



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

3º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG

Rua dos Timbiras, 2062 - Bairro Lourdes

CEP.: 30.140-069 - Tel: (31) 3370-5550

Matheus Campolina Moreira

Oficial



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Belo Horizonte - Minas Gerais
Matheus Campolina Moreira

MATRÍCULA: 140.077

FICHA: 01F

DATA: 15/04/2021

IMÓVEL: Apartamento 203, localizado no 2º pavimento, do Bloco 02, do Condomínio Reserva Pampulha, situado na Avenida Professor Clóvis Salgado, nº 2.881, com área privativa principal de 46,14m², área privativa acessória de 10,35m², área privativa total de 56,49m², área de uso comum de 31,13m², área real total de 87,62m², com direito à vaga de garagem nº 173 - livre e descoberta, localizada no 2º pavimento do bloco 06, fração ideal de 0,005414 do terreno constituído pelos lotes 01, 02 e 03 do quarteirão 79 do Bairro Serrano, Belo Horizonte-MG. **PROPRIETÁRIA:** CAJURI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 26.287.057/0001-07, com sede na Rua dos Otoni, 177, Bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte-MG. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula 139.972, Livro 02, desta Serventia. Prot. 537.572 de 23/03/2021. Dou fé. clm/rsl. Emol: R\$47,28. TFI: R\$14,87. ISS: R\$2,23. Total: R\$64,38. Código do Ato: 4401-6 Qtd: 1. Tipo de Tributação: 1. Selo nº: EOM68843 - Cód. Seg: 3104-3287-2865-2902. Belo Horizonte, 15 de abril de 2021. O Oficial:

Av-1-140.077 - Prot. 537.572 de 23/03/2021 - **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** - A convenção de condomínio do **Reserva Pampulha** foi registrada sob o nº 10.526, 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 fé. clm/rsl. Emol: R\$18,80. TFI: R\$5,91. ISS: R\$0,89. Total: R\$25,60. Código do Ato: 4135-0 Qtd: 1. Tipo de Tributação: 1. Selo nº: EOM68843 - Cód. Seg: 3104-3287-2865-2902. Belo Horizonte, 15 de abril de 2021. O Oficial:

Av-2-140.077 - Prot. 537.574 de 23/03/2021 - **IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO** - Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. **Alvará válido até: 05/02/2024.** **Incorporação registrada no R-5 da matrícula nº 139.972**, Livro 2 - Registro Geral, desta Serventia. Não constam dos documentos apresentados e arquivados relativamente à incorporação, a existência de certidões positivas. A incorporação foi submetida ao regime do Patrimônio de Afetação, conforme Av-6 da matrícula 139.972, 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. clm/rsl. Emol: R\$18,80. TFI: R\$5,91. ISS: R\$0,89. Total: R\$25,60. Código do Ato: 4135-0 Qtd: 1. Tipo de Tributação: 1. Selo nº: EOM69408 - Cód. Seg: 2895-2850-2593-6052. Belo Horizonte, 15 de abril de 2021. O Oficial:

Continua no verso.

13/01/2026 10:36:08



334.535

L

Av-3-140.077 - Prot. 544.354 de 12/07/2021 - **HIPOTECA** - Fica transportada para esta matrícula a hipoteca registrada no R-8, da matrícula nº 139.972, Livro 2 desta Serventia, nos seguintes termos: DEVEDOR: **CAJURI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ 26.287.057/0001-07, com sede na Rua dos Otoni, 177, Bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte-MG. CREDORA: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede na Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Setor Bancário Sul, Brasília-DF. Conforme Instrumento Particular datado de 30/06/2021, este imóvel, juntamente com outros, foi dado em 1ª e **ESPECIAL HIPOTECA**, em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento concedido ao devedor para construção do edifício incorporado no **R-5/139.972**, nas seguintes condições: **Valor da dívida:** R\$16.000.000,00. **Prazo de carência:** 12 meses. **Prazo de amortização:** 36 meses, contados do dia correspondente ao término do prazo de carência. **Encargos:** Correspondente a 127% da taxa média diária do CDI, de acordo com a Cláusula 9ª. **Valor do imóvel objeto da garantia para os fins previstos no artigo 1.484 do Código Civil:** R\$39.210.000,00. Demais condições, as do contrato. Dou fé. bad/lfm. Nihil. Código do Ato: 4135-0 Qtd: 1. Tipo de Tributação: 31. Selo nº: EWV63740 - Cód. Seg: 6933-4952-2523-7297. Belo Horizonte, 16 de agosto de 2021. O Oficial: *[Assinatura]*

Av-4-140.077 - Prot. 562.170 de 11/05/2022 - **INDICAÇÃO DE CANCELAMENTO DE HIPOTECA** - Conforme Av-103 da matrícula nº 139.972, do Livro 2, desta Serventia, foi cancelada a hipoteca com relação ao imóvel desta matrícula. Dou fé. rco/ras. Nihil. Código do Ato: 4135-0 Qtd: 1. Tipo de Tributação: 31. Selo nº: FQK68816 - Cód. Seg: 5794-4104-9723-5993. Belo Horizonte, 16 de maio de 2022. O Oficial: *[Assinatura]*

R-5-140.077 - Prot. 562.170 de 11/05/2022 - **COMPRA E VENDA** - TRANSMITENTE: **CAJURI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ 26.287.057/0001-07, com sede na Rua dos Otoni, 177, Santa Efigênia, Belo Horizonte-MG. ADQUIRENTES: 1) **JOÃO PAULO DE SOUSA**, brasileiro, solteiro, motorista de veículos de transporte de passageiros, DI 06631812863 DETRAN/MG, CPF 135.193.306-01, residente e domiciliado na Rua Guarujá, 304, Estrela Dalva, Contagem-MG, e 2) **CAROLINE ALVES DOS SANTOS**, brasileira, solteira, auxiliar geral, DI MG-18.994.626 PC/MG, CPF 141.873.506-08, residente e domiciliada na Rua Atalaia, Casa 70, São Mateus, Contagem-MG. Conforme Instrumento Particular datado de 29/04/2022, este imóvel foi vendido pelo preço de R\$226.187,70, sendo R\$46.187,70 referentes a recursos próprios e R\$180.000,00 por meio de financiamento, garantido pela alienação fiduciária a seguir registrada. Valor fiscal de ITBI: R\$226.187,70. ITBI pago em 05/05/2022, no valor de R\$6.785,63. Índ. cad. 725079 001 1045. Dou fé. rco/ras. Emol: R\$1.264,98. TFJ: R\$700,88. ISS: R\$59,67. Total: R\$2.025,53. Código do Ato: 4543-5 Qtd: 1. Tipo de Tributação: 4. Selo nº: FQK68816 - Cód. Seg: 5794-4104-9723-5993. Belo Horizonte, 16 de maio de 2022. O Oficial: *[Assinatura]*

Continua na ficha 02

13/01/2026 10:36:08



334.535



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

3º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG

Rua dos Timbiras, 2062 - Bairro Lourdes

CEP.: 30.140-069 - Tel: (31) 3370-5550

Matheus Campolina Moreira

Oficial



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Belo Horizonte - Minas Gerais
Matheus Campolina Moreira

MATRÍCULA: 140.077

FICHA: 02F

R-6-140.077 - Prot. 562.170 de 11/05/2022 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - DEVEDORES FIDUCIANTES: **JOÃO PAULO DE SOUSA** e **CAROLINE ALVES DOS SANTOS**, já qualificados no **R-5/140.077**. 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. Conforme instrumento particular descrito no **R-5/140.077**, 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 essa credora aos devedores fiduciários, nas seguintes condições: **Valor da dívida: R\$180.000,00. Valor total do encargo mensal: R\$1.268,54. Sistema de Amortização: PRICE. Prazo total: construção/legalização: 27 meses; amortização: 360 meses. Taxa anual de juros: nominal: 7,1600% e efetiva: 7,3997%. Vencimento do 1º encargo mensal: 06/06/2022. Reajuste dos Encargos: de acordo com o item 6.3. 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\$225.000,00.** Demais condições, as do contrato. Dou fé. rco/ras. Emol: R\$1.192,04. TFI: R\$553,94. ISS: R\$56,23. Total: R\$1.802,21. Código do Ato: 4542-7 Qtd: 1. Tipo de Tributação: 4. Selo nº: FQK68816 - Cód. Seg: 5794-4104-9723-5993. Belo Horizonte, 16 de maio de 2022. O Oficial: *Matheus*

Av-7-140.077 - Prot. 603.622 de 09/07/2024 - **BAIXA DE CONSTRUÇÃO** - Conforme certidão datada de 19/06/2024, arquivada nesta Serventia, extraída do processo nº 01-090.968/17-21, em 19/06/2024 foram concedidos o "habite-se" e a baixa de construção para, dentre outros, o imóvel constante desta matrícula. Dou fé. lrl. Emol: R\$1.319,34. TFI: R\$613,08. ISS: R\$62,23. Total: R\$1.994,65. Código do Ato: 4212-7 Qtd: 1. Tipo de Tributação: 1. Selo nº: IAN09587 - Cód. Seg: 0706-7096-3970-0717. Belo Horizonte, 02 de agosto de 2024. O Oficial: *paralini*

Av-8-140.077 - Prot. 603.622 de 09/07/2024 - **CND PREVIDENCIÁRIA** - Conforme certidão datada de 23/07/2024, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, aferição nº 90.008.19466/72-001, arquivada nesta Serventia, não constam pendências de contribuições previdenciárias incidentes sobre a área de 11.040,23m² de obra nova realizada, dentre outros, no imóvel constante desta matrícula. Dou fé. lrl. Emol: R\$25,17. TFI: R\$7,90. ISS: R\$1,19. Total: R\$34,26. Código do Ato: 4135-0 Qtd: 1. Tipo de Tributação: 1. Selo nº: IAN09587 - Cód. Seg: 0706-7096-3970-0717. Belo Horizonte, 02 de agosto de 2024. O Oficial: *paralini*

Continua no verso.



13/01/2026 10:36:08

334.535

CNM: 033134.2.0140077-23

Av-9-140.077 - Prot. 632.621 de 19/12/2025 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - Conforme requerimento datado de 18/12/2025, 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, tendo em vista a não purgação da mora, no prazo legal, pelos devedores fiduciários, após devidamente intimados. Valor fiscal de ITBI: R\$268.965,00. ITBI pago em 12/12/2025, no valor de R\$8.068,95. Ind. cad. 725079 001 1045. CEP: 31.365-440. Dou fé. vlf/ras. Emol: R\$3.070,72. TFJ: R\$1.701,35. ISS: R\$142,79. Total: R\$4.914,86. Código do Ato: 4243-2 Qtd: 1. Tipo de Tributação: 1. Selo nº: JPZ62947 - Cód. Seg: 2389-4771-8967-2440. Belo Horizonte, 09 de janeiro de 2026. O Oficial: *parali*

CARTÓRIO DO 3º 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 140077 (CNM: 033134.2.0140077-23) a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Belo Horizonte, 13 de janeiro de 2026.

Informação importante: Constitui condição necessária para realização de atos de registro ou averbação nas serventias de registro de imóveis, quando instrumentalizadas por escritura pública, o recolhimento integral das parcelas destinadas ao Tribunal de Justiça de Minas Gerais, ao Recomeço, 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, inclusive aquelas lavradas em outras unidades da Federação, nos termos do art. 5-A caput e §1º da Lei 15.424/04.

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº 11.977/2009.

Assinado digitalmente por: Roberta dos Santos Lima - Escrevente

Prazo de validade: 30 dias

Emol: R\$ 28,23 / Recivil: R\$ 2,13 / Tx. Fiscal: R\$ 10,72 / ISS: 1,41 / Total: R\$42,49 - Código do Ato: 8401-2 - Qtd: 1 - 334.535 aglv

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
3º Ofício de Registro de Imóveis de
Belo Horizonte -MG
CNS 03.313-4

Selo Eletrônico nº JPZ65151
Cód. Seg.: 0958.5556.2984.0371

Quantidade de Atos Praticados: 1
Ato Praticado por: Roberta dos Santos
Lima - Escrevente
Emol. R\$ 30,36 - TFJR\$ 10,72 - ISS R\$
1,41 - Valor Final R\$42,49
Consulte a validade deste Selo no site
<https://selos.tjmg.jus.br>



13/01/2026 10:36:08



334.535



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: HHX8K-2DZEY-GZV8F-VJUFQ

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Roberta Dos Santos Lima (CPF ***.832.866-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/HHX8K-2DZEY-GZV8F-VJUFQ>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>