



Valide aqui
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG
Rua Rio de Janeiro, 1611, Bairro Lourdes
CEP.: 30160-042 - Tel./Fax (31) 3207-6400
Fernando Pereira do Nascimento
Oficial



CNM: 032128.2.0160765-57

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Belo Horizonte - Minas Gerais
Fernando Pereira do Nascimento

MATRÍCULA: 160.765 **FICHA:** 01F

DATA: 27/08/2021


Guilherme Tóffani Carvalho
Escrevente Autorizado

IMÓVEL: Apartamento 803, Bloco 01, do Reserva das Palmeiras, situado na Rua Senhora do Porto, 1330, com área privativa principal de 67,40m², área privativa acessória de 20,70m², área privativa total de 88,10m², área de uso comum de 55,71914154m², área real total de 143,81914154m², com direito à(s) vaga(s) de garagem nº(s) 333 e 334, fração ideal de 0,002946, do terreno constituído pelo lote 03 do quarteirão 73 do Bairro Palmeiras, Belo Horizonte-MG.

PROPRIETÁRIO(S/A/AS): PASSOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 35.729.692/0001-98, com sede na Rua dos Otoni, 177, Bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte-MG.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 126.737, Livro 02, desta Serventia. Imóvel instituído no R-6 da Matrícula 126.737, Livro 02, desta Serventia. Prot. 507.169 de 06/08/2021 - Emol: R\$47,28. TFJ: R\$14,87. ISSN: R\$2,23. Total: R\$64,38. Qtd/Cod: 1/4401-6. Nº Selo: EWP64981 / Cod. Seg.: 5243-4929-8795-1034.

Av-1-160.765 - Prot. 507.169 de 06/08/2021 - **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** - A convenção de condomínio do Reserva das Palmeiras está registrada sob o nº 12.606, Livro 3 - Auxiliar, desta Serventia, e obriga a todos os titulares de direitos sobre as unidades. Dou fé. wjs. Emol: R\$18,80. TFJ: R\$5,91. ISSN: R\$0,89. Total: R\$25,60. Qtd/Cod: 1/4135-0. Nº Selo: EWP64981 / Cod. Seg.: 5243-4929-8795-1034. Belo Horizonte, 27 de agosto de 2021. O Oficial:

Av-2-160.765 - Prot. 507.169 de 06/08/2021 - **IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO** - Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. **Alvará válido até: 20/07/2025.** **Incorporação registrada no R-8**, da matrícula nº 126.737, Livro 2 - Registro Geral, desta Serventia. Consta da incorporação a existência de certidões positivas com efeito de negativas, conforme Av-9, da matrícula 126.737, a saber: Secretaria Municipal de Finanças de Belo Horizonte-MG. A incorporação foi submetida ao regime do Patrimônio de Afetação, conforme Av-10 da matrícula 126.737, previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei 4.591/64, com as alterações introduzidas pela Lei 10.931/04. Esta matrícula poderá ser encerrada caso a construção não seja concluída ou nas demais hipóteses previstas em lei. Dou fé. wjs. Emol: R\$18,80. TFJ: R\$5,91. ISSN: R\$0,89.

Continua no verso.

13/01/2026 17:10:39



801.706

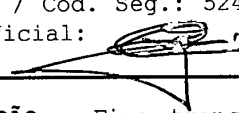


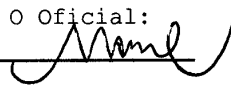
Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MHD89-MC884-438WE-AV7U7>

continua

CNM: 032128.2.0160765-57

Total: R\$25,60. Qtd/Cod: 1/4135-0. N° Selo: EWP64981 / Cod. Seg.: 5243-4929-8795-1034. Belo Horizonte, 27 de agosto de 2021. O Oficial: 

Av-3-160.765 - Prot. 518.200 de 04/04/2022 - **SERVIDÃO** - Fica transportada para esta matrícula a servidão registrada no R-3 da matrícula nº 160.707, Livro 02, desta Serventia, nos seguintes termos: Conforme Escritura Pública lavrada às fls. 385/388, do livro 493, em 03/12/2021 e Escritura Pública de Aditamento, Retificação e Ratificação lavrada às fls. 033, do livro 503, em 26/01/2022, ambas no 6º Tabelionato de Notas da Comarca de Campinas-SP, foi instituída uma servidão de passagem de tubulação de drenagem, nas seguintes áreas conforme memorial descritivo: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P17, de coordenadas N 7.730.982,784m e E 606.351.816m; deste, segue com os seguintes azimutes e distâncias: 189°39'23" e 12,14m até o vértice P18, de coordenadas N 7.790.970,819m e E 606.349.780m; 307°01'52" e 3,38m até o vértice P19, de coordenadas N 7.790.972,853m e E 606.347.083m; 9°39'23" e 9,25m até o vértice P20, de coordenadas N 790.981,969m e E 606.348,635m; 75°37'59" e 3,23m até o vértice P17, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas no Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no sistema UTM, referenciadas no Meridiano Central 45, tendo como Datum o Sirgas 2000. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM, fechando assim uma área de 32,080m², perímetro 28,06m². A servidão é gratuita, obrigando o(s/a/as) proprietário(s/a/as) do imóvel a respeitá-la e mantê-la para todos os fins e efeitos de direito, não perturbando ou esbulhando a outorgada, seus prepostos e/ou sucessores da posse da área objeto desta servidão de passagem de rede de drenagem, nem impedindo a prática dos atos necessários ao perfeito desempenho de suas atividades. Obrigam-se as partes pelas demais condições da escritura. Dou fé. kg. Emolumentos recolhidos no R-3 da matrícula 160.707, conforme dispõe o art. 237-A da Lei 6.015/73. Qtd/Cod: 1/4135-0-38. N° Selo: FNZ60591 / Cod. Seg.: 5357-0780-9912-6097. Belo Horizonte, 26 de abril de 2022. O Oficial: 

Av-4-160.765 - Prot. 519.237 de 29/04/2022 - **RETIFICAÇÃO** - Conforme Escritura Pública lavrada às fls. 385/388, do livro 493, em 03/12/2021 e Escritura Pública de Aditamento, Retificação e Ratificação lavrada às fls. 033, do livro 503, em 26/01/2022, ambas no 6º Tabelionato de Notas da Comarca de Campinas-SP, registradas sob o R-3 da matrícula 160.707, fica retificada a **Av-3** desta matrícula para constar que a Servidão de Passagem de Tubulação de Drenagem foi instituída em favor do imóvel constituído pelo lote 02 do quarteirão 73 do Bairro Palmeiras, objeto da matrícula 126.736. Dou fé. dasv.

Continua na ficha 02

13/01/2026 17:10:40



801.706



Valide aqui
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG
Rua Rio de Janeiro, 1611, Bairro Lourdes
CEP.: 30160-042 - Tel./Fax (31) 3207-6400
Fernando Pereira do Nascimento
Oficial



CNM: 032128.2.0160765-57

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Belo Horizonte - Minas Gerais
Fernando Pereira do Nascimento

MATRÍCULA: 160.765 **FICHA:** 02F

DATA: 04/05/2022

Marina Alves da Costa
Escriturante Autorizada

Nihil. Qtd/Cod: 1/4135-0-31. Nº Selo: FQH54076 / Cod. Seg.: 3528-5549-9127-8843. Belo Horizonte, 04 de maio de 2022. O Oficial: *Marina Alves da Costa*

R-5-160.765 - Prot. 520.630 de 30/05/2022 - **HIPOTECA** - Devedor(es/a/as): **PASSOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ 35.729.692/0001-98, com sede na Rua dos Otoni, 177, Bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte-MG. CREDOR(A): **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília-DF. Conforme Instrumento Particular datado de 31/03/2022, este imóvel, juntamente com outros, foi dado em hipoteca, em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento concedido no âmbito do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE, ao(s)/à(s) devedor(es/a/as) para construção do empreendimento, nos termos do art. 31-A, §12, da Lei 4.591/64, nas seguintes condições: **Valor do crédito:** R\$30.053.968,95. **Sistema de Amortização:** Sistema de Amortização Constante - SAC. **Prazo de amortização:** conforme cláusula terceira do contrato. **Encargos financeiros:** conforme cláusula nona do contrato. **Valor do imóvel objeto da garantia para os fins previstos no artigo 1.484 do Código Civil:** R\$394.200,00. Demais condições, as do contrato. Dou fé. lfff. Emolumentos recolhidos no R-5 da matrícula 160.707, conforme dispõe o art. 237-A da Lei 6.015/73. Qtd/Cod: 1/4135-0-38. Nº Selo: FSQ79038 / Cod. Seg.: 2844-7054-0135-3986. Belo Horizonte, 20 de junho de 2022. O Oficial: *Marina Alves da Costa*

Av-6-160.765 - Prot. 529.500 de 15/12/2022 - **CANCELAMENTO DE HIPOTECA** - Conforme instrumento particular datado de 07/12/2022, que fica arquivado, fica cancelada a hipoteca constante do **R-5**, com relação ao imóvel objeto desta matrícula, em virtude de autorização dada pelo(a) credor(a). Dou fé. tpml. Emol: R\$91,27. TFJ: R\$28,40. ISSN: R\$4,31. Total: R\$123,98. Qtd/Cod: 1/4140-0. Nº Selo: GFK78312 / Cod. Seg.: 6603-0490-6220-7100. Belo Horizonte, 16 de dezembro de 2022. O Oficial: *Marina Alves da Costa*

R-7-160.765 - Prot. 529.500 de 15/12/2022 - **COMPRA E VENDA** - Transmittente(s): **PASSOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ 35.729.692/0001-98, com sede na Rua dos Otoni, 177, Bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte-MG. ADQUIRENTE(S): **CRISTIANO COELHO PEREIRA**, brasileiro, solteiro, administrador,

Continua no verso.

13/01/2026 17:10:40



801.706



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MHD89-MC884-438WE-AV7U7>

continua

CNM: 032128.2.0160765-57

DI MG-13.401.565 PC/MG, CPF 097.648.776-48, residente e domiciliado na Al dos Cardeais, 74, ap. 101, Bairro Cabral, Belo Horizonte-MG. Conforme Instrumento Particular datado de 07/12/2022, este imóvel foi vendido pelo preço de R\$424.030,00, sendo R\$52.330,00 referentes a recursos próprios e R\$371.700,00 através de financiamento, garantido pela alienação fiduciária a seguir registrada. Valor fiscal: R\$424.030,00. ITBI pago em 13/12/2022, no valor de R\$12.720,90. Índ. cad. 498073 003 0607. Dou fé. tpml. Emol: R\$1.370,02. TFJ: R\$905,24. ISSQN: R\$64,62. Total: R\$2.339,88. Qtd/Cod: 1/4546-8. N° Selo: GFK78312 / Cod. Seg.: 6603-0490-6220-7100. Belo Horizonte, 16 de dezembro de 2022. O Oficial:

R-8-160.765 - Prot. 529.500 de 15/12/2022 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Devedor(es/a/as) (fiduciante(s)): **CRISTIANO COELHO PEREIRA**, já qualificado(s/a/as) no R-7. 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-7, 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(s)/à(s) devedor(es/a/as) fiduciante(s), nas seguintes condições: **Valor da dívida:** R\$371.700,00. **Valor do encargo mensal:** R\$3.656,46. **Sistema de Amortização:** SAC/TR. **Prazo:** 420 meses. **Taxa anual de juros:** nominal: 8.6395% e efetiva: 8.9900%. **Vencimento do 1º encargo mensal:** 08/01/2023. **Reajuste dos Encargos:** de acordo com a cláusula 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\$413.000,00. Demais condições, as do contrato. Dou fé. tpml. Emol: R\$1.334,81. TFJ: R\$739,62. ISSQN: R\$62,96. Total: R\$2.137,39. Qtd/Cod: 1/4545-0. N° Selo: GFK78312 / Cod. Seg.: 6603-0490-6220-7100. Belo Horizonte, 16 de dezembro de 2022. O Oficial:

Av-9-160.765 - Prot. 567.893 de 01/04/2025 - **BAIXA DE CONSTRUÇÃO** - Conforme Av-14, da matrícula nº 126.737, Livro 02, desta Serventia, em 25/03/2025 foram concedidos o habite-se e a baixa de construção para o imóvel constante desta matrícula, conforme certidão datada de 25/03/2025. Dou fé. ggs. Emolumentos recolhidos na Av-14 da matrícula nº 126.737. Qtd/Cod: 1/4135-0-73. N° Selo: IUE10147 / Cod. Seg.: 4398-0254-4999-1220. Belo Horizonte, 05 de maio de 2025. O Oficial:

Av-10-160.765 - Prot. 581.652 de 29/12/2025 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** -

Continua na ficha 03

13/01/2026 17:10:40



801.706



Valide aqui
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG
Rua Rio de Janeiro, 1611, Bairro Lourdes
CEP.: 30160-042 - Tel./Fax (31) 3207-6400
Fernando Pereira do Nascimento
Oficial



CNM: 032128.2.0160765-57

CNM: 032128.2.0160765-57

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Belo Horizonte - Minas Gerais
Fernando Pereira do Nascimento

MATRÍCULA: 160.765 FICHA: 03F

DATA: 13/01/2026

Guilherme Tóffani Carvalho
Escritor Autorizado

Conforme requerimento datado de 26/12/2025, nos termos do artigo 26, § 7º da Lei 9.514/97, a propriedade deste imóvel fica consolidada em nome do(a) Credor(a) Fiduciário(a) CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília-DF, tendo em vista a não purgação da mora, no prazo legal, pelo(s)/a(as) devedor(es)/a(as) fiduciante(s), após devidamente intimado(s)/a(as). Valor fiscal: R\$491.134,46. ITBI pago em 02/12/2025, no valor de R\$14.734,03. Base de cálculo para fins de emolumentos: R\$491.134,46. CEP. 30.575-590. Dou fé. gpd. Emol: R\$3.325,70. TFJ: R\$2.197,44. ISSQN: R\$154,64. Total: R\$5.677,78. Qtd/Cod: 1/4246-5. Nº Selo: JPL65704 / Cod. Seg.: 3841-4424-7640-3931. Belo Horizonte, 13 de janeiro de 2026. O Oficial:

Av-11-160.765 - Prot. 581.652 de 29/12/2025 - **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Fica cancelada a alienação fiduciária constante do R-8, em virtude da consolidação de propriedade averbada sob a Av-10. Dou fé. gpd. Emol: R\$110,78. TFJ: R\$34,47. ISSQN: R\$5,15. Total: R\$150,40. Qtd/Cod: 1/4140-0. Nº Selo: JPL65704 / Cod. Seg.: 3841-4424-7640-3931. Belo Horizonte, 13 de janeiro de 2026. O Oficial:

13/01/2026 17:10:40



801.706



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MHD89-MC884-438WE-AV7U7>

CNM: 032128.2.0160765-57

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO HORIZONTE-MG
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 160765 a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Belo Horizonte, 13 de janeiro de 2026.

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.

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº 11.977/2009, sendo o acesso realizado através do site <https://registradores.onr.org.br>. Sua emissão pode ser confirmada pela consulta do selo no site do TJMG <https://selos.tjmg.jus.br>.

Assinado digitalmente por: Guilherme Tofani Carvalho

Prazo de validade: 30 dias

Emol: R\$ 28,23/ Recivil: R\$ 2,13/ Tx.Fiscal.: R\$ 10,72/ ISS: R\$1,41 / Total: R\$42,49
801.706 kcf

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
Ofício do 1º Registro de Imóveis de Belo Horizonte -MG

SELO DE CONSULTA: JPL65714

CÓDIGO DE SEGURANÇA: 9745.4943.7125.1117

Quantidade de Atos Praticados: 1

Atos(s) praticado(s) por: Guilherme Tofani Carvalho - Escrevente

Emol. R\$30,36 - TFJ R\$10,72

Valor Final R\$41,08 - ISS R\$1,41

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



13/01/2026 17:10:41



801.706