



Valide aqui  
este documento

CNM: 163261.2.0005419-64



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
9º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte – MG  
Avenida Cristiano Machado, 1644, Bairro Cidade Nova  
Pedro Henrique Amaral dos Reis  
Oficial Interino

**LIVRO Nº 2**

**MATRÍCULA - 5419**

**DATA - 21/10/2022**

**IMÓVEL:** Fração ideal de 0,004609 que corresponderá ao Apartamento 207, Bloco 01, do Condomínio Sunset Residencial, situado na Rua Jornalista Paulo Heneine, nº 95, com área privativa (principal) de 45,22m², outras áreas privativas (acessórias) de 10,35m², área privativa total de 55,57m², área de uso comum de 36,50678284m², área real total de 92,07678284m², com direito à vaga de garagem descoberta para carro nº 78 (livre), do terreno constituído pelo lote 01 do quarteirão 171 do Bairro Mantiqueira, com área de 9.136,77m², Belo Horizonte-MG.

**PROPRIETÁRIA:** IVOTI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, CNPJ nº 32.267.350/0001-05, com sede na Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte/MG

**REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula 5405 desta Serventia.

Protocolo nº 10559 de 22/09/2022 - Emol: 53,95. Rec: 3,24. TFJ: 17,99. ISSQN: 0,00. Total: 75,18. Qtd/Cod.: 1/4401-6. Selo digital: GDF05191 - Código de Segurança: 7906.3190.5896.5830. O Oficial Interino,

**AV-1-5419** - Protocolo n.º 10559 de 22/09/2022 - **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** - A convenção de condomínio do Sunset Residencial está registrada sob o nº 287, Livro 3 - Auxiliar, desta Serventia, e obriga a todos os titulares de direitos sobre as unidades. Nos termos do art. 1.331, §1º, do Código Civil, as vagas de garagem não poderão ser alienadas a pessoas estranhas ao condomínio. Dou fê. Emol: 21,45. Rec: 1,29. TFJ: 7,15. ISSQN: 0,00. Total: 29,89. Qtd/Cod.: 1/4135-0. Selo digital: GDF05413 - Código de Segurança: 2798.5206.1886.3289. Dou fê. Belo Horizonte-MG, 21/10/2022. O Oficial Interino,

**AV-2-5419** - Protocolo n.º 10557 de 22/09/2022 - **IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO** - Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. **Alvará válido até: 20/09/2026. Incorporação registrada no R-4, da matrícula nº 5405, Livro 2 - Registro Geral, desta Serventia. A incorporação foi submetida ao regime do Patrimônio de Afetação, conforme AV-5 da matrícula 5405, previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei 10.931/04.** Esta matrícula poderá ser encerrada caso a construção não seja concluída ou nas demais hipóteses previstas em lei. Emol: 0,00. Rec: 0,00. TFJ: 0,00. ISSQN: 0,00. Total: 0,00. Qtd/Cod.: 1/4159-0. Selo digital:

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z5LPN-UMTEU-PKUMS-QE27Q>



Valide aqui  
este documento

CNM: 163261.2.0005419-64

GDF04758 - Código de Segurança: 7649.7367.2944.6642. Dou fê. Belo Horizonte-MG, 21/10/2022.  
O Oficial Interino,

**R-3-5419** - Protocolo nº 17083 de 16/05/2023 - **HIPOTECA** - Devedora: IVOTI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, CNPJ 32.267.350/0001-05, com sede na Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte-MG. Fiadores: 1) ALEGRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, CNPJ 12.594.927/0001-86, com sede na Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte-MG; 2) LIVING EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 08.281.952/0001-32, com sede na Rua do Rócio, nº 109, Andar 2, Sala 01 - Parte, Bairro Vila Olímpia, São Paulo-SP; 3) CYRELA BRAZIL REALTY S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, CNPJ 73.178.600/0001-18, com sede na Rua do Rócio, nº 109, Andar 2, Sala 01 - Parte, Bairro Vila Olímpia, São Paulo-SP; 4) DIRECIONAL ENGENHARIA S.A, CNPJ 16.614.075/0001-00, com sede na Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte-MG. Construtora: DIRECIONAL ENGENHARIA S.A, CNPJ 16.614.075/0001-00, já qualificada. CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF. Conforme Instrumento Particular nº 8.7877.1609270-4 datado de 27/01/2023, Instrumento Particular de 1º Aditamento datado de 21/03/2023, e Instrumento Particular de 2º Aditamento de 25/04/2023, que ficam arquivados, **INTEGRANTE DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA**, este imóvel juntamente com outros foram dados em primeira e especial hipoteca, em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento concedido à devedora para construção do empreendimento, nos termos do art. 31-A, §12, da Lei 4.591/64, nas seguintes condições: **Valor da dívida:** R \$28.000.000,00. **Sistema de Amortização:** SAC. **Prazo para construção e legalização do empreendimento:** 36 meses. **Prazo de Amortização:** 24 meses. **Taxa de juros:** nominal: 8,0000% a.a., e efetiva: 8.3000% a.a.. **Valor do imóvel objeto da garantia para os fins previstos no artigo 1.484 do Código Civil:** R\$236.500,00. Demais condições, as do contrato. Emolumentos recolhidos no R-8 da matrícula 5405 d/Serventia, conforme dispõe o art. 237-A da Lei 6.015/73. Emol: 0,00. Rec: 0,00. TFJ: 0,00. ISSQN: 0,00. Total: 0,00. Qtd/Cod.: 1/4540-1. Selo digital: GTW17708 - Código de Segurança: 3668.3607.1720.4371. Dou fê. Belo Horizonte-MG, 30/05/2023. O Oficial Interino,

**AV-4-5419** - Protocolo nº 18612 de 05/07/2023 - **CANCELAMENTO DE HIPOTECA** - Conforme item 1.1 do instrumento particular datado de 23/06/2023, que dá origem aos R-5 e R-6 desta matrícula, fica cancelada a hipoteca constante do R-3 desta matrícula, em virtude de autorização dada pela credora. Emol: 45,45. Rec: 2,73. TFJ: 15,00. ISSQN: 0,00. Total: 63,18. Qtd/Cod.: 1/4140-0. Selo digital: GWN34395 - Código de Segurança: 2464.9065.2454.1306. Dou fê. Belo Horizonte-MG, 17/07/2023. O Oficial Interino,

**R-5-5419** - Protocolo nº 18612 de 05/07/2023 - **COMPRA E VENDA** - Transmittente: IVOTI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, CNPJ 32.267.350/0001-05, com sede na Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte-MG. ADQUIRENTE: JOSE CARLOS MUNIZ DOS SANTOS, brasileiro, divorciado desde 10/05/2021, proprietário de estabelecimento de prestação

continua na ficha nº 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z5LPN-UMTEU-PKUMS-QE27Q>



Valide aqui  
este documento

CNM: 163261.2.0005419-64



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
9º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte – MG

Avenida Cristiano Machado, 1644, Bairro Cidade Nova

Pedro Henrique Amaral dos Reis

Oficial Interino

MATRÍCULA 5419

FICHA N.º 2

de serviço, CI MG-5.617.499 PC/MG, CPF 766.776.996-68, residente e domiciliado na Rua da Sucupira, nº 168, Ap. 404, bl 7, Bairro Juliana, Belo Horizonte/MG. Conforme Instrumento Particular nº 1.7877.0238775-0 datado de 23/06/2023, arquivado, este imóvel foi vendido pelo preço de R \$258.000,00, sendo R\$43.680,25 referentes a recursos próprios e R\$214.319,75 através de financiamento, garantido pela alienação fiduciária a seguir registrada. Valor fiscal: R\$258.000,00. ITBI pago em 27/06/2023, no valor de R\$7.740,00. Índ. cad. 969171 001 0150. Emol: 2.520,17. Rec: 151,20. TFI: 1.480,09. ISSQN: 0,00. Total: 4.151,46. Qtd/Cod.: 1/4543-5. Selo digital: GWN34396 - Código de Segurança: 7011.6994.0451.2598. Dou fê. Belo Horizonte-MG, 17/07/2023. O Oficial Interino,

**R-6-5419** - Protocolo nº 18612 de 05/07/2023 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Devedor fiduciante: JOSE CARLOS MUNIZ DOS SANTOS, já qualificado. Incorporadora/Entidade organizadora/Fiadora: IVOTI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, CNPJ 32.267.350/0001-05, com sede na Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte-MG. Construtora/Fiadora: DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, CNPJ 16.614.075/0001-00, com sede na Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte-MG. CREDORA (FIDUCIÁRIA): **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF. Conforme instrumento particular descrito no R-5, este imóvel foi alienado fiduciariamente na forma do art. 23 da lei nº 9.514/97 e sua propriedade resolúvel foi transferida à credora fiduciária com o escopo de garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento concedido por esta credora ao devedor fiduciante, nas seguintes condições: **Valor da dívida: R\$214.319,75. Valor do encargo mensal inicial: com a taxa de juros reduzida: R \$2.667,24; com a taxa de juros balcão: R\$2.700,00. Sistema de Amortização: SAC. Prazo: 266 meses. Previsão para construção/legalização: 28/02/2026. Taxa anual de juros reduzida: nominal: 9,3764% e efetiva: 9,7900%. Taxa mensal de juros reduzida: nominal: 0,7786% e efetiva: 0,7814%. Taxa anual de juros balcão: nominal: 9,5598%; efetiva: 9,9900%. Taxa mensal de juros balcão: nominal: 0,0,7937%; efetiva: 0,7966%. Vencimento do 1º encargo mensal: 21/07/2023. Reajuste dos Encargos: de acordo com o item 8. Prazo de carência para fins de intimação: 30 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo vencido e não pago. Valor do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$258.000,00. Demais condições, as do contrato. Emol: 2.520,17. Rec: 151,20. TFI: 1.480,09. ISSQN: 0,00. Total: 4.151,46. Qtd/Cod.: 1/4543-5. Selo digital: GWN34397 - Código de Segurança: 4308.0734.5214.2268. Dou fê. Belo Horizonte-MG, 17/07/2023. O Oficial Interino,**

**AV-7-5419 - 24/07/2025 - Protocolo: 42737 - 26/06/2025**

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z5LPN-UMTEU-PKUMS-QE27Q>



Valide aqui  
este documento

CNM: 163261.2.0005419-64

**BAIXA DE CONSTRUÇÃO** - Conforme AV-11 da matrícula nº 5405 desta serventia, foi averbada a baixa de construção para o imóvel constante desta matrícula. Nº selo de consulta: JDP81952, código de segurança: 6484723976300837. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. FIC: R\$ 0,00 Emolumentos: R\$ 0,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 0,00. Total: R\$ 0,00. Dou fé. Belo Horizonte-MG. O Oficial Interino, *J.*

**AV-8-5419 - 24/07/2025 - Protocolo: 42737 - 26/06/2025**

**CANCELAMENTO DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO** - Em virtude da Baixa de Construção averbada sob o nº 7 desta matrícula, fica cancelado o Patrimônio de Afetação constante da AV-2. Nº selo de consulta: JDP81952, código de segurança: 6484723976300837. Ato: 4141, quantidade Ato: 1. FIC: R\$ 0,00 Emolumentos: R\$ 26,37. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 8,28. Total: R\$ 34,65. Dou fé. Belo Horizonte-MG. O Oficial Interino, *J.*

**AV-9-5419 - 29/05/2026 - Protocolo: 53469 - 19/05/2026**

**INSERÇÃO DE CEP** - Conforme documento arquivado, o imóvel desta matrícula possui o CEP 31.660-093. Nº selo de consulta: KDW44079, código de segurança: 1304276618850740. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. FIC: R\$ 0,00 Emolumentos: R\$ 0,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 0,00. Total: R\$ 0,00. Dou fé. Belo Horizonte-MG. O Oficial Interino, *M.*

**AV-10-5419 - 29/05/2026 - Protocolo: 53469 - 19/05/2026**

**CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - Conforme requerimento datado de 11/05/2026, arquivado, nos termos do artigo 26, § 7º da Lei 9.514/97, a propriedade deste imóvel fica consolidada em nome da Credora Fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, tendo em vista a não purgação da mora, no prazo legal, pelo devedor fiduciante, após devidamente intimado. Valor fiscal: R\$340.095,74. ITBI pago em 07/05/2026, no valor de R\$10.202,87. Índ. cad. 969171 001 0150. Nº selo de consulta: KDW44079, código de segurança: 1304276618850740. Ato: 4244, quantidade Ato: 1. FIC: R\$ 0,00 Emolumentos: R\$ 3.155,22. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1.748,31. Total: R\$ 4.903,53. Ato: 8101, quantidade Ato: 6. FIC: R\$ 0,00 Emolumentos: R\$ 61,32. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 19,26. Total: R\$ 80,58. Dou fé. Belo Horizonte-MG. O Oficial Interino, *J.*

**AV-11-5419 - 29/05/2026 - Protocolo: 53469 - 19/05/2026**

**CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Fica cancelada a alienação fiduciária constante do R-6, em virtude da consolidação de propriedade averbada sob a AV-10. Nº selo de consulta: KDW44079, código de segurança: 1304276618850740. Ato: 4140, quantidade Ato: 1. FIC: R\$ 0,00 Emolumentos: R\$ 110,78. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 34,47. Total: R\$ 145,25. Dou fé. Belo Horizonte-MG. O Oficial Interino, *M.*

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z5LPN-UMTEU-PKUMS-QE27Q>



Valide aqui este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
9º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte – MG

Avenida Cristiano Machado, 1644, Bairro Cidade Nova

Abdo Augusto Hemétrio Meira - Oficial Interino

E-mail: [cartorio@9ribh.com.br](mailto:cartorio@9ribh.com.br) - Telefone: 31 3191-6299

[www.9ribh.com.br](http://www.9ribh.com.br)

Horário de funcionamento: 09Hs até 17Hs

**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 **5419** a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Belo Horizonte, 29 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. Sua validade somente poderá ser autenticada em meio digital. A realização de registros ou averbações em serventias de registro de imóveis, com base em escritura pública, exige o recolhimento das parcelas destinadas aos órgãos indicados na lei, com sua referência na escritura, incluindo aquelas lavradas em outras unidades da Federação, nos termos do art. 5º-A da Lei nº 15.424/2004.

**Assinado digitalmente por: Abdo Augusto Hemétrio Meira.**

Pedido de Certidão: 40558.

Prazo de validade: 30 dias

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA


9º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG

SELO DE CONSULTA: KDW44079  
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 1304276618850740

Quantidade de atos praticados: 1  
Ato(s) praticado(s) por: CARLOS EDUARDO FERREIRA DINIZ - Auxiliar

Emol.: R\$ 30,36 - TFJ: R\$ 10,72 -  
Valor final: R\$ 41,08 - ISS: R\$ 0,00

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



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z5LPN-UMTEU-PKUMS-QE27Q>