877.1239156-1, datado de 22/09/2021, procedo ao cancelamento do registro de hipoteca lançado no R-14 da matrícula n. 115.313, transportado para a Av-4 acima, tão somente em relação ao imóvel objeto desta matrícula. O documento ficou arquivado nesta serventia. Emolumentos: R\$75,46. Taxa de fiscalização: R\$23,48. ISSQN: R\$3,56. Total: R\$102,50. Código do ato: 4140-0. Qtd: 1. Tipo de tributação: 1. Código do selo: FFD52922. Código de segurança: 9670-1363-5151-8983. Data da averbação: 09/12/2021. (dasp). Dou fé.

*Alexandra Faria*  
Alexandra Faria

Escrevente Autorizada

**R-6-115.444.** Protocolo nº 420.427, em 30/11/2021. **COMPRA E VENDA.** De acordo com

Continua na ficha 02 F



OFICIAL: FRANCISCO JOSÉ REZENDE DOS SANTOS

Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG *Alia*

Matrícula nº 115.444

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 02F

o contrato particular de compra e venda com efeito de escritura pública, nos termos do art. 61 e seus parágrafos, da Lei n. 4.380/64, no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, MP 996/2020, datado de 22/09/2021 - n. 8.7877.1239156-1 - SFH - a proprietária **PRE 45 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, CNPJ n. 24.320.147/0001-27 com sede em Belo Horizonte, na Rua Maria Aleixa de Abreu, n. 109, bairro Goiânia, vendeu o imóvel objeto desta matrícula a WALLACE CASTRO DE SOUZA, brasileiro, solteiro, agente administrativo, CPF n. 147.841.666-10, CNH n. 07192567369-DETRAN/MG, residente e domiciliado em Sabará/MG, na Rua Caldense, n. 84, casa D, bairro Novo Alvorada, pelo valor de R\$180.000,00 (cento e oitenta mil reais) pago e quitado da seguinte forma: R\$40.153,97 com recursos próprios; R\$1.252,00 com desconto complemento concedido pelo FGTS; e R\$138.594,03 oriundos de financiamento concedido pela CEF. Obriga-se o comprador à convenção de condomínio do Edifício Residencial Honduras. Valor da aquisição do terreno R\$29.255,07. Consta do contrato que as partes têm ciência das certidões positivas ressalvadas na Av-3 desta matrícula. A vendedora comparece no contrato na qualidade de incorporadora, entidade organizadora e fiadora. E na qualidade de construtora e fiadora comparece PRECON ENGENHARIA S.A, com sede em Belo Horizonte/MG, na Rua Albita, n. 131, 1º andar, Bairro Cruzeiro, CNPJ n. 19.223.387/0001-73. O referido contrato ficou arquivado nesta Serventia. Valor fiscal: R\$193.978,40. Emolumentos: R\$985,56. Taxa de Fiscalização: R\$457,98. ISSQN: R\$46,49. Total: R\$1.490,03. Código do ato: 4542-7. Qtd: 1. Tipo de tributação: 4. Código do selo: FFD52922. Código de segurança: 9670-1363-5151-8983. Data do registro: 09/12/2021. (dasp). Dou fé. *Alexandra Faria*

Alexandra Faria

Escrevente Autorizada

**R-7-115.444.** Protocolo nº 420.427, em 30/11/2021. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** 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 n. 4.380/64, no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, MP 996/2020, datado de 22/09/2021, **WALLACE CASTRO DE SOUZA**, brasileiro, solteiro, agente administrativo, CPF n. 147.841.666-10, CNH n. 07192567369-DETRAN/MG, residente e domiciliado em Sabará/MG, na Rua Caldense, n. 84, casa D, bairro Novo Alvorada, proprietário do imóvel acima matriculado, alienou o mesmo fiduciariamente à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul - Quadra 4, Lotes 3/4, CNPJ n. 00.360.305/0001-04, em garantia do empréstimo de **R\$138.594,03**, que deverá ser pago em 360 prestações, através de encargos mensais e sucessivos, calculados pelo sistema PRICE, vencendo-se a primeira no dia 25/10/2021. Valor inicial total do encargo mensal: R\$975,00, taxa anual de juros nominal: 7,00% e taxa anual de juros efetiva: 7,2290%. Prazo de carência para fins de intimação: 30 dias. Consta do contrato que, para efeito de leilão (art. 24, VI, Lei n. 9.514/97), foi atribuído ao imóvel o valor de R\$180.000,00. Obrigam-se as partes às condições do documento ora reportado. O contrato ficou arquivado nesta serventia. Emolumentos: R\$865,41. Taxa de Fiscalização: R\$402,12. ISSQN: R\$40,82. Total: R\$1.308,35. Código do ato: 4540-1. Qtd: 1. Tipo de tributação: 4. Código do selo: FFD52922. Código de segurança: 9670-1363-5151-8983. Data do registro: 09/12/2021. (dasp). Dou fé. *Alexandra Faria*

Alexandra Faria

Escrevente Autorizada

**Av-8-115.444.** Protocolo nº 420.427, em 30/11/2021. **INCLUSÃO DE DADOS.** Conforme

Continua na ficha 02 V

**Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG****Matrícula nº 115.444****Livro nº 2 - Registro Geral****Ficha nº 02V**

documento oficial emitido pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte em 25/11/2021, faço a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado na Prefeitura Municipal de Belo Horizonte sob o índice cadastral n. 769006A001 1328. A documentação ficou arquivada nesta Serventia. Emolumentos: R\$18,80. Taxa de fiscalização: R\$5,91. ISSQN: R\$0,89. Total: R\$25,60. Código do ato: 4135-0. Qtd: 1. Tipo de tributação: 1. Código do selo: FFD52922. Código de segurança: 9670-1363-5151-8983. Data da averbação: 09/12/2021. (dasp). Dou fé.

*Alexandra Paria*  
Alexandra Paria  
Escrevente Autorizada

**Av-9-115.444.** Protocolo nº 461.904, em 07/01/2025. **BAIXA DE CONSTRUÇÃO.** Pela certidão de baixa de construção n. 2019R03325 (processo 01-115.683/19-24), e certidão de endereço oficial expedida por meio da solicitação de 14/11/2019, a Prefeitura de Belo Horizonte certificou que, em 10/09/2024, concedeu a baixa de construção total do prédio residencial, edificado no imóvel acima, de n. 109, da Rua Maria Aleixa de Abreu, composto de 190 unidades residenciais, 174 vagas de garagem, 4 vagas motocicletas, área permeável de 4.990,82m<sup>2</sup>, área construída de 11.918,22m<sup>2</sup> e as seguintes características: Bloco A - Níveis 1 a 11 - Residencial com 8 unidades por nível e área de 462,27m<sup>2</sup> cada nível; Nível 12 - Residencial com 8 unidades e área de 451,38m<sup>2</sup>; Bloco B - Nível 1 - Residencial e pilotis com 6 unidades e área de 462,27m<sup>2</sup>; Níveis 2 a 11 - Residencial com 8 unidades por nível e área de 462,27m<sup>2</sup> cada nível; Nível 12 - Residencial com 8 unidades e área de 451,38m<sup>2</sup>; Bloco C - Subsolo 2 - Garagem e casa de máquinas com área de 96,84m<sup>2</sup>; Subsolo 1 - Garagem com área de 672,99m<sup>2</sup>; Nível 1 - Garagem com área de 24,16m<sup>2</sup>; Bloco D - Nível 1 - Guarita com área de 11,37m<sup>2</sup>; Bloco E - Nível 1 - Uso comum com área de 24,28m<sup>2</sup>; Bloco F - Nível 1 - Caixa d'água com área de 15,88m<sup>2</sup>. O documento ficou arquivado nesta serventia. Emolumentos: R\$648,90. Taxa de fiscalização: R\$301,54. ISSQN: R\$30,61. Total: R\$981,05. Código do ato: 4211-9. Qtd: 1. Tipo de tributação: 4. Código do selo: IML78543. Código de segurança: 2674-7954-2647-5915. Data da averbação: 14/01/2025. (glpm). Dou fé. Adriana L. Lopes - Escrevente.

**Av-10-115.444.** Protocolo nº 461.904, em 07/01/2025. **CND/INSS.** Foi apresentada a Certidão Negativa de Débito-CND do INSS, n. 90.002.79895/73-001, em nome de PRE 45 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, emitida em 04/10/2024, relativa ao imóvel acima descrito, com área residencial multifamiliar de obra nova de 11.918,22m<sup>2</sup>, confirmada na internet. O documento ficou arquivado nesta serventia. Emolumentos: R\$13,18. Taxa de fiscalização: R\$4,14. ISSQN: R\$0,62. Total: R\$17,94. Código do ato: 4135-0. Qtd: 1. Tipo de tributação: 4. Código do selo: IML78543. Código de segurança: 2674-7954-2647-5915. Data da averbação: 14/01/2025. (glpm). Dou fé. Adriana L. Lopes - Escrevente.

**Av-11-115.444.** Protocolo nº 481.934, em 12/05/2026. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE.** Nos termos do requerimento datado de 19/05/2026 firmado pela credora, instruído com a certidão datada de 11/02/2026, referente a intimação realizada em 18/12/2025, protocolada e arquivada nesta Serventia sob o n. 475.355 e do comprovante

Continua na ficha 03 F



OFICIAL: FRANCISCO JOSÉ REZENDE DOS SANTOS

CNM 041707.2.0115444-38

Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG

Matrícula nº 115.444

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 03F

do pagamento do Imposto de Transmissão Inter Vivos-ITBI, procedo a presente averbação para constar que realizado o procedimento disciplinado no artigo 26 da Lei n. 9.514/97, em face do devedor fiduciante, **WALLACE CASTRO DE SOUZA**, CPF n. 147.841.666-10, sem que houvesse purgação da mora, fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em nome da credora fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ n. 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em virtude do não cumprimento da obrigação. A credora fiduciária/adquirente deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei n. 9.514/97. Os documentos ficam arquivados nesta serventia. Valor atribuído à consolidação: R\$192.029,72. Valor fiscal para fins de ITBI e base de cálculo para cobrança dos emolumentos: R\$265.320,00. Emolumentos: R\$3.070,72. Taxa de fiscalização: R\$1.701,35. ISSQN: R\$142,79. FDMP, Fegaj e Feage: R\$0,00. Total: R\$4.914,86. Código do ato: 4243-2. Qtd: 1. Tipo de tributação: 1. Código do selo: KDK20665. Código de segurança: 8457-5624-9357-3026. Data da averbação: 27/05/2026. (kag). Dou fé. Marly Leonardo - Escrevente

**Av-12-115.444**. Protocolo nº 481.934, em 12/05/2026. **CEP**. Conforme artigo 440-AV do Provimento n. 149 de 30/08/2023 (CNN/CN/CNJ-Extra), faço constar que o CEP do imóvel objeto desta matrícula é 31950-025. Averbação feita de ofício conforme artigo 20, XV da Lei Estadual n. 15.424/2004. Ato isento de emolumentos. Código do ato: 4135-0. Qtd: 1. Tipo de tributação: 73. Código do selo: KDK20665. Código de segurança: 8457-5624-9357-3026. Data da averbação: 27/05/2026. (kag). Dou fé. Marly Leonardo - Escrevente.

OFICIAL: FRANCISCO JOSÉ REZENDE DOS SANTOS

**03V**

648.689

CNM 041707.2.0115444-38

**Constitui condição necessária para a realização de atos quando instrumentalizados por ESCRITURA PÚBLICA, inclusive aquelas lavradas em OUTROS ESTADOS da Federação, o PRÉVIO RECOLHIMENTO DAS PARCELAS 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 (artigo 5-A da Lei Estadual n. 15.424/2004).**

Certifico e dou fé que a presente cópia extraída nos termos do art. 19 § 1º Lei 6.015/73 é reprodução fiel da matrícula a que se refere.

Belo Horizonte, 27 de maio de 2026.

**Assinado digitalmente por Marly Leonardo**

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

Ofício do 4º Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG

**SELO DE CONSULTA: KDK20673**  
**CÓDIGO DE SEGURANÇA: 6713.7908.2507.6375**

Quantidade atos praticados:1  
Ato(s) praticado(s) por: Marly Leonardo -

**Emol.: R\$30,36 - TFJ: R\$10,72**  
**ISS:R\$1,41**  
**Valor final: R\$41,08**

Consulte a validade deste selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>

