



**ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE VARGINHA
REGISTRO DE IMÓVEIS**

OFICIAL - WELLINGTON L VIANA JUNIOR

Página 1

01

REGISTRO DE IMÓVEIS

**ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE VARGINHA**

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

77.410

FICHA

01F

Matrícula nº 77.410 - Data: 15/03/2021

Imóvel: Apartamento nº 101, Torre 05 do Edifício Portal Vila das Andorinhas, situado em Varginha, na Avenida Manoel Augusto da Silva, 615, Bairro Residencial Portinari, com área privativa de 47,25m², área comum de 15,53m², área total de 62,78m², com direito a uma vaga descoberta de uso comum, e sua respectiva fração ideal de 0,00324675 da Gleba 01 (área remanescente), com área de 19.104,63m², medindo: A referida gleba está Georeferenciada no Sistema Geodésico Brasileiro, com coordenadas Plano Retangulares Relativas Sistema UTM - Datum SIRGAS2000, referentes ao meridiano central 45°00' cuja descrição se inicia no vértice 1 de coordenada Este (X) 453.103,0945 m e Norte (Y) 7.612.997,3732 m, assinalado em planta como segue; Do vértice 1 segue até o vértice 2, de coordenada UTM E=453.143,5797 m e N=7.613.044,4826 m, no azimute de 40°40'31", na extensão de 62,12 m; Do vértice 2 segue até o vértice 2-A, de coordenada UTM E=452.966,8242 m e N=7.613.218,0689m, no azimute de 314°28'54", na extensão de 247,74 m; Do vértice 2-A segue até o vértice B, de coordenada UTM E=452.953,4768 m e N=7.613.217,2531 m, no azimute de 266°30'08", na extensão de 15,07 m; Do vértice B segue até o vértice C, de coordenada UTM E=452.918,9486 m e N=7.613.173,8808 m, no azimute de 218°31'23", na extensão de 55,44 m; Do vértice C segue até o vértice D, de coordenada UTM E=452.912,3764 m e N=7.613.167,0647 m, no azimute de 223°57'22", na extensão de 9,48 m; Do vértice D segue até o vértice 22-A, de coordenada UTM E=452.899,2340 m e N=7.613.155,7960 m, no azimute de 229°23'21", na extensão de 17,31 m; Do vértice 22-A segue até o vértice 23, de coordenada UTM E=452.980,6956 m e N=7.613.097,9078 m, no azimute de 125°23'54", na extensão de 99,94 m; Do vértice 23 segue até o vértice 24, de coordenada UTM E=453.005,0378 m e N=7.613.076,9675 m, no azimute de 130°42'13", na extensão de 32,11 m; Do vértice 24 segue até o vértice 25, de coordenada UTM E=453.013,3329 m e N=7.613.070,5361 m, no azimute de 127°47'15", na extensão de 10,50 m; Do vértice 25 segue até o vértice 26, de coordenada UTM E=453.021,6021 m e N=7.613.064,1209 m, no azimute de 127°48'14", na extensão de 10,47 m; Do vértice 26 segue até o vértice 27, de coordenada UTM E=453.031,5197 m e N=7.613.056,4197 m, no azimute de 127°49'49", na extensão de 12,56 m; Do vértice 27 segue até o vértice 28, de coordenada UTM E=453.045,5456 m e N=7.613.045,2048 m, no azimute de 128°38'42", na extensão de 17,96 m; Do vértice 28 segue até o vértice 29, de coordenada UTM E=453.055,5505 m e N=7.613.036,7839 m, no azimute de 130°05'12", na extensão de 13,08 m; Do vértice 29 segue até o vértice 30, de coordenada UTM E=453.069,9914 m e N=7.613.024,4418 m, no azimute de 130°31'10", na extensão de 19,00 m; Do vértice 30 segue até o vértice 31, de coordenada UTM E=453.088,6229 m e N=7.613.010,6238 m, no azimute de 126°33'42", na extensão de 23,20 m; Finalmente do vértice 31 segue até o vértice 1, início da descrição, no azimute de 132°28'41", na extensão de 19,62 m, fechando assim o polígono acima descrito, abrangendo uma área de 19.104,63 m² e um perímetro de 665,60 m. Confrontações: Do vértice 1 ao vértice 2 limita-se por divisa com muro, confrontando com Brz Empreendimentos e Construções S. A. - mat. nº 72.849; do vértice 2 ao vértice 2-A limita-se pelo bordo da Avenida Manoel Augusto da Silva; do vértice 2 - A ao vértice 22 - A limita-se por linha de divisa, confrontando com a Gleba 02; do vértice 22 - A ao vértice 23 limita-se por divisa com cerca, confrontando com Prefeitura do Município de Varginha (Área Verde do Bairro Princesa do Sul) mat. 33.079 e lotes 1, 2 e 3 da Quadra H do Parque das Grevíleas - J R Incorporações Ltda. mat. 33.080; do vértice 23 ao vértice 26 limita-se por divisa com cerca, confrontando com os lotes 4, 5, 6, 7 e 8 da Quadra H do Parque das Grevíleas - J R

Continua no verso.

Data da Emissão: 13/12/2023 11:19:44

Rua Guilherme Francisco Zanatelli, 145 - Santa Luíza - Varginha MG CEP 37026-653 WWW.RIVARGINHA.COM.BR atendimento@rivarginha.com.br



**ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE VARGINHA
REGISTRO DE IMÓVEIS**

OFICIAL - WELLINGTON L VIANA JUNIOR

Página 2

01

MATRÍCULA

77.410

FICHA

01V

Incorporações Ltda. mat. 33.080; do vértice 26 ao vértice 27 limita-se por divisa com cerca, confrontando com o lote 9 da Quadra H do Parque das Grevíleas - Ilvio Ciarei Chagas Junior casa nº 365 mat. 64.626 e Gabriela Alves Araújo casa nº 369 mat. 64.627; do vértice 27 ao vértice 29 limita-se por divisa com cerca, confrontando com o lote 10 da Quadra H do Parque das Grevíleas - J R Incorporações Ltda. mat. 33.080; do vértice 29 ao vértice 30 limita-se pelo bordo da Avenida Vice-Prefeito Rafael Barros; do vértice 30 ao vértice 31 limita-se por divisa com muro confrontando com João de Lima Manoel mat. 64.377; finalmente do vértice 31 ao vértice 1 limita-se por divisa com cerca, confrontando com Cooper- Standard Automotive Brasil Sealing Ltda. mat. 25.357. Inscrição cadastral: 20.045.0150.000. **Proprietária: BRZ EMPREENDIMENTOS PORTAL VILA DAS ANDORINHAS SPE LTDA**, CNPJ 39.267.076/0001-13, com sede em Varginha, na Praça Governador Benedito Valadares, 161, Centro. **Registro anterior:** Matrícula nº 76.923 desta Serventia. Registro da Instituição de condomínio: R-2-76.923. Emol=R\$44,60 RC=R\$2,68 TFI=R\$14,87 ISS=R\$0,89 VFI=R\$63,04 Cod.4401-6 Qtd: 1 2731-5495-0130-7575

Av-1-77.410. Protocolo nº 215.622, em 03/02/2021. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.** A convenção de condomínio, registrada sob o nº **39.455** no livro 3 - Registro Auxiliar - deste Cartório, determina a quota ideal, o modo de pagamento das contribuições, a forma de administração, a competência das assembleias, as sanções e o regimento interno, obrigando todos os condôminos e seus sucessores. Data da averbação: 15/03/2021. O Oficial. Dou fé. Emol=R\$17,74 RC=R\$1,06 TFI=R\$5,91 ISS=R\$0,35 VFI=R\$25,06 Cod.4135-0 Qtd: 1 2731-5495-0130-7575

Av-2-77.410. Protocolo nº 215.622, em 03/02/2021. **UNIDADE EM CONSTRUÇÃO.** Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. **Incorporação registrada sob o R-4-76.923.** A incorporação foi submetida ao **patrimônio de Afetação**, conforme **AV-5-76.923**, previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei 4.591/64. **O Alvará de construção é válido até 17.12.2024**, data após a qual não se efetuará nenhum ato nas matrículas até que sejam apresentadas a certidão de "habite-se" e a certidão negativa de débito para com o INSS para averbação, exceto se apresentada a prorrogação do alvará de construção. Esta matrícula poderá ser encerrada caso a construção não seja concluída ou nas demais hipóteses previstas em lei. Data da averbação: 15/03/2021. O Oficial. Dou fé. Emol=R\$17,74 RC=R\$1,06 TFI=R\$5,91 ISS=R\$0,35 VFI=R\$25,06 Cod.4135-0 Qtd: 1 2731-5495-0130-7575

R-3-77.410. Protocolo nº 217.159, em 15/04/2021. **HIPOTECA.** De acordo com o contrato particular de abertura de crédito para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária, com efeito de escritura pública nos termos do art. 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/64, datado de 31/03/2021, nº 1.7877.0098920-5 - SBPE, cujo devedor é **BRZ EMPREENDIMENTOS PORTAL VILA DAS ANDORINHAS SPE LTDA**, CNPJ 39.267.076/0001-13, com sede em Varginha, na Praça Governador Benedito Valadares, 161, Centro, o imóvel acima matriculado foi oferecido em garantia hipotecária (1ª e especial hipoteca), pelo proprietário acima qualificados, à credora **CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em garantia do empréstimo de R\$30.126.980,83 que deverá ser pago em 36 meses contados do dia correspondente ao término do prazo de carência. Taxa anual de juros efetiva de: 127,00% da taxa média diária do CDI. Consta do contrato que para efeito de arrematação/adjudicação (art. 1.484, Lei nº 10.406/02) foi atribuído ao imóvel o valor de R\$50.265.600,00. Obrigam-se as partes às condições do documento ora reportado. O contrato fica arquivado nesta serventia. Data do registro: 05/05/2021. O Oficial. Dou fé. Emol=R\$17,74 RC=R\$1,06 TFI=R\$5,91 ISS=R\$0,35 VFI=R\$25,06 Cod.4135-0 Qtd: 1 0299-2612-4086-7178

Continua na ficha 02 F



**ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE VARGINHA
REGISTRO DE IMÓVEIS**

OFICIAL - WELLINGTON L VIANA JUNIOR

Página 3

02

REGISTRO DE IMÓVEIS

**ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE VARGINHA**

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

77.410

FICHA

02F

Av-4-77.410 - Protocolo nº 225.541, de 23/05/2022 - **CANCELAMENTO DE HIPOTECA** - Certifico que fica **cancelada** a hipoteca constante do **R-3** desta matrícula, em virtude de autorização dada pela credora, por instrumento particular datado de 11/05/2022, que fica arquivado. Data da averbação: 26/05/2022. O Oficial. Dou fé. Emol=R\$268,24 RC=R\$16,09 TFJ=R\$71,08 ISS=R\$5,36 VFU=R\$360,77 Cod.4531-0 Qtd: 1 8664-0016-0115-0764

R-5-77.410. Protocolo nº 225.552, em 23/05/2022. **COMPRA E VENDA**. De acordo com o contrato particular de compra e venda com efeito de escritura pública nos termos do art. 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/64, datado de 08/04/2022 - nº 8.7877.1374403-4 - SFH PCVA - a proprietária identificada no M-0, vendeu o imóvel objeto desta matrícula a **JOAO PAULO ROSSIGNOLI SOTERO**, brasileiro, solteiro, auxiliar de gestão, CNH nº 07458680269 DETRAN/MG, CPF 020.179.216-88, residente e domiciliado em Varginha, na Rua Luiz Barbosa Tavares, 265, Bairro Vila São Geraldo, pelo preço de R\$183.800,00 pago e quitado da seguinte forma: R\$48.175,00 com recursos próprios; R\$133.883,00 oriundos de financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal - CEF. O referido contrato ficou arquivado nesta serventia. Valor fiscal: R\$12.825,84 (VM-R\$183.800,00). Data do registro: 26/05/2022. O Oficial. Dou fé. Emol=R\$1.124,57 RC=R\$67,47 TFJ=R\$553,94 ISS=R\$22,49 VFU=R\$1.768,47 Cod.4542-7 Qtd: 1 8664-0016-0115-0764

R-6-77.410 - Protocolo nº 225.552, em 23/05/2022. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**. De acordo com o contrato particular de mútuo para obras e alienação fiduciária em garantia, com força de escritura pública, nos termos do art. 61 e parágrafos da Lei 4.380/64, datado de 08/04/2022, de nº 8.7877.1374403-4 - SFH, **JOAO PAULO ROSSIGNOLI SOTERO**, proprietário do imóvel acima matriculado, alienou o mesmo fiduciariamente à **CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em garantia do empréstimo de R\$133.883,00 que deverá ser pago em 360 prestações no valor inicial de R\$855,46, vencendo-se a primeira no dia 08/05/2022. Taxa anual de juros efetiva de: 6,1677% ao ano. Consta do contrato que para efeito de leilão (art. 24, VI, Lei 9514/97) foi atribuído ao imóvel o valor de R\$183.800,00. Obrigam-se as partes às condições do documento ora reportado. O contrato fica arquivado nesta serventia. Data do registro: 26/05/2022. O Oficial. Dou fé. Emol=R\$86,10 RC=R\$5,17 TFJ=R\$28,40 ISS=R\$1,72 VFU=R\$121,39 Cod.4140-0 Qtd: 1 8664-0016-0115-0764

Av-7-77.410. Protocolo nº 229.228, em 04/11/2022. **RETIFICAÇÃO**. A requerimento do interessado, datado de 01/11/2022, acompanhado dos quadros da NBR 12.721 e ART/CREA, foi retificada a instituição de condomínio objeto do R-2-76.923, nos termos da Av-7-76.923, para corrigir a área comum e área total das unidades, passando descrição do **M-0** ser a seguinte: *Apartamento nº 101, Torre 05 do Edifício Portal Vila das Andorinhas, situado em Varginha, na Avenida Manoel Augusto da Silva, 615, Bairro Residencial Portinari, com área privativa de 47,25m², área comum de 15,58m², área total de 62,83m², com direito à uma vaga descoberta de uso comum, e sua respectiva fração ideal de 0,00324675 da Gleba 01 (área remanescente) descrita no M-0.* Data da averbação: 17/11/2022. O Oficial. Dou fé. Emol=R\$21,45 RC=R\$1,29 TFJ=R\$7,15 ISS=R\$0,43 VFU=R\$30,32 Cod.4135-0 Qtd: 1 6213-2461-0129-2463

Av-8-77.410. Protocolo nº 228.854, em 18/10/2022. **CONSTRUÇÃO**. De acordo com o Alvará de Habite-se nº 1200-22-VAR-ALV, datado de 09/09/2022, processo nº 1149/2020, foi

Continua no verso.



**ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE VARGINHA
REGISTRO DE IMÓVEIS**

OFICIAL - WELLINGTON L VIANA JUNIOR

Página 4

02

Matrícula

77.410

Ficha

02V

concluída a edificação do apartamento descrito no M-0/Av-7, com inscrição cadastral: 20.045.0150.113. Valor Fiscal: R\$121.187,56. Data da averbação: 17/11/2022. O Oficial. Dou fé. Emol=R\$493,74 RC=R\$29,62 TFE=R\$243,18 ISS=R\$9,88 VFI=R\$776,42 Cod.4210-1 Qtd: 1 6213-2461-0129-2463

Av-9-77.410. Protocolo nº 228.854, em 18/10/2022. **CND/INSS.** Foi apresentada a CND/INSS nº 90.005.74782/75-001, datada de 04/10/2022, referente à área construída de 19.352,78m² (total do edifício). Data da averbação: 17/11/2022. O Oficial. Dou fé. Emol=R\$10,73 RC=R\$0,64 TFE=R\$3,58 ISS=R\$0,22 VFI=R\$15,17 Cod.4135-0 Qtd: 1 6213-2461-0129-2463

Av-10-77.410 - Protocolo nº 237.805, de 29/11/2023 - **CONSOLIDAÇÃO** - Certifico que fica **consolidada a propriedade** objeto do **R-6** em nome do fiduciário **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, à vista de certidão do decurso do prazo de que trata o art. 26, §1º da Lei 9.514/97 sem a purgação da mora e de prova do recolhimento do ITBI. Valor Fiscal: R\$189.442,34. Data da averbação: 11/12/2023. O Oficial. Dou fé. Emol=R\$2.374,85 RC=R\$142,48 TFE=R\$1.169,79 ISS=R\$47,50 VFI=R\$3.734,62 Cod.4242-4 Qtd: 1 8461-6349-2794-6922

CERTIFICO que a presente reprodução corresponde ao inteiro teor da matrícula atualizada de nº 77410 que se acha arquivada nesta serventia. Dou fé. Protocolo Nº229.762. CNM059782.2.0077410-03

Varginha, 13 de dezembro de 2023. O Oficial, _____

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
Ofício de Registro de Imóveis de Varginha -MG

Selo Eletrônico nºHH49407
Cód. Seg.: 1076.9807.8382.4008

Quantidade de Atos Praticados:1

Atq(s) praticado(s) por:

Theofilo Gomes Ferreira

Substituto

Emol. R\$26,41 - TFE R\$9,33 - Valor Final R\$36,24

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

