

Valide aqui
este documentoREGISTRO DE IMÓVEIS DE POUSO ALEGRE - MG
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 054023.2.0111860-73

Matrícula

111.860

Ficha

01

Pouso Alegre, 21 de janeiro de 2021

IMÓVEL: Apartamento 302, do Tipo I, localizado no 3º pavimento da Torre 03, do condomínio PORTAL CAMINHO DAS MONTANHAS, situado na Avenida Sebastião de Paula, coletado pelo nº 500, Bairro São João, Pouso Alegre/MG, contendo: sala para 02 (dois) ambientes (estar/jantar), área de circulação, banheiro social, 02 (dois) quartos e cozinha conjugada com área de serviço; com área privativa principal e total de 51,52 m², área de uso comum de 64,48 m², área real total de 116,00 m² (sendo 66,72 m² de área coberta e 49,28 m² de área descoberta), com direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem descoberta e fração ideal de 0,00324730 do terreno constituído pela Área A2-A, no Bairro São João, com área de 18.353,65 m², com medidas e confrontações constantes na matrícula 111.178, com destinação residencial.

CADASTRO: Inscrição Municipal sob o nº 003.0572.1050.

PROPRIETÁRIA: BRZ EMPREENDIMENTOS PORTAL CAMINHO DAS MONTANHAS SPE LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 37.428.511/0001-19, com sede na Rua Adalberto Ferraz, nº 488, Bairro Centro, Pouso Alegre/MG.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 111.178, Livro 02 desta Serventia. Instituição de Condomínio registrada sob o R-4-111.178. (Emolumentos: R\$22,30 Recome: R\$1,34 TFF: R\$7,44 ISS: R\$1,18 Total: R\$32,26. Cod.4401-6 Qtd: 1. Selo Usado: EIB43044 Cód. Segurança: 9600-9922-2910-3046. Desconto de 50% empreendimento Programa Casa Verde e Amarela - art. 10, Lei 14.118/21). Dou fe. Pouso Alegre, 21/01/2021. Oficial Substituto: Rafael de Almeida Carvalho *Rafael J. Carvalho*.

Av-1-111.860 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - Protocolo nº 307.065, em 08/01/2021. Reapresentado em 14/01/2021 - A convenção de condomínio do "PORTAL CAMINHO DAS MONTANHAS" está registrada sob o nº 15.630 do Livro 03 - Registro Auxiliar, desta Serventia, e obriga a todos os titulares de direito sobre as unidades. (Emolumentos: R\$8,87 Recome: R\$0,53 TFF: R\$2,96 ISS: R\$0,47 Total: R\$12,83. Cod.4135-0 Qtd: 1. Selo Usado: EIB43044 Cód. Segurança: 9600-9922-2910-3046. Desconto de 50% empreendimento Programa Casa Verde e Amarela - art. 10, Lei 14.118/21). Dou fe. Pouso Alegre, 21/01/2021. Oficial Substituto: Rafael de Almeida Carvalho *Rafael J. Carvalho*.

Av-2-111.860 - IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO - Protocolo nº 307.065, em 08/01/2021. Reapresentado em 14/01/2021 - Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. Alvará de Construção válido até 19/08/2022. Incorporação registrada sob o R-6, da Matrícula nº 111.178, Livro 2 - Registro Geral, desta Serventia em 21/01/2021. A incorporação foi submetida ao Patrimônio de Afetação, conforme Av-7 da Matrícula nº 111.178, previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei 4.591/64. Esta matrícula poderá ser encerrada caso a construção não seja concluída ou nas demais hipóteses previstas

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MEZNNW-H2F7W-KRZWN-3WDD6G>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Valide aqui
este documento

CNM: 054023.2.0111860-73

em lei. Documentos arquivados nesta Serventia. (Emolumentos: R\$8,87 Recompe: R\$0,53 TFJ: R\$2,96 ISS: R\$0,47 Total: R\$12,83. Cod.4135-0 Qtd: 1. Selo Usado: EIB43044 Cód. Segurança: 9600-9922-2910-3046. Desconto de 50% empreendimento Programa Casa Verde e Amarela - art. 10, Lei 14.118/21), Dou fé. Pouso Alegre, 21/01/2021. Oficial Substituto: Rafael de Almeida Carvalho *Rafael Carvalho*

R-3-111.860 - HIPOTECA - Protocolo nº 309.169, em 25/03/2021. Reapresentado em 14/04/2021. Conforme Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras avenças, com caráter de escritura pública, com Recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo SBPE, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64, celebrado em 03/03/2021, contrato nº 1.7877.0094297-7, a proprietária **BRZ EMPREENDIMENTOS PORTAL CAMINHO DAS MONTANHAS SPE LTDA**, já qualificada, **HIPOTECOU em 1º grau**, o imóvel constante da presente matrícula **em favor da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, pessoa jurídica de direito privada, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede na Quadra 4, Lotes 3/4, s/n, Bairro Setor Bancário Sul, Brasília/DF. **Valor da dívida: R\$ 29.436.818,19**, referente ao financiamento concedido pela credora. **Finalidade:** Construção do empreendimento "Portal Caminho das Montanhas". **Prazo de pagamento:** Expirado o prazo de carência de até 12 meses, constante na "Cláusula Segunda" do presente contrato particular, o eventual saldo devedor remanescente da dívida deverá ser integralmente pago, com todos os encargos a ele inerentes, no prazo máximo de **até 36 meses**. **Encargos financeiros:** O prazo de amortização segue o seguinte regime de acréscimos aplicado sobre a taxa de juros original pactuada neste contrato: **a)** Sem acréscimo caso a liquidação do saldo devedor se dê entre o 1º (primeiro) e 12º (décimo segundo) mês do prazo de amortização; **b)** Original + 30%, caso a liquidação do saldo devedor se dê entre o 13º (décimo terceiro) e 24º (vigésimo quarto) mês do prazo de amortização; e **c)** Original + 45%, caso a liquidação do saldo devedor se dê entre o 25º (vigésimo quinto) e 36º (trigésimo sexto) mês do prazo de amortização. **Praça de Pagamento:** São Paulo/SP. Obrigam-se as partes às demais condições do contrato, que ficou arquivado nesta serventia. (Considerado como ato único para efeito de cobrança de emolumentos e TFJ, nos termos da Nota VIII da Tabela IV, Lei nº 15.424/04. Cod.4523-7 Qtd: 1. Selo Usado: ENN26816 Cód. Segurança: 2267-4321-8407-4724), Dou fé. Pouso Alegre, 23/04/2021. Oficial Substituto: Rafael de Almeida Carvalho *Rafael Carvalho*

Av-4-111.860 - CANCELAMENTO - Protocolo nº 311.338, de 02/06/2021 - Procedo a presente averbação para constar que fica **cancelada a hipoteca** constante do **R-3** desta matrícula, em virtude de autorização dada pela credora, por instrumento particular datado de 26/04/2021, que fica arquivado. (Emolumentos: R\$35,59 Recompe: R\$2,14 TFJ: R\$11,74 ISS: R\$1,88 Total: R\$51,35. Cod.4140-0 Qtd: 1. Selo Usado: EQS29076 Cód. Segurança: 6474-9269-0695-5109. Desconto concedido nos termos do artigo 25 da Lei 14.118/2021 c/c artigo 43 da Lei nº 11.977/09 - Programa Casa Verde e Amarela). Dou fé. Pouso Alegre, 08/06/2021. Escrevente Autorizado: Pedro Guilherme de Almeida da Silva *Pedro Guilherme de Almeida da Silva*

R-5-111.860 - COMPRA E VENDA - Protocolo nº 311.338, em 02/06/2021 - **Título:** Instrumento Particular de Compra e Venda com efeito de Escritura Pública nos termos do art. 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/64 - Programa Casa Verde e Amarela - nos termos do Art. 25 da Lei 14.118/2021, nº 8.7877.1127531-2, datado de 26/04/2021.

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MEZNNW-H2F7W-KRZWN-3WDD6G>

Valide aqui
este documento

CNM: 054023.2.0111860-73

REGISTRO DE IMÓVEIS DE POUSO ALEGRE - MG
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

111.860

Ficha

02

Transmitente: BRZ EMPREENDIMENTOS PORTAL CAMINHO DAS MONTANHAS SPE LTDA, já qualificada, representada por seus procuradores Michele Francine Pereira Costa, inscrito no CPF nº 113.039.506-50, e Daniela Lemes dos Santos, inscrito no CPF nº 115.954.786-63, conforme substabelecimento lavrado em 03/02/2021, nas folhas 285/286, Livro 2227P, do 2º Tabelionato de Notas de Belo Horizonte/MG e Procuração lavrada em 19/06/2020, nas folhas 234/235 do Livro nº 1074 do 1º Tabelionato de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Tatuí/SP. **Construtora e Fiadora:** BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 04.065.053/0001-41, situada na Rua Padre Marinho, 37, 4º andar, bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte/MG. **Adquirente:** IVAN ROBERTO FLAUSINO, brasileiro, solteiro, vendedor de comércio varejista e atacadista, portador da CNH nº 037.266.819-94 Órgão de Trânsito/MG, inscrito no CPF sob o nº 004.039.936-28, residente e domiciliado na Rua João Mendonça, 530, Bairro Belo Horizonte, Pouso Alegre/MG. **Objeto:** 100% do imóvel objeto desta matrícula. **VALOR:** R\$160.000,00, pagos da seguinte maneira: R\$39.000,00 com recursos próprios; R\$1.145,00 com recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto; R\$119.855,00 através de financiamento, garantido pela alienação fiduciária a seguir registrada. **VALOR FISCAL:** R\$160.000,00. Isento de ITBI, conforme Lei Municipal 5.027/2011, nos termos da Declaração de Isenção do ITBI nº1617 - 2021, validada pelo Município de Pouso Alegre/MG - Código de Certificação nº WTB061201-000-NGBJDAZPIHLASL-7, arquivada nesta serventia. (Emolumentos: R\$873,04 Recomepe: R\$52,38 TFJ: R\$430,04 ISS: R\$46,27 Total: R\$1.401,73. Cod.4541-9 Qtd: 1. Selo Usado: EQS29076 Cód. Segurança: 6474-9269-0695-5109. Desconto concedido nos termos do artigo 25 da Lei 14.118/2021 c/c artigo 43 da Lei nº 11.977/09 - Programa Casa Verde e Amarela). Dou fé. Pouso Alegre, 08/06/2021. Escrevente Autorizado: Pedro Guilherme de Almeida da Silva

R-6-111.860 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Protocolo nº 311.338, em 02/06/2021. **Título:** Instrumento Particular registrado no R-5 da presente matrícula. **Devedor Fiduciante:** IVAN ROBERTO FLAUSINO, já qualificado. **Credora Fiduciária:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede na Quadra 4, Lotes 3/4, Setor Bancário Sul, Brasília/DF. **Valor da Dívida:** R\$119.855,00. **Vencimento do primeiro encargo mensal:** 25/05/2021. **Forma de pagamento:** 360 prestações no valor inicial de R\$743,51. **Encargos prefixados:** Taxa de juros efetiva: 5,6407% a.a. **Prazo de carência para fins de intimação:** 30 dias contados a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. **Alienação Fiduciária:** O devedor fiduciante alienou à credora fiduciária, em "caráter fiduciário" o imóvel objeto da presente matrícula. **Valor do imóvel para efeitos de leilão (art. 24, VI, Lei n. 9.514/97):** R\$160.000,00. Obrigam-se as partes às demais condições do contrato, que ficou arquivado nesta serventia. (Emolumentos: R\$816,43 Recomepe: R\$48,98 TFJ: R\$402,12 ISS: R\$43,27 Total: R\$1.310,80. Cod.4540-1 Qtd: 1. Selo Usado: EQS29076 Cód. Segurança: 6474-9269-0695-5109. Desconto concedido nos termos do artigo 25 da Lei 14.118/2021 c/c artigo 43 da Lei nº

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MEZNNW-H2F7W-KRZWN-3WDD6G>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

CNM: 054023.2.0111860-73

11.977/09 - Programa Casa Verde e Amarela). Dou fé. Pouso Alegre, 08/06/2021. Escrevente Autorizado: Pedro Guilherme de Almeida da Silva *Pedro Guilherme*

Av-7-111.860 - BAIXA DE HABITE-SE - Protocolo nº 326.385, em 23/08/2022. Reapresentado em 02/09/2022- De acordo com a Certidão de Habite-se nº26327/2022, emitida pela Prefeitura Municipal de Pouso Alegre-MG, em 23/08/2022, que fica arquivado, foi concedido o habite-se e a baixa de construção para, dentre outros, o imóvel constante desta matrícula, conforme o Alvará nº728/2020. Valor venal da construção: R\$ 52.379,87. Valor declarado para fins exclusivos de recolhimento da Taxa de Fiscalização Judiciária e dos emolumentos: R\$167.000,00. Com a conclusão da obra, torna-se sem efeito a averbação de imóvel em construção e a averbação de patrimônio de afetação ambas constantes da Av-2. (Emolumentos: R\$ 527,97 Recompe: R\$ 31,68 TFI: R\$ 260,07 ISS: R\$ 27,98 Total: R\$ 847,70. Qtd: 1. Cod. 4211. Selo: FYG79590. Cód. Segurança: 6542924639918985. Desconto de 50% empreendimento Programa Casa Verde e Amarela- art. 10, Lei 14.118/21). Dou fé. Pouso Alegre, 10 de setembro de 2022. Escrevente Autorizada: Janaina Balestra Vilas Boas *Janaina*

Av-8-111.860 - CND/INSS - Protocolo nº 326.385, em 23/08/2022. Reapresentado em 02/09/2022. Foi apresentada para ser arquivada a CND/INSS nº 90.005.49964/74-001, referente à área total construída do empreendimento de 20.546,35m² (Emolumentos: R\$ 10,73 Recompe: R\$ 0,64 TFI: R\$ 3,58 ISS: R\$ 0,57 Total: R\$ 15,52. Qtd: 1. Cod. 4135. Selo: FYG79590. Cód. Segurança: 6542924639918985. Desconto de 50% empreendimento Programa Casa Verde e Amarela- art. 10, Lei 14.118/21). Dou fé. Pouso Alegre, 10 de setembro de 2022. Escrevente Autorizada: Janaina Balestra Vilas Boas *Janaina*

Av-9-111.860 - CEP - Procedo à presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula possui o CEP nº 37.550-409. (Código 73 - isento - ato praticado de ofício. Qtd: 1. Cod. 4135. Selo: KGG37095. Cód. Segurança: 5095250657910495). Dou fé. Pouso Alegre, 03 de julho de 2026. Escrevente Autorizada: Nayara Elvira Pereira Eloi *Nayara*

Av-10-111.860 - ALTERAÇÃO DE CADASTRO - Protocolo nº 379.227, em 30/06/2026 - Conforme dados constantes na Declaração de Quitação/Isenção de ITBI, procedo a presente averbação para constar que o cadastro do imóvel da presente matrícula foi alterado para o nº 003.0572.1050.066. (Emolumentos: R\$ 25,67 Recompe: R\$ 1,93 TFI: R\$ 8,67 ISS: R\$ 1,38 Total: R\$ 37,65. Cod. Ato(s): 4135 (1). Selo: KGG37095. Cód. Segurança: 5095250657910495). Dou fé. Pouso Alegre, 03 de julho de 2026. Escrevente Autorizada: Nayara Elvira Pereira Eloi *Nayara*

Av-11-111.860 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Protocolo nº 379.227, em 30/06/2026 - Conforme requerimento do credor e certidões expedidas por esta serventia, certificando que o devedor IVAN ROBERTO FLAUSINO, já qualificado, foi intimado por edital, para efetuar o pagamento do débito relativo à alienação fiduciária a que se refere o R-6, e que o pagamento da dívida não foi realizado, fica consolidada a propriedade fiduciária do imóvel

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MEZWN-H2F7W-KRZWN-3WD6G>



Valide aqui
este documento

CNM: 054023.2.0111860-73

REGISTRO DE IMÓVEIS DE POUSO ALEGRE - MG
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Pouso Alegre, 21 de janeiro de 2021

Matrícula

Ficha

111.860

03

objeto desta matrícula em nome da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob o n.º 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Lote 3/4, Quadra 4, Brasília/DF., nos termos do art. 26, § 7º da Lei nº 9.514/1997. **A credora fiduciária adquirente deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal 9.514/97. Valor fiscal (ITBI): R\$185.000,00. Recolhido o ITBI. (Emolumentos: R\$ 2.691,10 Recompe: R\$ 202,56 TFJ: R\$ 1.344,66 ISS: R\$ 144,68 Total: R\$ 4.383,00. Cod. Ato(s): 4242 (1). Selo: KGG37095. Cód. Segurança: 5095250657910495).** Dou fé. Pouso Alegre, 03 de julho de 2026. Escrevente Autorizada: Nayara Elvira Pereira Eloi Nayara.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MEZWN-H2F7W-KRZWN-3WWD6G>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

CERTIDÃO

1 - 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 111.860** a que se refere.

Observação: Nos termos da Lei Estadual nº 25.125, de 30/12/2024, que incluiu o Art 5º-A na Lei Estadual 15.424/2004 – "Constitui condição necessária para realização dos atos de registro ou averbação nas serventias de registro de imóveis, quando instrumentalizados por escritura pública (**lavrada após 30/03/2025**), o recolhimento integral das parcelas destinadas ao Tribunal de Justiça do Estado 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, inclusive aquelas lavradas em outras unidades da Federação.**"

É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Pouso Alegre/MG, 06 de julho de 2026

Assinado digitalmente por ELIZABETH DE PAULA OLIVEIRA MACHADO

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente com uso de tecnologia que permita a sua impressão pelo usuário e a identificação segura de sua autenticidade, possuindo validade e fé pública, nos termos do art. 19 § 5º e § 7º da Lei 6.015/73. Para validar e baixar o arquivo digital com assinatura eletrônica (durante o prazo de validade de 30 dias a contar da emissão), basta acessar o QRCode no canto superior esquerdo deste documento.

Custas: Emol: R\$ 28,23 - Recomepe: R\$ 2,13- TFJ: R\$ 10,72 - ISSQN: R\$ 1,52 - Total: R\$ 42,60 (Código: 8401 (1)).

Obs.: Certidão válida por 30 dias para fins notariais.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

Registro de Imóveis de Pouso Alegre-MG

SELO DE CONSULTA: KGG41422

CÓDIGO DE SEGURANÇA: 1622714603116580

Quantidade de atos praticados: 1
Ato(s) praticado(s) por: Elizabeth de Paula Oliveira Machado
Escrevente Autorizada

Emol. R\$ 30,36 - TFJ R\$ 10,72
Valor Final: R\$ 41,08 - ISS: R\$ 1,52



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