

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 N° 2 - REGISTRO GERAL
3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Belo Horizonte - Minas Gerais
Matheus Campolina Moreira

MATRÍCULA: 140.154 FICHA: 01F

DATA: 15/04/2021

IMÓVEL: Apartamento 1.108, localizado no 11º pavimento, do Bloco 02, do Condomínio Reserva Pampulha, situado na Avenida Professor Clóvis Salgado, nº 2.881, com área privativa principal de 50,70m², área privativa acessória de 10,35m², área privativa total de 61,05m², área de uso comum de 35,33m², área real total de 96,38m², com direito à vaga de garagem nº 119 - livre e coberta, localizada no 1º pavimento do bloco 06, fração ideal de 0,006143 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. TFJ: 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:

Matheus Campolina Moreira

Av-1-140.154 - 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. TFJ: 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:

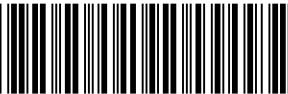
Matheus Campolina Moreira

Av-2-140.154 - 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. TFJ: 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:

Matheus Campolina Moreira

Continua no verso.

17/12/2025 12:12:43



332.389

Av-3-140.154 - 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 **1º 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 9º. 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:** *juul*

Av-4-140.154 - Prot. 546.897 de 20/08/2021 - **INDICAÇÃO DE CANCELAMENTO DE HIPOTECA** - Conforme Av-20 da matrícula nº 139.972, do Livro 2, desta Serventia, foi cancelada a hipoteca com relação ao imóvel desta matrícula. Dou fé. jtba/rsl. Nihil. Código do Ato: 4135-0 Qtd: 1. Tipo de Tributação: 31. Selo nº: FAN81309 - Cód. Seg: 5705-5290-1146-6383. Belo Horizonte, 16 de setembro de 2021. O Oficial: *juul*

R-5-140.154 - Prot. 546.897 de 20/08/2021 - **COMPRA E VENDA** - TRANSMITENTE: **CAJURI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ 26.287.057/0001-07, com sede na Rua dos Otoni, 177, Bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte/MG. ADQUIRENTE: **VINICIUS MATEUS PACHECO**, brasileiro, solteiro, proprietário de estabelecimento comercial, DI nº 04500826620 DETRAN/MG, CPF 016.080.796-43, residente e domiciliado na Rua Castelo Lamego, 217, apto 101, Bairro Castelo, Belo Horizonte-MG. Conforme Instrumento Particular datado de 23/07/2021, este imóvel foi vendido pelo preço de R\$236.535,00, sendo R\$52.535,00 referentes a recursos próprios e R\$184.000,00 por meio de financiamento, garantido pela alienação fiduciária a seguir registrada. Valor fiscal de ITBI: R\$236.535,00. ITBI pago em 29/07/2021, no valor de R\$7.096,05. Índ. cad. 725079 001 1819. Dou fé. jtba/rsl. Emol: R\$1.045,87. TFJ: R\$579,47. ISS: R\$49,34. Total: R\$1.674,68. Código do Ato: 4543-5 Qtd: 1. Tipo de Tributação: 3. Selo nº: FAN81309 - Cód. Seg: 5705-5290-1146-6383. Belo Horizonte, 16 de setembro de 2021. O Oficial: *juul*

Continua na ficha 02



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 N° 2 - REGISTRO GERAL
3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Belo Horizonte - Minas Gerais
Matheus Campolina Moreira

MATRÍCULA: 140.154

FICHA: 02F

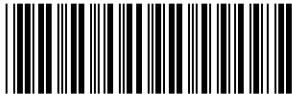
R-6-140.154 - Prot. 546.897 de 20/08/2021 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - DEVEDOR FIDUCIANTE: **VINICIUS MATEUS PACHECO**, já qualificado no **R-5/140.154**. CREDORA FIDUCIÁRIA: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF. Conforme instrumento particular descrito no **R-5/140.154**, 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 ao devedor fiduciante, nas seguintes condições: **Valor total da dívida: R\$184.000,00**. **Valor do encargo mensal taxa de juros balcão: R\$1.375,99**. **Valor do encargo mensal taxa de juros reduzida: R\$1.328,89**. **Sistema de Amortização: PRICE**. **Prazo: 360 meses**. **Taxa anual de juros balcão: nominal: 7.7208% e efetiva: 8.0000%**. **Taxa anual de juros reduzida: nominal: 7.3474% e efetiva: 7.5999%**. **Vencimento do 1º encargo mensal: 23/08/2021**. **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\$230.000,00**. Demais condições, as do contrato. Dou fé. jtba/rsl. Emol: R\$985,56. TFJ: R\$457,98. ISS: R\$46,49. Total: R\$1.490,03. Código do Ato: 4542-7 Qtd: 1. Tipo de Tributação: 3. Selo nº: FAN81309 - Cód. Seg: 5705-5290-1146-6383. Belo Horizonte, 16 de setembro de 2021. O Oficial: *[Assinatura]*

Av-7-140.154 - 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. jcp/lrl. Emol: R\$1.400,06. TFJ: R\$775,72. ISS: R\$66,04. Total: R\$2.241,82. Código do Ato: 4213-5 Qtd: 1. Tipo de Tributação: 1. Selo nº: IAN09587 - Cód. Seg: 0706-7096-3970-0717. Belo Horizonte, 02 de agosto de 2024. O Oficial: *[Assinatura]*

Av-8-140.154 - 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. jcp/lrl. Emol: R\$25,17. TFJ: 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: *[Assinatura]*

Continua no verso.

17/12/2025 12:12:43



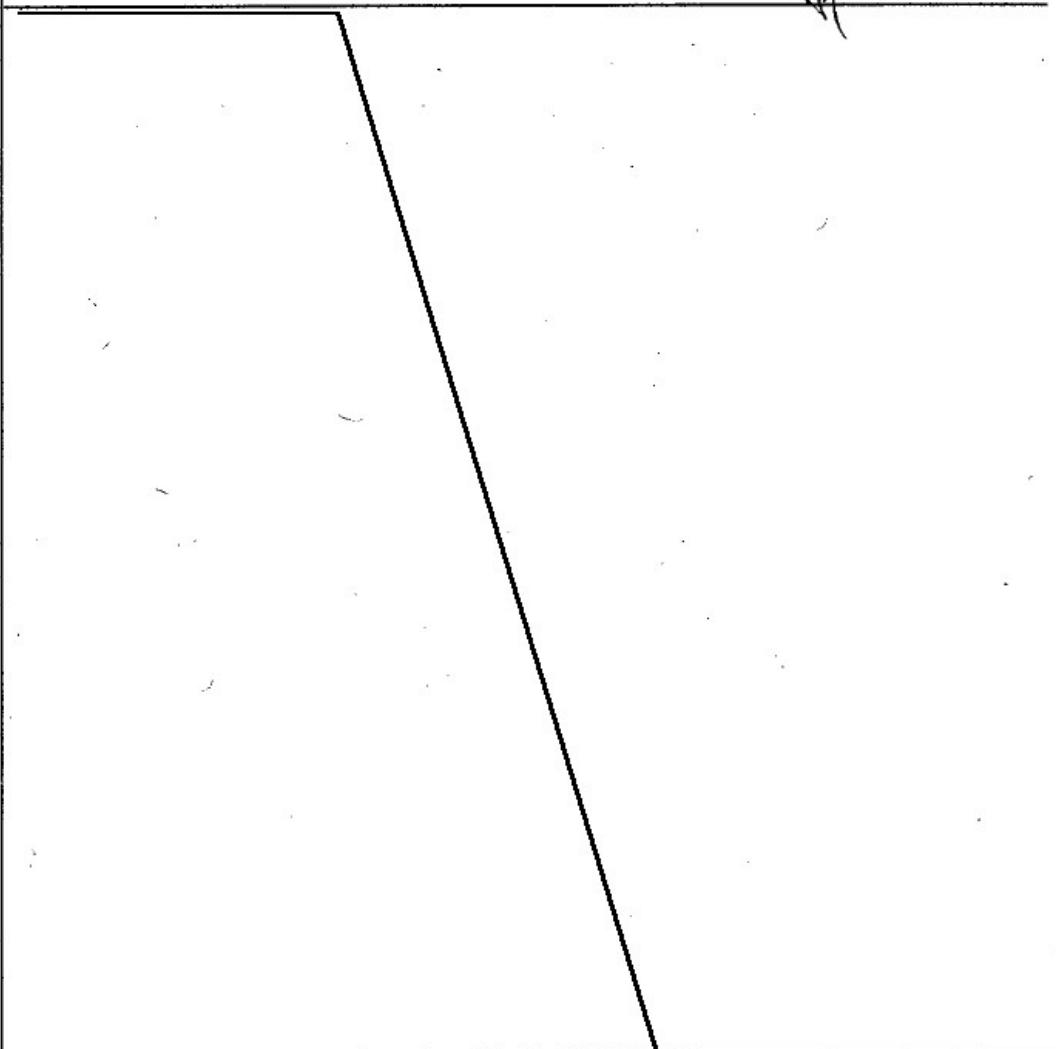
332.389

Página 3 de 5

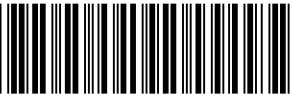
Continua na página 04

CNM: 033134.2.0140154-83

Av-9-140.154 - Prot. 631.428 de 28/11/2025 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE -
Conforme requerimento datado de 28/11/2025, 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, pelo devedor
fiduciante, após devidamente intimado. Valor fiscal de ITBI:
R\$305.190,00. ITBI pago em 26/11/2025, no valor de R\$9.155,70. Índ. cad.
725079 001 1819. CEP: 31.365-440. Dou fé. vlf/lfm. Emol: R\$3.014,14. TFJ:
R\$1.670,13. ISS: R\$140,16. Total: R\$4.824,43. Código do Ato: 4244-0 Qtd:
1. Tipo de Tributação: 1. Selo nº: JPZ43178 - Cód. Seg: 4393-6733-9438-
0990. Belo Horizonte, 15 de dezembro de 2025. O Oficial: *Alfonso*



17/12/2025 12:12:43



332.389

**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 140154 (CNM: 033134.2.0140154-83) a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Belo Horizonte, 17 de dezembro de 2025.

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 Recompe, 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\$ 26,97 / Recivil: R\$ 2,03 / Tx. Fiscal.: R\$ 10,25 / ISS: 1,35 / Total: R\$40,60 - Código do Ato: 8401-2 - Qtd: 1 - 332.389 fva

PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA 3º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte -MG CNS: 03.313-4
Selo Eletrônico nº JPZ45213 Cód. Seg.: 2382.1122.1186.7792
Quantidade de Atos Praticados:1 Ato Praticado por: Roberta dos Santos Lima - Escrevente Emol. R\$ 29,00 - TFJ R\$ 10,25 - ISS R\$ 1,35 - Valor Final R\$40,60 Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br

17/12/2025 12:12:44



332.389



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: E39AH-9394N-Q2ANF-H7L56

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/E39AH-9394N-Q2ANF-H7L56>

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

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