



Valide aqui  
este documento



# 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:** 141.620

**FICHA:** 01F

**DATA:** 16/12/2021

**IMÓVEL:** Apartamento 801, localizado no 8º pavimento, do Bloco 1, do Residencial Estrela, situado na Rua Vargem da Serra, 267, com área privativa principal de 48,73m², área privativa acessória de 10,35m², área privativa total de 59,08m², área de uso comum de 54,23m², área real total de 113,31m², com direito à vaga de garagem nº 31, livre e descoberta, localizada no Térreo, fração ideal de 0,011562 do terreno constituído pelos lotes 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21-A do quarteirão 21 do Bairro Engenho Nogueira, Belo Horizonte-MG. **PROPRIETÁRIA:** PRE 105 **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ 38.073.655/0001-62, com sede na Rua Albita, 131, sala 03, 1º andar, Bairro Cruzeiro, Belo Horizonte-MG. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrículas 138.982 e 139.272, ambas do Livro 2, desta Serventia. Prot. 551.746 de 08/11/2021. Dou fé. icms/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: FFN91775 - Cód. Seg: 8657-4446-2833-8103. Belo Horizonte, 16 de dezembro de 2021. O Oficial: *Matheus*

**Av-1-141.620** - Prot. 551.746 de 08/11/2021 - **HIPOTECA** - Fica transportada para esta matrícula a hipoteca registrada no R-10, da matrícula nº 138.982, Livro 2 desta Serventia, nos seguintes termos: **DEVEDORA:** PRE 105 **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ 38.073.655/0001-62, com sede na Rua Vargem da Serra, 267, Bairro Engenho Nogueira, Belo Horizonte-MG. **CREDORA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede na Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Bairro Asa Sul, Brasília-DF. Conforme Instrumento Particular datado de 27/05/2021, este imóvel foi dado em hipoteca, em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento concedido à devedora para construção do edifício incorporado no R-5/138.982, nas seguintes condições: **Valor da dívida:** R\$10.760.400,00. **Prazo de carência:** 12 meses. **Prazo de amortização:** 36 meses, contados do dia correspondente ao término do prazo de carência. **Encargos:** Correspondente a 126% 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\$14.518.000,00. Demais condições, as do contrato. Dou fé. icms/rsl. Nihil. Código do Ato: 4135-0 Qtd: 1. Tipo de Tributação: 31. Selo nº: FFN91775 - Cód. Seg: 8657-4446-2833-8103. Belo Horizonte, 16 de dezembro de 2021. O Oficial: *Matheus*

**Av-2-141.620** - Prot. 551.746 de 08/11/2021 - **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** - A Convenção de Condomínio do Residencial Estrela foi registrada sob o nº 10.349, Livro 3 - Auxiliar, desta Serventia, e obriga a todos os titulares de direitos sobre as unidades. Dou fé. icms/rsl. Emol: R\$18,80. TFJ: R\$5,91. ISS: R\$0,89. Total: R\$25,60. Código do Ato: 4135-0 Qtd: 1.

Continua no verso.

22/06/2026 11:53:19



355.245



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WXP4J-TMNDT-25TYQ-SYXQH>

Tipo de Tributação: 1. Selo nº: FFN91775 - Cód. Seg: 8657-4446-2833-8103.  
Belo Horizonte, 16 de dezembro de 2021. O Oficial: *Durkuma*

**Av-3-141.620** - Prot. 551.745 de 08/11/2021 - **IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO** - Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. **Alvará válido até: 24/04/2024. Incorporação registrada no R-5 e rerratificada na Av-13 da matrícula nº 138.982**, Livro 2, desta Serventia. Consta dos documentos apresentados na **Av-6/138.982**, e arquivados relativamente à incorporação constante do **R-5/138.982**, a existência de certidões positivas, a saber: Tribunal de Justiça de Minas Gerais - processos nºs 2703424-46.2012.8.13.0024, 2ª Vara Cível; 3334449-57.2014.8.13.0024, 33ª Vara Cível; 3142792-26.2014.8.13.0024, 5ª Vara Cível; 5020046-20.2017.8.13.0024, Centrase Cível. A incorporação foi submetida ao regime do Patrimônio de Afetação, conforme **Av-7** da matrícula **138.982**, 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. icism/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: FFN92129 - Cód. Seg: 2550-3608-0736-7786. Belo Horizonte, 16 de dezembro de 2021. O Oficial: *Durkuma*

**Av4-141.620** - Prot. 560.461 de 07/04/2022 - **INDICAÇÃO DE CANCELAMENTO DE HIPOTECA** - Conforme Av-39 da matrícula nº 138.982, do Livro 2, desta Serventia, foi cancelada a hipoteca com relação ao imóvel desta matrícula. Dou fé. mrm/rsl. Nihil. Código do Ato: 4135-0 Qtd: 1. Tipo de Tributação: 31. Selo nº: FQK56104 - Cód. Seg: 3288-2477-3997-9718. Belo Horizonte, 02 de maio de 2022. O Oficial: *Bara*

**R-5-141.620** - Prot. 560.461 de 07/04/2022 - **COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE: PRE 105 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ 38.073.655/0001-62, com sede na Rua Vargem da Serra, 267, Engenho Nogueira, Belo Horizonte-MG. **ADQUIRENTES: 1) FILIPE PEREIRA LISBOA**, brasileiro, solteiro, administrador, DI 05870605625 DETRAN/MG, CPF 069.734.726-56, residente e domiciliado na Rua Professor José Guerra, 206, cs 3, Ouro Preto, Belo Horizonte-MG. **2) GISELLE DE FATIMA DA SILVEIRA**, brasileira, solteira, agente administrativo, DI MG-16.631-074 PC/MG, CPF 018.034.286-00, residente e domiciliado na Rua Professor José Guerra, 206, cs 3, Bairro Ouro Preto, Belo Horizonte-MG. Conforme Instrumento Particular datado de 06/08/2021, este imóvel foi vendido pelo preço de R\$215.000,00, sendo R\$41.688,84 referentes a recursos próprios, R\$1.311,16 referentes a recursos da conta vinculada de FGTS e R\$172.000,00 por meio de financiamento, garantido pela alienação fiduciária a seguir registrada. Valor fiscal de ITBI: R\$223.785,80. ITBI pago em 04/04/2022, no valor de R\$6.713,57. Índ. cad. 278021 014 0264.

Continua na ficha 02

22/06/2026 11:53:19



355.245



Valide aqui  
este documento



# 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: 141.620**

**FICHA: 02F**

Dou fé. mrm/rsl. 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: 3. Selo nº: FQK56104 - Cód. Seg: 3288-2477-3997-9718. Belo Horizonte, 02 de maio de 2022. O Oficial: *lpapa*

**R-6-141.620** - Prot. 560.461 de 07/04/2022 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - DEVEDORES FIDUCIANTES: **FILIPPE PEREIRA LISBOA** e **GISELLE DE FATIMA DA SILVEIRA**, já qualificados no **R-5/141.620**. 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-5/141.620**, 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 fiduciantes, nas seguintes condições: **Valor da dívida: R\$172.000,00. Valor do encargo mensal: R\$1.282,23. Sistema de Amortização: PRICE. Prazo: 360 meses. Taxa anual de juros: nominal: 7,6600% e efetiva: 7,9347%. Vencimento do 1º encargo mensal: 10/09/2021. 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\$215.000,00. Demais condições, as do contrato. Dou fé. mrm/rsl. Emol: R\$1.119,30. TFJ: R\$520,14. ISS: R\$52,80. Total: R\$1.692,24. Código do Ato: 4541-9 Qtd: 1. Tipo de Tributação: 3. Selo nº: FQK56104 - Cód. Seg: 3288-2477-3997-9718. Belo Horizonte, 02 de maio de 2022. O Oficial: *lpapa***

**Av-7-141.620** - Prot. 599.130 de 22/04/2024 - **BAIXA DE CONSTRUÇÃO** - Conforme certidão datada de 26/01/2024, arquivada nesta Serventia, extraída do processo nº 01-007.858/20-30, em 26/01/2024 foram concedidos o "habite-se" e a baixa de construção para, dentre outros, o imóvel constante desta matrícula. Dou fé. tsb/ras. Emol: R\$1.319,34. TFJ: 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: HRF96276 - Cód. Seg: 1830-3019-0970-3367. Belo Horizonte, 13 de maio de 2024. O Oficial: *paralei*

**Av-8-141.620** - Prot. 599.130 de 22/04/2024 - **CND PREVIDENCIÁRIA** - Conforme certidão datada de 04/03/2024, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, aferição nº 90.006.71193/71-001, arquivada nesta Serventia, não constam pendências de contribuições previdenciárias incidentes sobre a área de 5.823,45m² de obra nova realizada, dentre

Continua no verso.

22/06/2026 11:53:19



355.245

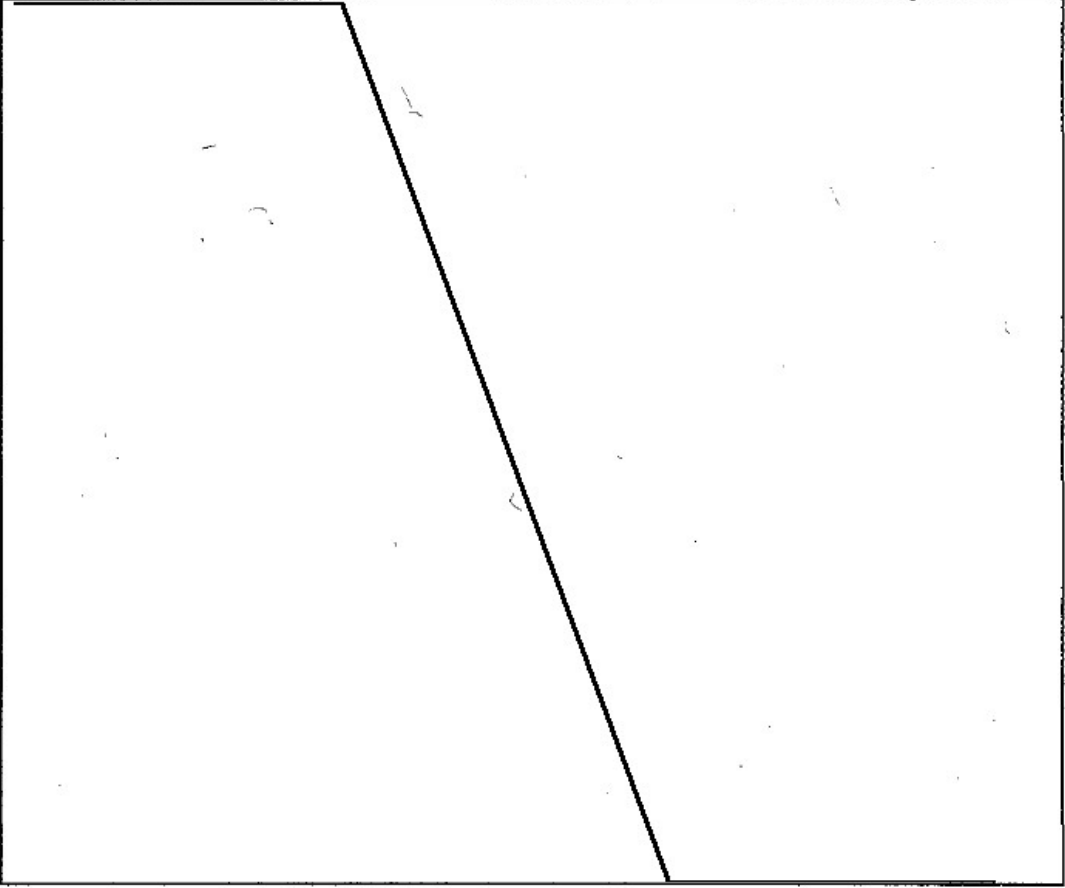


Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WXP4J-TMNDT-25TYQ-SYXQH>

CNM: 033134.2.0141620-50 <sup>ud</sup>  
outros, no imóvel constante desta matrícula. Dou fé. tsb/ras. 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: HRF96276 - Cód. Seg: 1830-3019-0970-3367. Belo Horizonte, 13 de maio de 2024. O Oficial: *paralel*

Av-9-141.620 - Prot. 640.636 de 18/05/2026 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - Conforme requerimento datado de 15/05/2026, 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\$306.900,00. ITBI pago em 05/05/2026, no valor de R\$9.182,70. Ind. cad. 278021 014 0264. CEP: 31.310-270. Dou fé. tlfb/bad. Emol: R\$3.155,22. TFJ: R\$1.748,31. ISS: R\$146,72. Total: R\$5.050,25. Código do Ato: 4244-0 Qtd: 1. Tipo de Tributação: 1. Selo nº: KD243117 - Cód. Seg: 5549-0617-9240-9137. Belo Horizonte, 18 de junho de 2026. O Oficial: *Deuliana*



22/06/2026 11:53:20



355.245



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WXP4J-TMNDT-25TYQ-SYXQH>

## **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 141620 (CNM: 033134.2.0141620-50) a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Belo Horizonte, 22 de junho 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 - 355.245 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 KDZ45755**  
**Cód. Seg.: 5885.2558.0769.9528**

Quantidade de Atos Praticados:1  
Ato Praticado por: Roberta Dos Santos  
Lima - Escrevente  
Emol. R\$ 30,36 - TFJ R\$ 10,72 - ISS R\$  
1,41 - Valor Final R\$42,49



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

22/06/2026 11:53:20



355.245