



Valide aqui
este documento

CNM: 163261.2.0005573-87



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
9º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte – MG

Avenida Cristiano Machado, 1644, Bairro Cidade Nova

Pedro Henrique Amaral dos Reis

Oficial Interino

LIVRO Nº 2

MATRÍCULA - 5573

DATA - 21/10/2022

IMÓVEL: Fração ideal de 0,004609 que corresponderá ao Apartamento 802, Bloco 02, do Condomínio Sunset Residencial, situado na Rua Jornalista Paulo Heneine, nº 95, com área privativa (principal) de 45,22m², outras áreas privativas (acessórias) de 10,35m², área privativa total de 55,57m², área de uso comum de 36,50678284m², área real total de 92,07678284m², com direito à vaga de garagem descoberta para carro nº 199 (livre), do terreno constituído pelo lote 01 do quarteirão 171 do Bairro Mantiqueira, com área de 9.136,77m², Belo Horizonte-MG.

PROPRIETÁRIA: IVOTI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, CNPJ nº 32.267.350/0001-05, com sede na Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte/MG

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 5405 desta Serventia.

Protocolo nº 10559 de 22/09/2022 - Emol: 53,95. Rec: 3,24. TFI: 17,99. ISSQN: 0,00. Total: 75,18. Qtd/Cod.: 1/4401-6. Selo digital: GDF05345 - Código de Segurança: 2657.2796.6290.2847. O Oficial Interino,

AV-1-5573 - Protocolo nº 10559 de 22/09/2022 - **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** - A convenção de condomínio do Sunset Residencial está registrada sob o nº 287, 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 fê. Emol: 21,45. Rec: 1,29. TFI: 7,15. ISSQN: 0,00. Total: 29,89. Qtd/Cod.: 1/4135-0. Selo digital: GDF05566 - Código de Segurança: 1092.1731.9699.2516. Dou fê. Belo Horizonte-MG, 21/10/2022. O Oficial Interino,

AV-2-5573 - Protocolo nº 10557 de 22/09/2022 - **IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO** - Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. **Alvará válido até: 20/09/2026. Incorporação registrada no R-4, da matrícula nº 5405, Livro 2 - Registro Geral, desta Serventia. A incorporação foi submetida ao regime do Patrimônio de Afetação, conforme AV-5 da matrícula 5405, previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei 10.931/04.** Esta matrícula poderá ser encerrada caso a construção não seja concluída ou nas demais hipóteses previstas em lei. Emol: 0,00. Rec: 0,00. TFI: 0,00. ISSQN: 0,00. Total: 0,00. Qtd/Cod.: 1/4159-0. Selo digital:

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9X7R9-HWGUE-R3RMM-QBHV>

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

CNM: 163261.2.0005573-87

GDF04608 - Código de Segurança: 4629.7120.3290.5010. Dou. fê. Belo Horizonte-MG, 21/10/2022.
O Oficial Interino,

R-3-5573 - Protocolo nº 17083 de 16/05/2023 - **HIPOTECA** - Devedora: IVOTI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, CNPJ 32.267.350/0001-05, com sede na Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte-MG. Fiadores: 1) ALEGRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, CNPJ 12.594.927/0001-86, com sede na Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte-MG; 2) LIVING EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 08.281.952/0001-32, com sede na Rua do Rócio, nº 109, Andar 2, Sala 01 - Parte, Bairro Vila Olímpia, São Paulo-SP; 3) CYRELA BRAZIL REALTY S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, CNPJ 73.178.600/0001-18, com sede na Rua do Rócio, nº 109, Andar 2, Sala 01 - Parte, Bairro Vila Olímpia, São Paulo-SP; 4) DIRECIONAL ENGENHARIA S.A. CNPJ 16.614.075/0001-00, com sede na Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte-MG. Construtora: DIRECIONAL ENGENHARIA S.A, CNPJ 16.614.075/0001-00, já qualificada. CREDORA: 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 nº 8.7877.1609270-4 datado de 27/01/2023, Instrumento Particular de 1º Aditamento datado de 21/03/2023, e Instrumento Particular de 2º Aditamento de 25/04/2023, que ficam arquivados, **INTEGRANTE DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA**, este imóvel juntamente com outros foram dados em primeira e especial hipoteca, em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento concedido à devedora para construção do empreendimento, nos termos do art. 31-A, §12, da Lei 4.591/64, nas seguintes condições: **Valor da dívida:** R \$28.000.000,00. **Sistema de Amortização:** SAC. **Prazo para construção e legalização do empreendimento:** 36 meses. **Prazo de Amortização:** 24 meses. **Taxa de juros:** nominal: 8,0000% a.a., e efetiva: 8.3000% a.a. **Valor do imóvel objeto da garantia para os fins previstos no artigo 1.484 do Código Civil:** R\$236.500,00. Demais condições, as do contrato. Emolumentos recolhidos no R-8 da matrícula 5405 d/Serventia, conforme dispõe o art. 237-A da Lei 6.015/73. Emol: 0,00. Rec: 0,00. TFJ: 0,00. ISSQN: 0,00. Total: 0,00. Qtd/Cod.: 1/4540-1. Selo digital: GTW17862 - Código de Segurança: 9801.6016.1317.0603. Dou. fê. Belo Horizonte-MG, 30/05/2023. O Oficial Interino,

AV-4-5573 - Protocolo nº 20676 de 12/09/2023 - **CANCELAMENTO DE HIPOTECA** - Conforme item 1.7 do instrumento particular datado de 05/09/2023, que dá origem aos R-5 e R-6 desta matrícula, fica cancelada a hipoteca constante do R-3 desta matrícula, em virtude de autorização dada pela credora. Emol: 45,45. Rec: 2,73. TFJ: 15,00. ISSQN: 0,00. Total: 63,18. Qtd/Cod.: 1/4140-0. Selo digital: HCP14405 - Código de Segurança: 0201.4893.9664.3704. Dou. fê. Belo Horizonte-MG, 29/09/2023. O Oficial Interino,

R-5-5573 - Protocolo nº 20676 de 12/09/2023 - **COMPRA E VENDA** - Transmittente: IVOTI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, CNPJ 32.267.350/0001-05, com sede na Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte-MG. ADQUIRENTES: **CARLOS**

Continua na ficha nº 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9X7R9-HWGUE-R3RMM-QBHVY>



Valide aqui
este documento

CNM: 163261.2.0005573-87



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
9º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte – MG

Avenida Cristiano Machado, 1644, Bairro Cidade Nova

Pedro Henrique Amaral dos Reis

Oficial Interino

MATRÍCULA 5573

FICHA N.º 2

ALEXANDRE DE JESUS, brasileiro, proprietário de estabelecimento comercial, CNH 04425689755 DETRAN/MG, CPF 877.861.926-20, e seu cônjuge TATIANA DIAS SEDLMAYER DE JESUS, brasileira, analista de sistemas, CI MG-12.519.284 PC/MG, CPF 059.589.236-17, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, desde 04/04/2012, residentes e domiciliados na Rua Arapé, nº 382, Bairro União, Belo Horizonte-MG. Conforme Instrumento Particular nº 8.7877.1787519 datado de 05/09/2023, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, arquivo, este imóvel foi vendido pelo preço de R\$264.921,30, sendo R\$49.101,74 referentes a recursos próprios, R\$9.419,56 referente ao valor dos recursos da conta vinculada do FGTS e R \$206.400,00 através de financiamento, garantido pela alienação fiduciária a seguir registrada. Valor fiscal: R\$264.921,30. ITBI pago em 08/09/2023, no valor de R\$7.947,63. Índ. cad. 969171 001 1695. Emol: 1.260,08. Rec: 75,60. TFI: 740,04. ISSQN: 0,00. Total: 2.075,72. Qtd/Cod.: 1/4543-5. Selo digital: HCP14406 - Código de Segurança: 1960.8523.4165.0347. Dou. f. Belo Horizonte-MG, 29/09/2023. O Oficial Interino,

R-6-5573 - Protocolo nº 20676 de 12/09/2023 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Devedores (fiduciários): CARLOS ALEXANDRE DE JESUS e seu cônjuge TATIANA DIAS SEDLMAYER DE JESUS, já qualificados. Incorporadora/Entidade organizadora/Fidora: IVOTI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, CNPJ 32.267.350/0001-05, com sede na Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte-MG. Construtora/Fidora: DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, CNPJ 16.614.075/0001-00, com sede na Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte-MG. CREDORA (FIDUCIÁRIA): CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, 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**, 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 esta credora aos devedores fiduciários, nas seguintes condições: **Valor da dívida:** R\$206.400,00. **Valor do encargo mensal:** R \$1.602,95. **Sistema de Amortização:** PRICE. **Prazo de amortização:** 335 meses. **Previsão para construção/legalização:** 28/02/2026. **Taxa anual de juros:** nominal: 7,6600% e efetiva: 7,9347%. **Taxa mensal de juros:** nominal: 0,6364% e efetiva: 0,6383%. **Vencimento do 1º encargo mensal:** 07/10/2023. **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\$290.000,00. Demais condições, as do contrato. Emol: 1.187,42. Rec: 71,24. TFI: 584,90. ISSQN: 0,00. Total: 1.843,56. Qtd/Cod.: 1/4542-7. Selo digital: HCP14407 - Código de Segurança: 2413.4465.5761.0181. Dou. f. Belo Horizonte-MG,

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9X7R9-HWGUE-R3RMM-QBHVV>



Valide aqui
este documento

CNM: 163261.2.0005573-87

29/09/2023. O Oficial Interino,

AV-7-5573 - 17/10/2024 - Protocolo: 34264 - 09/10/2024

AÇÃO DE EXECUÇÃO - Conforme certidão datada de 23/09/2024, que fica arquivada, foi ajuizada uma Ação de Execução, processo nº. 1110991-63.2013.8.13.0024, da 33ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte-MG, sendo exequente BANCO BRADESCO S.A, CNPJ 60.746.948/0001-12, e executados PADARIA NOVA ESTRELA LTDA - ME, CNPJ 10.798.690/0001-20 e CARLOS ALEXANDRE DE JESUS, CPF 877.861.926-20, tendo sido dado à causa o valor de R\$284.134,31. A presente averbação é feita nos termos do art. 828 do Código de Processo Civil. Nº selo de consulta: IEN03931, código de segurança: 6272078943510249. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 25,17. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 7,90. Total: R\$ 33,07. Ato: 8101, quantidade Ato: 9. Emolumentos: R\$ 83,88. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 26,28. Total: R\$ 110,16. Dou fé. Belo Horizonte-MG. O Oficial Interino,

AV-8-5573 - 24/07/2025 - Protocolo: 42737 - 26/06/2025

BAIXA DE CONSTRUÇÃO - Conforme AV-11 da matrícula nº 5405 desta serventia, foi averbada a baixa de construção para o imóvel constante desta matrícula. Nº selo de consulta: JDP81952, código de segurança: 6484723976300837. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. FIC: R\$ 0,00 Emolumentos: R\$ 0,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 0,00. Total: R\$ 0,00. Dou fé. Belo Horizonte-MG. O Oficial Interino,

AV-9-5573 - 24/07/2025 - Protocolo: 42737 - 26/06/2025

CANCELAMENTO DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO - Em virtude da Baixa de Construção averbada sob o nº 8 desta matrícula, fica cancelado o Patrimônio de Afetação constante da AV-2. Nº selo de consulta: JDP81952, código de segurança: 6484723976300837. Ato: 4141, quantidade Ato: 1. FIC: R\$ 0,00 Emolumentos: R\$ 26,37. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 8,28. Total: R\$ 34,65. Dou fé. Belo Horizonte-MG. O Oficial Interino,

AV-10-5573 - 10/04/2026 - Protocolo: 51654 - 23/03/2026

INSERÇÃO DE CEP - Conforme documento arquivado, o imóvel desta matrícula possui o CEP 31.660-093. Nº selo de consulta: JZY50325, código de segurança: 0692033860522976. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. FIC: R\$ 0,00 Emolumentos: R\$ 0,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 0,00. Total: R\$ 0,00. Dou fé. Belo Horizonte-MG. O Oficial Interino,

AV-11-5573 - 10/04/2026 - Protocolo: 51654 - 23/03/2026

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Conforme requerimento datado de 13/03/2026, arquivado, 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, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes

Continua na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9X7R9-HWGUE-R3RMM-QBHVY>



Valide aqui
este documento

CNM: 163261.2.0005573-87

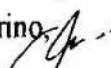


REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
9º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte – MG
Avenida Cristiano Machado, 1644, Bairro Cidade Nova

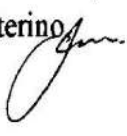
LIVRO Nº 2

MATRICULA: 5573

Ficha 3

3/4, em Brasília-DF, tendo em vista a não purgação da mora, no prazo legal, pelos devedores fiduciários, após devidamente intimados. Valor fiscal: R\$340.095,74. ITBI pago em 05/03/2026, no valor de R\$10.202,87. Índ. cad. 969171 001 1695. Nº selo de consulta: JZY50325, código de segurança: 0692033860522976. Ato: 4244, quantidade Ato: 1. FIC: R\$ 0,00 Emolumentos: R\$ 3.155,22. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1.748,31. Total: R\$ 4.903,53. Ato: 8101, quantidade Ato: 6. FIC: R\$ 0,00 Emolumentos: R\$ 61,32. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 19,26. Total: R\$ 80,58. Dou fé. Belo Horizonte-MG. O Oficial Interino 

AV-12-5573 - 10/04/2026 - Protocolo: 51654 - 23/03/2026

CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Fica cancelada a alienação fiduciária constante no R-6, em virtude da consolidação de propriedade averbada sob a AV-11. Nº selo de consulta: JZY50325, código de segurança: 0692033860522976. Ato: 4140, quantidade Ato: 1. FIC: R\$ 0,00 Emolumentos: R\$ 55,39. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 17,24. Total: R\$ 72,63. Dou fé. Belo Horizonte-MG. O Oficial Interino 

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9X7R9-HWGUE-R3RMM-QBHVY>

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



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
9º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte – MG

Avenida Cristiano Machado, 1644, Bairro Cidade Nova

Abdo Augusto Hemétrio Meira - Oficial Interino

E-mail: cartorio@9ribh.com.br - Telefone: 31 3191-6299

www.9ribh.com.br

Horário de funcionamento: 09Hs até 17Hs

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 **5573** a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Belo Horizonte, 10 de abril de 2026.

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº 11.977/2009. Sua validade somente poderá ser autenticada em meio digital. A realização de registros ou averbações em serventias de registro de imóveis, com base em escritura pública, exige o recolhimento das parcelas destinadas aos órgãos indicados na lei, com sua referência na escritura, incluindo aquelas lavradas em outras unidades da Federação, nos termos do art. 5º-A da Lei nº 15.424/2004.

Assinado digitalmente por: Abdo Augusto Hemétrio Meira.

Pedido de Certidão: 39087.

Prazo de validade: 30 dias

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA	
9º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG	
SELO DE CONSULTA: JZY50325	
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 0692033860522976	
Quantidade de atos praticados: 1	
Ato(s) praticado(s) por: CARLOS EDUARDO FERREIRA DINIZ - Auxiliar	
Emol.: R\$ 30,36 - 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	

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9X7R9-HWGUE-R3RMM-QBHVV>