



Valide aqui
este documento

7º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BELO HORIZONTE - ESTADO DE MINAS GERAIS
OFICIAL REGISTRADORA - ANA CAROLINE SANTOS CEOLIN

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

01

CNM: 041723,2.0097278-14

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

Livro nº 2

ANO: 2020.-

MATRÍCULA Nº 97278

Data 03-11-2020.-

Imóvel: Apartamento nº 1003 do Bloco 01 do Edifício Estilo Sintonia, a ser construído, na Rua Carmelita Prates da Silva, nº 424, apartamento localizado no 10º pavimento, com a área privativa (principal) de 50,44m², outras áreas privativas (accessórias) de 10,35m², área privativa total de 60,79m², área de uso comum de 32,90m², área real total de 93,69m², com uma vaga accessória de garagem de nº 26 (livre/descoberta), e a correspondente fração ideal de 0,006949 do lote nº 12, com a área de 408,78m², de frente para a Rua Carmelita Prates; lote nº 13, com a área de 395,35m², de frente para a Rua Carmelita Prates; lote nº 14, com a área de 360,00m², de frente para a Rua Carmelita Prates; lote nº 15, com a área de 360,00m², de frente para a Rua Carmelita Prates; lote nº 16, com a área de 360,00m², de frente para a Rua Carmelita Prates; lote nº 17, com a área de 365,17m², de frente para a Rua Carmelita Prates; lote nº 18, com a área de 352,50m², de frente para a Rua Araújo Viana (afetado) (oficial); lote nº 19, com a área de 617,95m², de frente para a Avenida Teresa Cristina e Rua Araújo Viana (afetado) (oficial); lote nº 20, com a área de 371,00m², de frente para a Avenida Teresa Cristina; lote nº 21, com a área de 385,00m², de frente para a Avenida Teresa Cristina; lote nº 22, com a área de 399,00m², de frente para a Avenida Teresa Cristina; lote nº 23, com a área de 354,00m², de frente para a Avenida Teresa Cristina; lote nº 24, com a área de 372,00m², de frente para a Avenida Teresa Cristina; e no lote nº 25, com a área de 387,61m², de frente para a Avenida Teresa Cristina, todos do quarteirão nº 12, do Bairro São Rafael, de acordo com a planta CP 129-001-KB aprovada em 20-11-1947.- **Proprietária:** XAPURI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede nesta Capital, na Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, CNPJ 11.839.306/0001-52.- Registros anteriores nºs. R-16 e averbações nºs. AV-17 a AV-30 na matrícula nº 34602, R-9 e averbações nºs. AV-10 e AV-11 na matrícula nº 47640, e matrícula nº 97203, todos do livro nº 2, desta Serventia.- Quant.: 1 (Código - 4401-6): Emol: R\$ 41,98.- ISSQN: R\$ 0,00.- Recompe: R\$ 2,52.- T.F.J.: R\$ 14,00 = R\$ 58,50.- Total Geral: R\$ 58,50.-

+++++

AV-1-97278.- Protocolo nº 305679, de 31-08-2020.- Reapresentado em 06-10-2020.- Existe no terreno descrito a construção constituída pelos prédios da Rua Carmelita Prates da Silva, nº 424, ainda sem averbação de demolição.- Dou fé.-

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KAJ3C-YZ4F9-25AN9-GP4C7>



Valide aqui
este documento

7º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BELO HORIZONTE - ESTADO DE MINAS GERAIS
OFICIAL REGISTRADORA - ANA CAROLINE SANTOS CEOLIN

CNM: 041723.2.0097278-14

Belo Horizonte, 03 de novembro de 2020.-

+++++

AV-2-97278.- Protocolo nº 305679, de 31-08-2020.- Reapresentado em 06-10-2020.- **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.**- CERTIFICO que a convenção de condomínio do Edifício Estilo Sintonia está registrada sob nº 5187, no livro nº 3, desta serventia, e obriga a todos os titulares de direitos sobre as unidades.- A Instituição de Condomínio e a Incorporação Imobiliária referente ao empreendimento, estão registradas nesta Serventia sob nºs R-2 e R-4-97203, no livro nº 2.- Dou fé.- Quant.: 1 (Código - 4135-0): Emol: R\$ 16,69.- ISSQN: R\$ 0,00.- Recome: R\$ 1,00.- T.F.J.: R\$ 5,56 = R\$ 23,25.- Total Geral: R\$ 23,25.- Selo Digital: EBX94417 - Código de Segurança: 1042.8646.7347.6198.- Belo Horizonte, 03 de novembro de 2020.-

+++++

AV-3-97278.- Protocolo nº 305679, de 31-08-2020.- Reapresentado em 06-10-2020.- **IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO.**- Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. **Alvará de construção nº 2020/01073 válido até 10-08-2024.** Esta matrícula poderá ser encerrada caso a construção não seja concluída ou nas demais hipóteses previstas em lei. Dou fé.- Quant.: 1 (Código - 4159-0): Emol: R\$ 16,69.- ISSQN: R\$ 0,00.- Recome: R\$ 1,00.- T.F.J.: R\$ 5,56 = R\$ 23,25.- Total Geral: R\$ 23,25.- Selo Digital: EBX94417 - Código de Segurança: 1042.8646.7347.6198.- Belo Horizonte, 03 de novembro de 2020.-

+++++

AV-4-97278.- Protocolo nº 305681, de 31-08-2020.- Reapresentado em 06-10-2020.- CERTIFICO que o empreendimento imobiliário denominado Edifício Estilo Sintonia, objeto do registro nº R-4-97203, no livro nº 2, desta Serventia, foi submetido ao regime de afetação averbado sob o nº AV-6-97203, no livro nº 2, desta Serventia. Dou fé.- Belo Horizonte, 03 de novembro de 2020.-

+++++

AV-5-97278.- Protocolo nº 308900.- Em 15-01-2021.- O imóvel noticiado na averbação nº AV-1, desta matrícula, foi demolido conforme averbação nº AV-8-97203. Dou fé.- Belo Horizonte, 10 de fevereiro de 2021.-

+++++

R-6-97278.- Protocolo nº 309291.- Em 29-01-2021.- **Devedora:** KAPURI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede nesta Capital, na Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, CNPJ 11.839.306/0001-52.- **Credora:** CAIXA

(há ficha 2)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KAJ3C-YZ4F9-25AN9-GP4C7>



Valide aqui
este documento

7º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BELO HORIZONTE - ESTADO DE MINAS GERAIS
OFICIAL REGISTRADORA - ANA CAROLINE SANTOS CEOLIN

02

CNM: 041723.2.0097278-14

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

Livro nº 2

ANO: 2021

MATRÍCULA Nº 97278

Data 10-02-2021,-

ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 03 e 04, CNPJ 00.360.305/0001-04.- **Fiadora:** Direcional Engenharia S/A., com sede nesta Capital, na Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, CNPJ 16.614.075/0001-00.- **Construtora:** Direcional Engenharia S/A., já qualificada.- **HIPOTECA.** - Contrato particular de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras avenças, que entre si celebram Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Caixa Econômica Federal, com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE, nº 1.7877.008.3441-4, datado de 10-12-2020.- A CAIXA concedeu à DEVEDORA uma abertura de crédito no valor de R\$ 14.000.000,00, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento ESTILO SINTONIA, composto de 144 unidades residenciais, situado em Belo Horizonte, na Rua Carmelita Prates da Silva, nº 424, conforme matrícula nº 97203, no livro nº 2, desta Serventia, tudo na conformidade do projeto aceito pela CAIXA, de acordo com os elementos técnicos, econômicos e financeiros, estabelecendo-se que os recursos correspondentes terão a destinação mencionado no instrumento ora registrado. Os elementos técnicos, econômicos e financeiros, assim como o cronograma mencionado na cláusula primeira do instrumento ora registrado, estão contidos em processo arquivado na CAIXA, não podendo, em hipótese alguma, ser alterados sem a sua prévia e expressa autorização. Ficou estipulado que a CAIXA não se obriga a conceder suplementação do valor estabelecido no "caput" da cláusula primeira do contrato ora registrado, sob a alegação de defasagem de índices de reajuste. A dívida constituída pelo contrato e exigível de todas as partes coobrigadas, contempla e é integrada, por todas e quaisquer obrigações derivadas da fiança prestada nos contratos coligados de financiamentos às pessoas naturais, celebrados com os adquirentes das unidades integrantes do empreendimento objeto do instrumento ora registrado. O prazo de carência do presente financiamento é de até 12 meses, com termo inicial contado na data correspondente à data do término da obra, assim comprovado pela CAIXA, a partir da liberação da última parcela do financiamento. Expirado o prazo de carência fixado segundo o critério estabelecido na cláusula segunda do contrato, o eventual saldo devedor remanescente da dívida deverá ser integralmente pago, com todos os encargos a ele inerentes, no prazo máximo de amortização de até 36 meses contados do dia correspondente ao término do prazo de carência. A DEVEDORA obriga-se a concluir as obras objeto do contrato ora registrado, no prazo de 36 meses, contados a partir da data de realização do primeiro desembolso. O prazo informado no caput deverá ser considerado diminuído em 1 (um) mês quando se tratar de operação com aquisição de terreno pela PF, visto que neste

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KAJ3C-YZ4F9-25AN9-GP4C7>



Valide aqui
este documento

7º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BELO HORIZONTE - ESTADO DE MINAS GERAIS

OFICIAL REGISTRADORA - ANA CAROLINE SANTOS CEOLIN

CNM: 041723.2.0097278-14

caso a 1ª parcela equivale ao valor de terreno liberado na data de contratação e não deve constar na contagem do prazo de construção. Somente se admitirá a prorrogação do prazo de construção e legalização do empreendimento, não podendo ultrapassar 36 meses, quando restar comprovado caso fortuito, força maior ou outra situação excepcional superveniente à assinatura do Contrato que tenha efetiva interferência no ritmo de execução da obra, mediante análise técnica e autorização da CAIXA, sempre que a medida se mostrar essencial a viabilizar a conclusão do empreendimento. Em caso de atraso na entrega das unidades autônomas alienadas durante a fase de construção, por período superior a 6 meses contados a partir do final de prazo de construção estabelecido nos respectivos contratos firmados com os adquirentes, a CONSTRUTORA ficará responsável pelo pagamento dos encargos contratuais mensais incidentes sobre o saldo devedor desses contratos, até a data da efetiva entrega do imóvel. Os encargos a que se refere o parágrafo terceiro da cláusula sexta do instrumento ora registrado, serão debitados mensalmente na conta corrente indicada no subitem 1 do item II - contas, de titularidade do devedor, que desde já autoriza a referida operação, até a data da efetiva entrega do imóvel. Para os encargos vencidos e vincendos após o 6º mês de atraso de obra, a CONSTRUTORA reconhece não existir responsabilidade solidária dos adquirentes, não tendo contra esses qualquer direito de regresso. A DEVEDORA responsabiliza-se solidariamente com as obrigações assumidas pela CONSTRUTORA, bem como autoriza o débito desses encargos na conta corrente indicada no subitem 1 do item II - contas, independentemente de aviso ou notificação. A DEVEDORA confessou dever à CAIXA a importância de 14.000.000,00 e autoriza que o crédito do presente financiamento ocorra conforme previsto na cláusula PRAZO DE AMORTIZAÇÃO do contrato. Os comprovantes de liberação das parcelas de crédito asseguram a certeza e a liquidez da dívida da DEVEDORA, quanto ao principal, ao qual são acrescidas quaisquer importâncias vencidas e não pagas, reajustes monetários e outros acessórios convencionados ou legalmente admitidos, ficando, assim, dispensada a verificação da conta por processo especial. Em garantia da dívida ora confessada e demais obrigações assumidas, a DEVEDORA deu à CAIXA, em primeira e especial hipoteca, transferível a terceiros, a fração ideal correspondente ao terreno e aos futuros 144 apartamentos que integram o empreendimento denominado ESTILO SINTONIA, situado em Belo Horizonte/MG, na Rua Carmelita Prates da Silva, nº 424, devidamente descritos e caracterizados na incorporação registrada sob o nº R-2, da matrícula nº 97203, desta Serventia, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, bem como as benfeitorias que lhe serão acrescentadas, com as características definidas no processo relativo à presente operação de crédito. **Unidades - apartamentos - bloco 01:** 101 = 0,006989; 102 = 0,006949; 103 = 0,006949; 104 = 0,004591; 105 = 0,006989; 106 = 0,006949; 107 = 0,006949; 108 = 0,005808; 201 = 0,006989; 202 = 0,006949; 203 = 0,006949; 204 = 0,006989; 205 = 0,006989; 206 = 0,006949; 207 = 0,006964; 208 = 0,006989; 301 = 0,006989; 302 = 0,006949; 303 = 0,006949; 304 = 0,006989; 305 = 0,006989; 306 =

(há ficha 3)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KAJ3C-YZ4F9-25AN9-GP4C7>



Valide aqui
este documento

7º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BELO HORIZONTE - ESTADO DE MINAS GERAIS
OFICIAL REGISTRADORA - ANA CAROLINE SANTOS CEOLIN

03

CNM: 041723.2.0097278-14

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

Livro nº 2

ANO: 2021

MATRÍCULA Nº 97278

Data 10-02-2021,-

0,006949; 307 = 0,006949; 308; = 0,006989; 401 = 0,006989; 402 = 0,006949; 403 =
0,006949; 404 = 0,006989; 405 = 0,006989; 406 = 0,006949; 407 = 0,006949; 408; =
0,006989; 501 = 0,006989; 502 = 0,006949; 503 = 0,006949; 504 = 0,006989; 505 =
0,006989; 506 = 0,006949; 507 = 0,006949; 508; = 0,006989; 601 = 0,006989; 602 =
0,006949; 603 = 0,006949; 604 = 0,006989; 605 = 0,006989; 606 = 0,006949; 607 =
0,006949; 608; = 0,006989; 701 = 0,006989; 702 = 0,006949; 703 = 0,006949; 704 =
0,006989; 705 = 0,006989; 706 = 0,006949; 707 = 0,006949; 708; = 0,006989; 801 =
0,006989; 802 = 0,006949; 803 = 0,006949; 804 = 0,006989; 805 = 0,006989; 806 =
0,006949; 807 = 0,006949; 808 = 0,006989; 901 = 0,006989; 902 = 0,006949; 903 =
0,006949; 904 = 0,006989; 905 = 0,006989; 906 = 0,006949; 907 = 0,006949; 908; =
0,006989; 1001 = 0,006989; 1002 = 0,006949; 1003 = 0,006949; 1004 = 0,006989; 1005
= 0,006989; 1006 = 0,006949; 1007 = 0,006949; 1008 = 0,006989; 1101 = 0,006989;
1102 = 0,006949; 1103 = 0,006949; 1104 = 0,006989; 1105 = 0,006989; 1106 =
0,006949; 1107 = 0,006949; 1108 = 0,006989; 1201 = 0,006990; 1202 = 0,006949; 1203
= 0,006949; 1204 = 0,006990; 1205 = 0,006990; 1206 = 0,006949; 1207 = 0,006949;
1208 = 0,006990; 1301 = 0,006990; 1302 = 0,006949; 1303 = 0,006949; 1304 =
0,006990; 1305 = 0,006990; 1306 = 0,006949; 1307 = 0,006949; 1308 = 0,006990; 1401
= 0,006990; 1402 = 0,006949; 1403 = 0,006949; 1404 = 0,006990; 1405 = 0,006990;
1406 = 0,006949; 1407 = 0,006949; 1408 = 0,006990; 1501 = 0,006990; 1502 =
0,006949; 1503 = 0,006949; 1504 = 0,006990; 1505 = 0,006990; 1506 = 0,006949; 1507
= 0,006949; 1508 = 0,006990; 1601 = 0,006990; 1602 = 0,006949; 1603 = 0,006949;
1604 = 0,006990; 1605 = 0,006990; 1606 = 0,006949; 1607 = 0,006949; 1608 =
0,006990; 1701 = 0,006990; 1702 = 0,006949; 1703 = 0,006949; 1704 = 0,006990; 1705
= 0,006990; 1706 = 0,006949; 1707 = 0,006949; 1708 = 0,006990; 1801 = 0,006990;
1802 = 0,006949; 1803 = 0,006949; 1804 = 0,006990; 1805 = 0,006990; 1806 =
0,006949; 1807 = 0,006949; 1808 = 0,006990. Respeitado o prazo legal máximo, a
garantia constituída, prevalecerá pelo tempo necessário ao completo e fiel
cumprimento de todas as obrigações assumidas, no ato do contrato, pela DEVEDORA.
Concordam as partes que o valor dos imóveis hipotecados, para fins do artigo 1484 do
Código Civil, fica fixado em R\$ 39.677.000,00. Até a quitação total do débito, fica a
DEVEDORA obrigada a manter os imóveis hipotecados em perfeito estado de
conservação, segurança e habitabilidade, promovendo, a suas expensas e mediante
prévia e expressa autorização da CAIXA, inclusive para efeito de cobertura
securitária, quaisquer obras que se fizerem necessárias, seja por exigência da CAIXA,
seja por exigência das autoridades competentes. Poderá a CAIXA proceder, a qualquer
tempo, a vistoria do imóvel hipotecado, para verificação do cumprimento da cláusula

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KAJ3C-YZ4F9-25AN9-GP4C7>



Valide aqui
este documento

7º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BELO HORIZONTE - ESTADO DE MINAS GERAIS
OFICIAL REGISTRADORA - ANA CAROLINE SANTOS CEOLIN

CNM: 041723.2.0097278-14

décima primeira do contrato. No caso de desapropriação do imóvel hipotecado, a devedora deverá indicar outro imóvel equivalente e de mesmo valor em substituição à garantia expropriada. A CAIXA receberá do poder expropriante a indenização correspondente, imputando-a na solução da dívida e colocando o saldo, se houver, a disposição da DEVEDORA. Se a indenização for inferior a dívida, a CAIXA cobrará da DEVEDORA e/ou dos coobrigados contratuais, a diferença verificada. As FIADORAS, nomeadas e qualificadas no contrato, se constituem, perante a CAIXA, principais pagadores e solidariamente responsáveis pelo fiel e cabal cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, assumidas pela DEVEDORA por força do contrato ora registrado, reconhecendo-as como líquidas e certas e comprometendo-se a honrar a fiança ora prestada, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, até a liquidação da dívida e o integral cumprimento das obrigações não-pecuniárias estabelecidas no contrato. Em razão do acima exposto, a FIADORA renuncia expressamente, de maneira irrevogável e irretroatável, aos benefícios enunciados nos Artigos 827, 835, 838 e 839 do Código Civil, ao mesmo tempo em que declaram não existir qualquer impedimento legal ou convencional que lhes impeça de assumir a presente fiança. Na ocorrência de quaisquer fatos que levem à inaptidão das FIADORAS frente às obrigações ora assumidas, a DEVEDORA, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, se obriga a substituí-la, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, mediante prévia aprovação dos novos FIADORES pela CAIXA, sob pena de vencimento antecipado da dívida. Concordam a FIADORA que a CAIXA libere, a seu exclusivo critério, parcial ou totalmente, as garantias constituídas pela DEVEDORA, permanecendo íntegra e em vigor a fiança ora prestada. Demais condições, nos termos do contrato. Dou fé.- Emolumentos e taxa de fiscalização judiciária cotados na matrícula nº 97204.- Selo Digital: EJJ10876 - Código de Segurança: 2868.9417.0503.0010.- Belo Horizonte, 10 de fevereiro de 2021.

+++++

AV-7-97278.- Protocolo nº 322394, de 29/07/2022.- Reapresentado em 11/08/2022.- **CANCELAMENTO DE HIPOTECA.-** Fica cancelada a hipoteca registrada no **R-6**, desta matrícula, em virtude de autorização dada pela credora hipotecária, e contida no contrato particular de financiamento nº 1.7877.0163786-8, datado de 08/04/2022 a seguir registrado.- Dou fé.- Quant.: 1 (Código - 4140-0): Emol: R\$ 86,10.- ISSQN: R\$ 0,00.- Recompe: R\$ 5,17.- T.F.J.: R\$ 28,40 = R\$ 119,67.- Quant.: 1 (Código - 4701-9): Emol: R\$ 41,27.- ISSQN: R\$ 0,00.- Recompe: R\$ 2,48.- T.F.J.: R\$ 8,83 = R\$ 52,58.- Total Geral: R\$ 172,25.- Selo Digital: FVH02790 - Código de Segurança: 3243.0547.6596.4808.- Belo Horizonte, 16 de Agosto de 2022. *ANNA*

+++++

R-8-97278.- Protocolo nº 322394, de 29/07/2022.- Reapresentado em

(há ficha 4)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KAJ3C-YZ4F9-25AN9-GP4C7>



Valide aqui
este documento

7º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BELO HORIZONTE - ESTADO DE MINAS GERAIS
OFICIAL REGISTRADORA - ANA CAROLINE SANTOS CEOLIN

04

CNM: 041723.2.0097278-14

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

Livro nº 2

ANO: 2022

MATRÍCULA Nº 97278

Data 16-08-2022,-

11/08/2022.- **COMPRA E VENDA.**- Instrumento particular de compra e venda e alienação fiduciária nº 1.7877.0163786-8, datado de 08/04/2022.- **Transmitente: XAPURI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, com sede em Belo Horizonte/MG, na Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, CNPJ 11.839.306/0001-52.- **Adquirente: SANDRO JORGE ALMEIDA**, brasileiro, serviço de proteção e segurança exceto militar, identidade 02317924844-DETRAN/MG, CPF 032.483.636-81 e seu cônjuge **ALESSANDRA APARECIDA SOUZA ALMEIDA**, brasileira, enfermeira e nutricionista, identidade MG-12.829.935-PC/MG, CPF 006.523.746-38, casados sob o regime Comunhão universal de bens desde 07/01/2006, residentes e domiciliados em Caeté/MG, na Rua Joaquim Pessoa, nº 184, Bairro Consucesso.- **Construtora e fiadora:** Direcional Engenharia S/A, com sede nesta Capital, na Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, CNPJ 16.614.075/0001-00.- **Incorporadora, Entidade Organizadora e Fiadora:** Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda., já qualificada. Este imóvel foi vendido pelo preço: R\$277.226,81 quitados, sendo R\$56.426,81 com recursos próprios e R\$220.800,00 por meio de financiamento, garantido pela alienação fiduciária a seguir registrada. Os compradores obrigam-se e comprometem-se a respeitar e cumprir a convenção de condomínio do edifício.- Valor fiscal de ITBI: R\$277.226,81. ITBI pago em 10/05/2022, no valor de R\$8.316,80, arquivado nesta Serventia.- Índice Cadastral: 835012.012.0762. Dou fé.-Quant.: 1 (Código - 4301-8); Emol: R\$ 6,64.- ISSQN: R\$ 0,00.- Recome: R\$ 0,40.- T.F.J.: R\$ 2,19 = R\$ 9,23.- Quant.: 1 (Código - 4543-5); Emol: R\$ 2.386,77.- ISSQN: R\$ 0,00.- Recome: R\$ 143,20.- T.F.J.: R\$ 1.401,75 = R\$ 3931,72.- Quant.: 24 (Código - 8101-8); Emol: R\$ 190,56.- ISSQN: R\$ 0,00.- Recome: R\$ 11,52.- T.F.J.: R\$ 63,36 = R\$ 265,44.- Total Geral: R\$ 4.206,39.- Selo Digital: FVH02790 - Código de Segurança: 3243.0547.6596.4808.- Belo Horizonte, 16 de Agosto de 2022.

+++++
R-9-97278.- Protocolo nº 322394, de 29/07/2022.- Reapresentado em 11-08-2022.- **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**- Instrumento particular de compra e venda nº 1.7877.0163786-8, acima mencionado.- **Devedores fiduciários: SANDRO JORGE ALMEIDA**, e seu cônjuge **ALESSANDRA APARECIDA**

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KAJ3C-YZ4F9-25AN9-GP4C7>



Valide aqui
este documento

7º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BELO HORIZONTE - ESTADO DE MINAS GERAIS
OFICIAL REGISTRADORA - ANA CAROLINE SANTOS CEOLIN

CNM: 041723.2.0097278-14

SOUZA ALMEIDA, já qualificados. **Credora fiduciária: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 03 e 04, em Brasília/DF. O imóvel objeto da presente matrícula, foi alienado fiduciariamente na forma do art. 23 da Lei nº 9.514/97 e sua propriedade resolúvel foi transferida à credora fiduciária com escopo de garantia de pagamento da dívida decorrente do financiamento concedido por esta credora aos devedores fiduciários, nas seguintes condições: **Valor da dívida: R\$220.800,00. Prazos: amortização: 344 meses; construção: 22/07/2024. Sistema de Amortização: PRICE. Taxa de juros: Taxa de juros Balcão (a.a): Nominal de 8.6395%, Efetiva de 8.9900%. Taxa de juros Reduzida (a.a): Nominal de 8.3712%, Efetiva de 8.7000%. Encargo Mensal Inicial: Taxa de Juros Balcão: R\$1.865,35. Taxa de Juros Reduzida: R\$1.823,88. Data de vencimento do primeiro encargo mensal: 13/05/2022. 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 leilão: R\$276.000,00. Demais cláusulas e condições constantes no referido contrato. Dou fé.- Quant.: 1 (Código - 4543-5): Emol: R\$ 2.386,77.- ISSQN: R\$ 0,00.- Recomepe: R\$ 143,20.- T.F.J.: R\$ 1.401,75 = R\$ 3931,72.- Total Geral: R\$ 3.931,72.- Selo Digital: FVH02790 - Código de Segurança: 3243.0547.6596.4808.- Belo Horizonte, 16 de Agosto de 2022.** *ANAC*

+++++

AV-10-97278.- Protocolo nº 322394, de 29/07/2022.- Reapresentado em 11-08-2022.- **PACTO ANTENUPCIAL.-** Foi registrado sob o nº 5705, do livro nº 3, Registro Auxiliar, desta Serventia, o pacto antenupcial de **SANDRO JORGE ALMEIDA e ALESSANDRA APARECIDA SOUZA ALMEIDA**, já qualificados, para constar que o regime adotado no casamento é o da **Comunhão universal de bens**. Demais cláusulas e condições nos termos da escritura registrada. Dou fé.- Quant.: 1 (Código - 4160-8): Emol: R\$ 21,45.- ISSQN: R\$ 0,00.- Recomepe: R\$ 1,29.- T.F.J.: R\$ 7,15 = R\$ 29,89.- Total Geral: R\$ 29,89.- Selo Digital: FVH02790 - Código de Segurança: 3243.0547.6596.4808.- Belo Horizonte, 16 de Agosto de 2022. *ANAC*

+++++

AV-11-97278.- Protocolo nº 328058, de 13/06/2023.- Reapresentado em 05/07/2023.- **CONSTRUÇÃO.-** Conforme Certidão de Baixa de Construção, nº 2020R05016, Processo nº 01.055.462/20-90, datada de 05/06/2023, a qual fica arquivada nesta Serventia, fora concedido em 05/06/2023 pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte a **baixa de construção da edificação localizada à Rua Carmelita Prates da Silva, nº 424, Lotes 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19,**

(há ficha 5)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KAJ3C-YZ4F9-25AN9-GP4C7>



Valide aqui
este documento

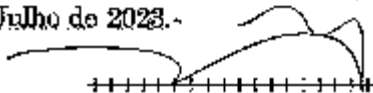
7º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BELO HORIZONTE - ESTADO DE MINAS GERAIS
OFICIAL REGISTRADORA - ANA CAROLINE SANTOS CEOLIN

05

CNM: 041723.2.0097278-14

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL – LIVRO 2

20, 21, 22, 23, 24 e 25, Quarteirão 12, do Bairro São Rafael. Descrição da edificação: Área Construída: 8.512,85m²; Aprovação inicial: 144 unidades de uso Residencial; 146 vagas de garagem para veículos automotores leves, sendo 03 vagas PCD.- Dou fé.- Quant.: 1 (Código – 4213-5); Emol: R\$ 1.260,08.- ISSQN: R\$ 0,00.- Recompo: R\$ 75,60.- T.F.J.: R\$ 740,04 = R\$ 2075,72.- Total Geral: R\$ 2.075,72.- Selo Digital: GSH68109 - Código de Segurança: 7111.1652.6404.9268.- Belo Horizonte, 7 de Julho de 2023.-



AV-12-97278.- Protocolo nº 328058, de 13/06/2023.- Reapresentado em 05/07/2023.- CND.- Fica arquivada nesta Serventia a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União aferição nº 90.005.06931/79-001, emitida em 13/06/2023, expedida pelo Ministério da Economia, Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, tendo por finalidade a baixa de construção do prédio descrito na averbação nº AV-11, desta matrícula, com 8.512,85m² de área construída. Dou fé.- Quant.: 1 (Código – 4135-0); Emol: R\$ 22,65.- ISSQN: R\$ 0,00.- Recompo: R\$ 1,36.- T.F.J.: R\$ 7,54 = R\$ 31,55.- Total Geral: R\$ 31,55.- Selo Digital: GSH68109 - Código de Segurança: 7111.1652.6404.9268.- Belo Horizonte, 7 de Julho de 2023.-

+++++

AV.13-97.278 - Protocolo nº 347.496 de 30/12/2025. Reapresentado em 06/01/2026.- **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE.-** Conforme requerimento datado de 24/12/2025, nos termos do artigo 26, §7º, da Lei 9.514/97, a propriedade do imóvel desta matrícula fica **consolidada** em nome da **credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, na Quadra 4, Lote 3/4, tendo em vista a não purgação da mora, no prazo legal, pelos **devedores fiduciários, SANDRO JORGE ALMEIDA, CPF 032.483.636-81 e ALESSANDRA APARECIDA SOUZA ALMEIDA, CPF 006.523.746-38**, após devidamente intimado.- O credor fiduciário adquirente deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal 9.514/97. Valor fiscal de ITBI: R\$290.482,50. ITBI pago em 19/12/2025, no valor de R\$8.714,47, arquivado nesta Serventia. Dou fé.- Cod. Ato(s): 4189 (1). Emol: R\$ 1.467,18.-ISSQN: R\$ 73,36.- Recompe: R\$ 110,43.- TFJ: R\$ 874,16 = R\$ 2.525,13. Total Geral:-R\$ 2.525,13 Selo Digital: JQS62512 Código de Segurança: 5085781254209088.- Belo Horizonte, 06 de janeiro de 2026.



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KAJ3C-YZ4F9-25AN9-GP4C7>



Valide aqui
este documento

7º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BELO HORIZONTE - ESTADO DE MINAS GERAIS
OFICIAL REGISTRADORA - ANA CAROLINE SANTOS CEOLIN

O referido é verdade e dou fé.

Belo Horizonte, 06 de janeiro de 2026.

Nota:

- A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº 11.977/09.
- Esta certidão contém a reprodução de todo o conteúdo da matrícula.
- Assinado digitalmente por: Tadeu Augusto Braga Dutra (Oficial Substituto)
- Prazo de validade: 30 dias.

Artigo 5-A da Lei Estadual nº 15.424/2004 - 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.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA Registro de Imóveis de Belo Horizonte-MG CNS: 41723	
SELO DE CONSULTA: JQS62611 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 1573202037382688	
Quantidade de ato praticados: 1 Ato(s) praticado(s) por Ana Caroline Santos Ceolin Oficial	
Emol. R\$ 28,23 - TFJ R\$ 10,72 - Total R\$ 42,49 - ISS: R\$ 1,41 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/KAJ3C-YZ4F9-25AN9-GP4C7>