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

Matrícula nº106.052 | **Livro nº 2 - Registro Geral** | **Ficha nº 01F**

Matrícula 106.052 **Data**: 06/03/2015
Imóvel: Apartamento nº 403 do Edifício Residencial Spazzio, situado na Rua Professor Nardelli Bemfica, nº 84, e sua respectiva fração ideal correspondente a 0,05363, do lote 22, do quarteirão 21, do bairro Fernão Dias, neste município de Belo Horizonte, com área privativa principal de 99,49m², área privativa acessória de 25,28m², área privativa total de 124,77m², área de uso comum de 57,22m², área real total de 181,99m², as vagas de garagem nºs 12 e 17, caracterizadas como áreas acessórias e localizadas no 1º pavimento e o box nº 14.
Proprietário: PILAR CONSTRUÇÕES E SERVIÇOS LTDA., com sede em Belo Horizonte, na Rua Urutu, n. 180, loja "B", bairro Dom Joaquim, CNPJ n. 03.832.890/0001-96.
Registro anterior: Matrícula nº 35.695 do Livro 02 - Registro Geral deste Cartório.
Emolumentos: R$16,32. Taxa de fiscalização: R$5,13. Total: R$21,45.

Aline Henriques Moreira
Escrevente Autorizada

Av-1-106.052. Protocolo nº 336.358, em 04/03/2015. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.** A convenção de condomínio do **EDIFÍCIO RESIDENCIAL SPAZZIO** foi registrada sob o n. 6396 do Livro 3 - Registro Auxiliar, desta Serventia, que obriga a todos os titulares de direitos sobre as unidades. Emolumentos: R$12,98. Taxa de fiscalização: R$4,08. Total: R$17,06. Data da averbação: 06/03/2015. [psao]. Dou fé.

Aline Henriques Moreira
Escrevente Autorizada

Av-2-106.052. Protocolo nº 336.358, em 04/03/2015. **EXISTÊNCIA DE CERTIDÕES POSITIVAS NA INCORPORAÇÃO**. Consta dos documentos apresentados e arquivados, relativamente ao registro da INCORPORAÇÃO, lançado no R-17 da matrícula nº 35.695 deste Cartório, a existência de duas ações de natureza trabalhista em desfavor da incorporadora PILAR CONSTRUÇÕES E SERVIÇOS LTDA., já qualificada nesta matrícula, em trâmite perante a Justiça do Trabalho de Belo Horizonte - TRT 3ª Região. Emolumentos: R$12,98. Taxa de fiscalização: R$4,08. Total: R$17,06. Data da averbação: 06/03/2015. [psao]. Dou fé.

Aline Henriques Moreira
Escrevente Autorizada

Av-3-106.052 . Protocolo nº 337.317, em 23/03/2015. **BAIXA DE FEITOS AJUIZADOS.** Por requerimento datado de 23/03/2015, bem como nos termos das certidões expedidas pelo Tribunal Regional do Trabalho - 3ª Região, que ficam arquivadas, faço a presente averbação para constar que as duas ações de natureza trabalhista, lançadas sob o R-17 da matrícula nº 35.695 do Livro 02 desta Serventia, que foram transportadas para a Av-2, encontram-se arquivadas, restando, portanto, sem efeito a averbação sobre a existência de certidões positivas mencionadas acima. Emolumentos: R$12,98. Taxa de fiscalização: R$4,08. Total: R$17,06. Data da averbação: 31/03/2015. [jago]. Dou fé.

Aline Henriques Moreira
Escrevente Autorizada

- Continua na Ficha 01V -

PARA SIMPLES CONSULTA. NÃO VÁLIDO COMO CERTIDÃO

Solicitado por: 37816306768 - Data da Solicitação: 03/04/2023 14:34

R-4-106.052. Protocolo nº 339.534, em 12/05/2015. **COMPRA E VENDA.** Por contrato particular de compra e venda datado de 11/05/2015, n. 1.4444.0870041-9-SFH, com efeito de escritura pública, nos termos do art. 61 e seus parágrafos, da Lei n. 4.380/64, a proprietária, **PILAR CONSTRUÇÕES E SERVIÇOS LTDA**, com sede em Belo Horizonte, na Rua Urutu, n. 180, loja B, Bairro Dom Joaquim, CNPJ n. 03.832.890/0001-96, vendeu o imóvel objeto desta matrícula a **FABIANO FORTUNATO SANTOS**, engenheiro, Carteira Funcional n. MG-0000148421/D CREA/MG, CPF n. 091.022.326-26 e sua mulher, **SARAH LETICIA FORTUNATO DE OLIVEIRA RODRIGUES**, empresária, RG n. MG-16.695.792 PC/MG, CPF n. 079.852.866-40, brasileiros, casados em 01/07/2011 pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados em Betim/MG, na Avenida Juiz Marco Túlio Isaac, n. 9.285, apto 402, bloco 9, Bairro Nova Baden, pelo valor de R$370.000,00 (trezentos e setenta mil reais), pago e quitado da seguinte forma: R$220.000,00 com recursos próprios; e R$150.000,00 oriundos de financiamento concedido pela CAIXA. Consta do contrato que as partes em comum acordo, dispensam a apresentação dos documentos enumerados no Decreto n. 93.240/86, inclusive as certidões fiscais e de feitos ajuizados, substituindo-as pela certidão atualizada de inteiro teor da matrícula. Obrigam-se os compradores à convenção de condomínio do Edifício Residencial Spazzio. Uma via do contrato ficou arquivada nesta Serventia. Valor fiscal: R$639.191,20. Emolumentos: R$1.564,04. Taxa de Fiscalização: R$1.033,44. Total: R$2.597,48. Data do registro: 14/05/2015. [wgr]. Dou fé.

Aline Henriques Moreira
Escrevente Autorizada

R-5-106.052. Protocolo nº 339.534, em 12/05/2015. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Pelo contrato particular datado de 11/05/2015, n. 1.4444.0870041-9-SFH, com efeito de escritura pública, nos termos do artigo 38 da Lei 9.514/97, os proprietários do imóvel acima matriculado, **FABIANO FORTUNATO SANTOS**, engenheiro, Carteira Funcional n. MG-0000148421/D CREA/MG, CPF n. 091.022.326-26 e sua mulher, **SARAH LETICIA FORTUNATO DE OLIVEIRA RODRIGUES**, empresária, RG n. MG-16.695.792 PC/MG, CPF n. 079.852.866-40, brasileiros, casados em 01/07/2011 pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados em Betim/MG, na Avenida Juiz Marco Túlio Isaac, n. 9.285, apto 402, bloco 9, Bairro Nova Baden, alienaram o mesmo fiduciariamente à **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, por sua agência 2432 Vila Rica-MG, para garantia da dívida no valor total de **R$150.000,00**, com recursos originários do SBPE, que deverá ser paga no prazo de 300 meses, através de encargos mensais e sucessivos, calculados pelo Sistema de Amortização SAC, do valor inicial total de R$1.712,38 (taxa de juros balcão) e R$1.695,12 (taxa de juros reduzida), à taxa anual de juros (balcão): nominal de 9,0638%; e efetiva de 9,4500%; e à taxa anual de juros (reduzida): nominal de 8.9257% e efetiva de 9.3001%, com o vencimento do primeiro encargo mensal em 11/06/2015. Reajuste dos encargos: de acordo com item 4 do contrato. Consta do contrato que os devedores fiduciantes optaram pela taxa de juros reduzida, nas condições do contrato, e que para efeito de leilão (art. 24, VI, Lei n. 9.514/97), foi atribuído ao imóvel, o valor R$465.000,00. Obrigam-se as partes às condições e obrigações pactuadas no contrato. Uma via do documento ficou arquivada nesta Serventia. Emolumentos: R$1.194,94. Taxa de Fiscalização: R$555,24. Total: R$1.750,18. Data do registro:

Continua na ficha 02F

Solicitado por: 37816306768 - Data da Solicitação: 03/04/2023 14:34

14/05/2015. [wgr]. Dou fé. Aline Henriques Moreira
Escrevente Autorizada

Av-6-106.052. Protocolo nº 339.535, em 12/05/2015. **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI**. Nos termos dos artigos 18 a 25 da Lei n. 10.931/2004, procedo à presente averbação para constar que a credora fiduciária/custodiante, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA**, com sede em Brasília/DF, Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, CNPJ n. 00.360.305/0001-04, na qualidade de única titular do crédito imobiliário, decorrente do contrato datado de 11/05/2015, n. 1.4444.0870041-9-SFH, emitiu em 11/05/2015 Cédula de Crédito Imobiliário-CCI, série 0515, integral e cartular, devida por **SARAH LETICIA FORTUNATO DE OLIVEIRA RODRIGUES**, CPF n. 079.852.866-40; e **FABIANO FORTUNATO SANTOS**, CPF n. 091.022.326-26, ambos com endereço em Betim/MG, na Avenida Juiz Marco Túlio Isaac, n. 9.285, apto 402, bloco 9, Bairro Nova Baden. Garantia: Real. Modalidade: Alienação fiduciária. Valor do crédito: R$150.000,00. Data Base: 11/05/2015. Prazos: inicial/remanescente e de amortização: 300 meses. Data do vencimento do primeiro encargo: 11/06/2015. Valor total da dívida: R$150.000,00. Valor da garantia: R$465.000,00. Valor total da parcela: R$1.712,38. Valor dos Seguros: Morte e Invalidez Permanente: R$18,14; e *Danos Físicos no Imóvel*: R$36,27. Taxa anual de juros(balcão): nominal de 9,0638% e efetiva de 9,4500%. Taxa anual de juros (reduzida contratada): nominal de 8,9257% e efetiva de 9,3001%. Consta da cédula que os devedores fiduciantes optaram pela taxa de juros reduzida, nas condições do contrato. Forma de reajuste: anual. Taxa de juros: moratórios de 0,033% por dia de atraso; e remuneratórios de 9,0638%a.a. Atualização monetária: mensal no dia correspondente ao da contratação, com base no coeficiente de atualização aplicável aos depósitos de poupança do dia correspondente ao vencimento dos encargos mensais. Local de pagamento: Belo Horizonte. Averbação isenta de emolumentos, por ter sido apresentada simultaneamente com o contrato de financiamento, na forma do art. 18, § 6º, da Lei Federal n. 10.931/2004. Data da averbação: 14/05/2015. [wgr]. Dou fé. Aline Henriques Moreira
Escrevente Autorizada

Av-7-106.052. Protocolo nº 393.876, em 09/08/2019. **CANCELAMENTO**. De acordo com a autorização de baixa, datada de 08/08/2019, firmada pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ n. 00.360.305/0001-04, fica cancelada a cédula de crédito imobiliário n. 1.4444.0870041-9, série 0515, averbada na Av-6 acima. Foi apresentada a cédula de crédito imobiliário constando a referida autorização, que fica arquivada nesta Serventia. Emolumentos: R$17,13. Taxa de fiscalização: R$5,38. Total: R$22,51. Código do ato: 4141-8 Qtd: 1. Tipo de tributação: 1. Código do selo: CZA24024. Código de segurança: 4949-1958-1751-5239. Data da averbação: 13/08/2019. (dlmo). Dou fé. Alexandra Faria
Escrevente Autorizada

Av-8-106.052. Protocolo nº 393.876, em 09/08/2019. **CANCELAMENTO**. De acordo com o termo de quitação de financiamento e autorização de baixa, datado de 08/08/2019, firmado pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ n. 00.360.305/0001-04, fica cancelada a propriedade fiduciária lançada no R-5 acima. O documento ficou arquivado nesta serventia. Emolumentos: R$68,75. Taxa de fiscalização: R$21,40. Total: R$90,15.

Continua na ficha 02V

Solicitado por: 37816306768 - Data da Solicitação: 03/04/2023 14:34

Código do ato: 4140-0 Qtd: 1. Tipo de tributação: 1. Código do selo: CZA24024. Código de segurança: 4949-1958-1751-5239. Data da averbação: 13/08/2019. (dlmo). Dou fé.
Alexandra Faria
Escrevente Autorizada

R-9-106.052. Protocolo nº 394.487, em 27/08/2019. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** De acordo com a Cédula de Crédito Bancário - Empréstimo à Pessoa Jurídica, n. 11.0081.606.0000581/80, com vencimento em 26/02/2022, do valor de R$804.000,00, datada de 26/08/2019; e Termo de Constituição de Garantia - Empréstimo/Financiamento PJ, Alienação Fiduciária de Bens Imóveis datado de 26/08/2019, emitida por **FF CONSTRUÇÕES LTDA.**, com sede em Betim/MG, na Edmeia Mattos Lazzarotti, n. 3067, Escritorio Inga, CNPJ n. 13.447.944/0001-53, o imóvel objeto desta matrícula foi oferecido em alienação fiduciária pelos proprietários/avalistas e garantidores fiduciantes, **FABIANO FORTUNATO SANTOS**, sócio de empresa, RG n. MG-13240560-PC/MG, CPF n. 091.022.326-26, e sua mulher **SARAH LETICIA FORTUNATO DE OLIVEIRA RODRIGUES**, empresária, RG n. MG-16695792-PC/MG, CPF n. 079.852.866-40, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados em Betim/MG, na Avenida Juiz Marco Túlio Isaac, n. 9285, apto. 402, bl 9, Nova Baden, em favor da credora, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul - Quadra 4, Lotes 3/4, CNPJ n. 00.360.305/0001-04, para garantia do empréstimo no valor de **R$804.000,00**, a ser pago em 30 parcelas no valor total de R$34.674,80, vencível a primeira em 26/09/2019, à taxa de juros balcão 2,19% e reduzida 1,35% ao mês, e à taxa de juros anual de 17,45%. Data da liberação: 26/08/2019, Custo Efetivo Total - CET balcão 2,37%, e reduzida 1,94% ao mês; e Custo Efetivo Total - CET balcão 32,97%, e reduzida de 26,28% ao ano. Valor do IOF: R$13.973,17. Valor da TARC: R$10.000,00. Seguro Prestamista: R$46.723,50. Prazo de carência para expedição de intimação: 60 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$500.000,00. Obrigam-se as partes às *condições e obrigações pactuadas na cédula. Uma via do documento ficou arquivada nesta* Serventia. Emolumentos: R$2.290,96. Taxa de Fiscalização: R$1.513,87. Total: R$3.804,83. Código do ato: 4548-4. Qtd: 1. Tipo de tributação: 1. Código do selo: CZL10421. Código de segurança: 4040-8587-7848-3149. Data do registro: 11/09/2019. (dmss). Dou fé.
Adriana de Lourdes Lopes
Escrevente Autorizada

Av-10-106.052. Protocolo nº 404.453, em 10/08/2020. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**. Nos termos do requerimento datado de 07/08/2020 firmado pela credora, instruído com a certidão datada de 22/05/2020, referente as intimações realizadas em 05/03/2020 e 11/03/2020, protocolada e arquivada nesta Serventia sob o n. 401.004 e do comprovante 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 dos devedores fiduciantes, **FABIANO FORTUNATO SANTOS**, sócio de empresa, RG n. MG-13240560-PC/MG, CPF n. 091.022.326-26, e sua mulher **SARAH LETICIA FORTUNATO DE OLIVEIRA RODRIGUES**, empresária, RG n. MG-16695792-PC/MG, CPF n. 079.852.866-40, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados em Betim/MG, na Avenida Juiz Marco Túlio Isaac,

Continua na ficha 03 F

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Solicitado por: 37816306768 - Data da Solicitação: 03/04/2023 14:34

n. 9285, apto. 402, bl 9, Nova Baden, sem que houvesse purgação da mora, fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em nome da credora fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ n. 00.360.305/0001-04, em virtude do não cumprimento da obrigação. O credor fiduciário/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$500.000,00. 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, datado de 07/08/2020 cuja integridade, validade e assinaturas foram conferidas. Valor fiscal para fins de ITBI e base de cálculo para cobrança dos emolumentos: R$500.000,00. Emolumentos: R$2.131,94. Taxa de fiscalização: R$1.408,67. ISSQN: R$100,56. Total: R$3.641,17. Código do ato: 4246-5. Qtd: 1. Tipo de tributação: 1. Código do selo: DVZ60564. Código de segurança: 2087-4287-5094-4721. Data da averbação: 13/08/2020. (dmss). Dou fé.

Adriana de Lourdes Lopes
Escrevente Autorizada

Av-11-106.052. Protocolo nº 404.453, em 10/08/2020. **INCLUSÃO DE DADOS**. De acordo com a Guia de IPTU/2020, 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. 824021 022 010-X. A documentação ficou arquivada nesta Serventia. 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, datado de 07/08/2020 cuja integridade, validade e assinaturas foram conferidas. Emolumentos: R$17,69. Taxa de fiscalização: R$5,56. ISSQN: R$0,83. Total: R$24,08. Código do ato: 4135-0. Qtd: 1. Tipo de tributação: 1. Código do selo: DVZ60564. Código de segurança: 2087-4287-5094-4721. Data da averbação: 13/08/2020. (dmss). Dou fé.

Adriana de Lourdes Lopes
Escrevente Autorizada

Av-12-106.052. Protocolo nº 416.077, em 30/07/2021. **LEILÕES NEGATIVOS**. Conforme declaração datada de 12/08/2021 efetuada para comprovação dos requisitos e formalidades em relação ao procedimento de alienação fiduciária regulamentado pela Lei n. 9.514/97, expedida pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ n. 00.360.305/0001-04, nos termos do art. 970 do Provimento Conjunto n. 93/CGJ-MG/2020, procede-se a averbação dos leilões negativos. 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, datado de 16/08/2021 cuja integridade, validade e assinaturas foram conferidas. 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: EXM10724. Código de segurança:8235-1826-9646-4973. Data da averbação:26/08/2021. (dmss). Dou fé.

Adriana de Lourdes Lopes
Escrevente Autorizada

Av-13-106.052. Protocolo nº 416.077, em 30/07/2021. **QUITAÇÃO**. De acordo com o termo de quitação por extinção da dívida garantida por alienação fiduciária, datado de 12/08/2021, firmado pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ n. 00.360.305/0001-04,

Continua na ficha 03 V

Solicitado por: 37816306768 - Data da Solicitação: 03/04/2023 14:34

PARA UMA CONSULTA MAIS COMPLETA

foi dada quitação aos devedores **FABIANO FORTUNATO SANTOS**, CPF n. 091.022.326-26 e **SARAH LETICIA FORTUNATO DE OLIVEIRA RODRIGUES**, CPF n. 079.852.866-40, em relação à dívida decorrente do título lançado no R-9 da presente matrícula, conforme previsto nos §5º e 6º do art. 27 da Lei n. 9.514/97. 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, datado de 16/08/2021 cuja integridade, validade e assinaturas foram conferidas. 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: 4136-8. Qtd: 1. Tipo de tributação: 1. Código do selo: EXM10724. Código de segurança: 8235-1826-9646-4973. Data da averbação:26/08/2021. (dmss). Dou fé.

Adriana de Lourdes Lopes
Escrevente Autorizada

R-14-106.052. Protocolo nº 432.167, em 07/11/2022. **PENHORA**. De acordo com o mandado de penhora e avaliação de bem imóvel, datado de 24/10/2022, expedido dos autos n. 0010221-34.2020.5.03.0163, da 6ª Vara do Trabalho de Betim/MG, no qual figuram como executados 1) **FF CONSTRUCOES LTDA - EPP**; 2) **FABIANO FORTUNATO SANTOS**; e 3) **SARAH LETICIA FORTUNATO DE OLIVEIRA RODRIGUES**, e exequente **PEDRO ROSA BARBOSA**, o imóvel acima matriculado foi objeto de penhora, conforme auto datado de 28/10/2022. Foi nomeado depositário: FABIANO FORTUNATO SANTOS, CPF n. 091.022.326-26. Imóvel avaliado em R$600.000,00. O documento ficou arquivado nesta serventia. 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, cuja integridade, validade e assinaturas foram conferidas na internet. Ato isento de emolumentos. Código do ato: 4527-8. Qtd: 1. Tipo de tributação: 12. Código do selo: GEI18372. Código de segurança: 5990-7630-0649-3814. Data do registro: 11/11/2022. (dmss). Dou fé.

Elza C. Gonçalves Silva
Escrevente Autorizada

PARA SIMPLES CONSULTA - NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Solicitado por: 37816306768 - Data da Solicitação: 03/04/2023 14:34