



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE DIVINÓPOLIS
Av. 1º de Junho, nº595, 12º Andar, Centro-Divinópolis/MG Tel: (37) 3511-1165

2º REGISTRO DE IMÓVEIS

Alessandra Marcia Bandeira de Oliveira Rufato
Oficial Interina

Núbia Fernandes Silva da Mata
1ª Oficial Substituta

Cecília Keron Silva
2ª Oficial Substituta

CNM: 163394.2.0007959-89

2º REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE DIVINÓPOLIS - MINAS GERAIS

LIVRO Nº 2

MATRÍCULA Nº7959

Ficha: 1

7959 - 12/03/2025 - Protocolo: 19644 - 07/02/2025

IMÓVEL URBANO: APARTAMENTO RESIDENCIAL Nº104 (1º PAVIMENTO/TÉRREO), BLOCO 04, sublote 100, com uma área construída de 66,45m², uma área privativa total de 53,26m², uma área coberta de uso comum de 13,19m², uma área coberta de uso comum + privativa de 66,45m², uma área descoberta de uso comum de 87,45m², uma área total de uso comum de 100,64m², uma área real total de 153,90m², do Condomínio Edifício "Portal Topázio Imperial", situado na Rua Delfinópolis, nº500, no Bairro Santa Luzia e I Prolongamento do Bairro Planalto, nesta cidade, e sua respectiva fração ideal de 0,005208333, sobre a gleba nº999, da quadra 030, zona 003, com a área total de 18.725,88m², com as seguintes medidas e confrontações: Pela frente iniciando no P15 na divisa com o lote 167 da quadra 080, no alinhamento da Rua Capitólio, daí segue na extensão de 12,20 metros, atravessando a Rua Capitólio, vai até o P16, na divisa com a nesga 002 da quadra 022. Pelo lado direito iniciando no P16, no alinhamento da Rua Capitólio, na divisa com a nesga 002 da quadra 022, daí segue nas extensões de 15,53 metros, vai até o P17, na extensão de 44,81 metros, confrontando com a nesga 002 da quadra 022, vai até o P18, no alinhamento da Rua Delfinópolis e divisa com a gleba 500 (futura Rua Delfinópolis), daí volve a direita, segue na extensão de 236,07 metros, pelo alinhamento da futura Rua Delfinópolis, divisando com a gleba 500 vai até o P18A na divisa com a gleba 700. Pelo lado esquerdo iniciando no P15 no alinhamento da Rua Elizeu Zica, na divisa com o lote 167 da quadra 080,

Continua no verso

dai segue na extensão de 7,85 metros, confrontando com o lote 167 da quadra 080, vai até o P14A, na divisa com a gleba 850, daí volve à esquerda, segue na extensão de 229,65 metros, confrontando com a gleba 850, vai até o P14B, na divisa com a gleba 700. Pelo fundo iniciando no P14B na divisa da gleba 700 com a gleba 850, dai segue divisas numa extensão de 79,80 metros, confrontando com a gleba 700, vai até o P18A na divisa com a gleba 500. Perímetro que descreve uma área de 18.725,88m². **Obs.:** As coordenadas dos pontos acima descritos são conforme consta no projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Divinópolis sob o Registro de nº37.244/15 na data de 15/01/2016.....

PROPRIETÁRIOS: 1) **LUIZ GUSTAVO APARECIDO VITOR**, brasileiro, solteiro, vendedor de comercio varejista e atacadista, inscrito no CPF nº087.184.166-59, CNH nº06191383020 expedida por Órgão de Trânsito/MG, residente e domiciliado na Rua Pitangui, nº170, bairro Bom Pastor, nesta cidade. 2) **LORENA PRISCILA BOTELHO**, brasileira, solteira, vendedora de comercio varejista e atacadista, inscrita no CPF nº115.523.986-50, CNH nº05950546451 expedida por Órgão de Trânsito/MG, residente e domiciliada na Rua Caubi Notini, nº260, Cs, bairro Santos Dumond, nesta cidade.....

Reg.Ant: 135.631, Lº2, do 1º Cartório de Registro de Imóveis desta comarca.....

FKR. ATO:4401, QUANTIDADE ATOS:1. EMOLUMENTOS: R\$62,56. RECOMPE:R\$3,75. TFJ:R\$20,85. TOTAL:R\$87,16. ATO:8101, QUANTIDADE ATOS:13. EMOLUMENTOS:R\$119,73. RECOMPE:R\$7,15. TFJ:R\$39,78. TOTAL:R\$166,66. Nº SELO CONSULTA:ING68636, CÓDIGO DE SEGURANÇA: 6020510114380940. A Oficial Interina: *[assinatura]*

AV-1-7959 - 12/03/2025 - Protocolo: 19644 - 07/02/2025

INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO - Fica transportada para
Continua na ficha 2

2º REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE DIVINÓPOLIS - MINAS GERAIS

LIVRO Nº 2**MATRÍCULA Nº7959****Ficha: 2**

esta matrícula a Instituição e Especificação de Condomínio Edilício, do "Portal Topázio Imperial" averbada sob o nº1, da matrícula 135.631, Lº02, do 1º Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, que deu origem a mesma, nos seguintes termos: **"FICANDO ESCLARECIDO QUE:** Cada apartamento terá direito a 01 vaga de estacionamento descoberta, cuja utilização dar-se-á mediante sorteio em assembleia especial convocada para tal fim, conforme previsto na Convenção de Condomínio. Aditam-se a esta averbação, as cláusulas e condições constantes do instrumento ora transportado, as quais completam e integram esta averbação. O contrato de instituição do condomínio, bem como cópia do projeto aprovado e do alvará de construção ficam arquivados no no 1º Cartório de Registro de Imóveis, desta comarca. Instrumento particular datado de 03/04/2017, devidamente assinado pelos representantes da empresa e arquivado no 1º Cartório de Registro de Imóveis, desta comarca". Feita nos termos do Artigo 10, § 2º da Lei 15.424/2004. Dou fé. FKR. ATO:4134, QUANTIDADE ATOS:1. EMOLUMENTOS:ISENTO. RECOMPE: ISENTO. TFJ:ISENTO. TOTAL:ISENTO. Nº SELO CONSULTA: ING68636, CÓDIGO DE SEGURANÇA:6020510114380940. A Oficial Interina: 

AV-2-7959 - 12/03/2025 - Protocolo: 19644 - 07/02/2025

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - Fica transportada para esta matrícula a Convenção de Condomínio Edilício "Portal Topázio Imperial" averbada sob o nº4, da matrícula 135.631, Lº02, que deu origem a mesma, e registrada sob o nº13.951 Lº 3-Aux."BP", Fls.161vº/165, do 1º Cartório de Registro de Imóveis desta

Continua no verso

Comarca, nos seguintes termos: "Da qual os condôminos se submetem às regras e efeitos da legislação em vigor e demais disposições constantes da convenção de Condomínio aprovada pelos condôminos e que fixa os direitos, as relações de propriedade entre os condôminos e obriga a todos os titulares de direito sobre as unidades, e ainda os que sobre elas tenham posse ou detenção. **DIREITOS E DEVERES** são os constantes da convenção ora transportada". Feita nos termos do Artigo 10, § 2º da Lei 15.424/2004. Dou fé. FKR. ATO:4134, QUANTIDADE ATOS:1. EMOLUMENTOS: ISENTO. RECOMPE:ISENTO. TFJ:ISENTO. TOTAL:ISENTO. Nº SELO CONSULTA:ING68636, CÓDIGO DE SEGURANÇA: 6020510114380940. A Oficial Interina: *[assinatura]*

AV-3-7959 - 12/03/2025 - Protocolo: 19644 - 07/02/2025

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Fica transportada para esta matrícula a Alienação Fiduciária registrada sob o nº11, da matrícula 135.631, Lº02, do 1º Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, que deu origem a mesma, nos seguintes termos: "**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - DEVEDORES FIDUCIANTES: LUIZ GUSTAVO APARECIDO VITOR, e LORENA PRISCILA BOTELHO**, mencionados e qualificados nesta matrícula. **CONSTRUTORA/ ENTIDADE ORGANIZADORA/ FIADORA/ INCORPORADORA: BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA**, CNPJ nº04.065.053/0001-41, sito a Rua Padre Marinho, nº37-4º andar, sala 401, Santa efigênia, em Belo Horizonte/MG. **CREDORA FIDUCIÁRIA:-doravante denominada CAIXA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob o nº00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel constante da presente matrícula. **MODALIDADE: AQUISIÇÃO DE TERRENO E CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL URBANO. ORIGEM DOS RECURSOS: FGTS. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:PRICE. VALOR DE FINANCIAMENTO PARA DESPESAS ACESSÓRIAS**

Continua na ficha 3

2º REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE DIVINÓPOLIS - MINAS GERAIS

LIVRO Nº 2**MATRÍCULA Nº7959****Ficha: 3**

(CUSTAS CARTORÁRIAS: REGISTRO E/OU ITBI):R\$0,00. VALOR TOTAL DA DÍVIDA(FINANCIAMENTO DO IMÓVEL + FINANCIAMENTO PARA DESPESAS ACESSÓRIAS): R\$132.416,00. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA E DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$170.000,00. PRAZO TOTAL EM MESES:-AMORTIZAÇÃO: 360/CONSTRUÇÃO/LEGALIZAÇÃO:19. TAXA DE JUROS%(A.A.): NOMINAL:5,5000/EFETIVA:5,6407. ENCARGOS FINANCEIROS NO PERÍODO DE CONSTRUÇÃO: De acordo com o item 5 do contrato ora transportado. ENCARGOS NO PERÍODO DE CONSTRUÇÃO: De acordo com o Item 5.1.2, conforme consta no contrato ora transportado. ENCARGOS NO PERÍODO DE AMORTIZAÇÃO TOTAL:R\$777,49. VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL:18/09/2017. ÉPOCA DE REAJUSTE DOS ENCARGOS:-De acordo com o Item 6.3 do contrato ora transportado. Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS/União (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012). Taxa de Administração:R\$1.604,95. Diferencial na Taxa de Juros:R\$19.395,05. COMPOSIÇÃO DE RENDA INICIAL PARA PAGAMENTO DO ENCARGO MENSAL: LUIZ GUSTAVO APARECIDO VITOR: COMPROVADA:R\$2.595,00. NÃO COMPROVADA:R\$0,00; LORENA PRISCILA BOTELHO: COMPROVADA:R\$0,00. NÃO COMPROVADA:R\$0,00. FORMA DE PAGAMENTO DO ENCARGO MEISAL NA DATA DA CONTRATAÇÃO: Débito em conta corrente. **FORO:** Seção Judiciária da Justiça Federal da localidade do imóvel objeto da garantia. Demais condições, as do **CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE TERRENO E MÚTUO PARA CONSTRUÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, FIANÇA E OUTRAS OBRIGAÇÕES-PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA - PMCMV - RECURSOS DO FGTS,**

Continua no verso

Nº8.7877.0171940-4, datado de 18/08/2017, devidamente assinado pelas partes e arquivado no 1º Cartório de Registro de Imóveis, desta comarca". Feita nos termos do Artigo 10, § 2º da Lei 15.424/2004. Dou fé. FKR. ATO:4134, QUANTIDADE ATOS:1. EMOLUMENTOS:ISENTO. RECOMPE:ISENTO. TFJ:ISENTO. TOTAL:ISENTO. Nº SELO CONSULTA:ING68636, CÓDIGO DE SEGURANÇA:6020510114380940. A Oficial Interina: *[assinatura]*

AV-4-7959 - 12/03/2025 - Protocolo: 19644 - 07/02/2025

GARANTIA FIDEJUSSÓRIA - Fica transportada para esta matrícula a Garantia Fidejussória averbada sob o nº12, da matrícula 135.631, Lº02, do 1º Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, que deu origem a mesma, nos seguintes termos: "Nos termos do Item 10.4: **GARANTIA FIDEJUSSÓRIA, do CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE TERRENO E MÚTUO PARA CONSTRUÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, FIANÇA E OUTRAS OBRIGAÇÕES-PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA-PMCMV-RECURSOS DO FGTS, Nº8.7877.0171940-4**, datado de 18/08/2017, devidamente assinado pelas partes e arquivado no 1º Cartório de Registro de Imóveis desta comarca, através do qual comparece como FIADORA e principal pagadora e solidariamente de todas as obrigações assumidas pelos devedores, BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A., acima mencionada e qualificada, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 827, 835, 838 e 839 do Código Civil. A garantia fidejussória prevalecerá até 6(seis) meses após o final do prazo de construção original do empreendimento, do contrato ora transportado. Durante a fase de construção e legalização do empreendimento, as fiadoras assumirão os débitos decorrentes do atraso/inadimplência do pagamento dos encargos mensais que incumbem aos DEVEDORES. As fiadoras autorizam a Caixa a efetuar o débito dos

Continua na ficha 4

2º REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE DIVINÓPOLIS - MINAS GERAIS

LIVRO Nº 2**MATRÍCULA Nº7959****Ficha: 4**

referidos encargos, conta vinculada ao empreendimento, outorgando-lhe, pelo contrato ora averbado, mandato para a efetivação do lançamento do débito, obrigando-se a manter saldo disponível, suficiente para o pagamento dos encargos mensais admitindo-se para esta finalidade, utilização de qualquer recurso disponível independentemente de notificação prévia, ficando-lhe reservado o direito de cobrança aos DEVEDOR(ES)". Feita nos termos do Artigo 10, § 2º da Lei 15.424/2004. Dou fé. FKR. ATO:4134, QUANTIDADE ATOS:1. EMOLUMENTOS:ISENTO. RECOMPE:ISENTO. TFJ:ISENTO. TOTAL:ISENTO. Nº SELO CONSULTA:ING68636, CÓDIGO DE SEGURANÇA: 6020510114380940. A Oficial Interina: *[assinatura]*

AV-5-7959 - 12/03/2025 - Protocolo: 19644 - 07/02/2025

TERMO DE HABITE-SE/PROJETO/CND - Fica transportado para esta matrícula o número do projeto aprovado, o termo de habite-se, bem como a CND averbados sob os nºs.13 e 14, da matrícula 135.631, Lº02, do 1º Cartório de Registro de Imóveis, desta Comarca, que deu origem a presente, nos seguintes termos: "Projeto aprovado sob o registro nº31.685/16, Ordem nº52.757, Habite-se nº41.492 e Certidão Negativa de Débitos Relativos as Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, fornecida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil do Ministério da Fazenda, nº002172018-88888107, CEI:51.240.39107-72, emitida em 04/09/2018 e válida até 03/03/2019, referente a construção do Apartamento Residencial constante desta matrícula". Feita nos termos do Artigo 10, § 2º da Lei 15.424/2004. Dou fé. FKR. ATO:4134, QUANTIDADE ATOS:1. EMOLUMENTOS:ISENTO. RECOMPE:

Continua no verso

ISENTO. TFJ:ISENTO. TOTAL:ISENTO. Nº SELO CONSULTA: ING68636, CÓDIGO DE SEGURANÇA:6020510114380940. A Oficial Interina: *[Assinatura]*

AV-6-7959 - 13/05/2026 - Protocolo: 30896 - 06/05/2026

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Averbação nos termos do ofício, datado de 25/03/2026, e nos termos do artigo 26, §7º da Lei 9.514/97, **a propriedade deste imóvel fica consolidada em favor da credora fiduciária - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** - Instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº759, de 12/08/1969, alterado pelo Decreto-Lei nº1259, de 19/02/1973, regendo-se pelo Estatuto vigente nesta data, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ/MF nº00.360.305/0001-04, tendo em vista a não purgação da mora, no prazo legal, pelos devedores fiduciantes, após devidamente intimados, pelo Cartório de Título e Documentos desta comarca em 29/01/2026. Foi recolhido o ITBI sobre a avaliação fiscal de R\$180.924,11, conforme guia devidamente arquivada neste cartório. Dou fé. RFM. ATO: 4242, QUANTIDADE ATOS: 1. EMOLUMENTOS: R\$2.691,10. RECOMPE: R\$202,56. TFJ: R\$1.344,66. FDMP: R\$0,00. FEGAJ: R\$0,00. FEAGE: R\$0,00. TOTAL: R\$4.238,32. ATO: 8101, QUANTIDADE ATOS: 7. EMOLUMENTOS: R\$66,50. RECOMPE: R\$5,04. TFJ: R\$22,47. FDMP: R\$0,00. FEGAJ: R\$0,00. FEAGE: R\$0,00. TOTAL: R\$94,01. Nº SELO CONSULTA: KCT18391, CÓDIGO DE SEGURANÇA: 4539185214294026. A Oficial Interina: *[Assinatura]*

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico e dou fé que a presente cópia, extraída nos termos do art.19 §1º da Lei nº6015/73, é reprodução fiel da presente matrícula. Certifico ainda que a certidão eletrônica foi emitida e assinada digitalmente, nos termos da MP 2200/01 e Lei nº11.977/09, somente sendo válida em meio digital, sendo o acesso realizado através do site <https://registradores.onr.org.br>. Esta certidão pode ser materializada por qualquer oficial de registro de Imóveis de Minas Gerais, nos termos do art.1.178, §2º e 3º do Provimento nº93/2020/CGJ/MG. A partir de 31/03/2025, 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 §2º da Lei 15.424/2004. (1 X 8401-2). Eu Alessandra Márcia Bandeira de Oliveira Rufato, Oficial Interina, digitei, subscrevi e assino. 18 de maio de 2026. Pedido nº23728. NLM.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA	
2º Ofício de Registro de Imóveis de Divinópolis - MG	
SELO DE CONSULTA: KCT18391	
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 4539185214294026	
Quantidade de atos praticados: 1	
Ato(s) praticado(s) por: Alessandra M. B. de O. Rufato - Oficial Interina	
Emol.: R\$28,23 - TFJ: R\$10,72 -	
Valor final: R\$41,08 - ISS: R\$0,00	
Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br	





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: VNU4A-4WELZ-667WN-RWX4L

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

Alessandra Marcia Bandeira De Oliveira Rufato (CPF ***.633.086-**))

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/VNU4A-4WELZ-667WN-RWX4L>

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

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