LIVRO 2 – REGISTRO GERAL
SERVIÇO ÚNICO REGISTRAL DE IMÓVEIS
Rua Paraíba, 245, sala 03, Centro
Fone: (35) 3722-2236 – Poços de Caldas-MG

O OFICIAL: Benedito Pomarico

MATRÍCULA – 74.605
01 de julho de 2015
IMÓVEL – **UNIDADE 401 - BLOCO 15 - 4° Pavimento - A SER CONSTRUÍDA** - situada entre as Ruas Sebastião do Prado Luz, Rua Caminho Um e Rua Maria José Alves, do "Condomínio Residencial Reserva Real", do Bairro Estâncias Poços de Caldas (Água Espraiada), que assim se descreve: unidade composta de 02 quartos, sala, banheiro, cozinha, área de serviço e uma vaga de garagem descoberta, destinada a veículos de passeio de pequeno e médio porte, localizada no pavimento térreo, numerada apenas para controle de lotação, sendo adotado o sistema de rodízio. A área comum deste pavimento conterá caixa de escadas, previsão de elevadores e área de circulação, possuindo as seguintes áreas e frações ideais: área privativa (total): 43,73m²; área de uso comum: 4,8664m²; área real total: 48,5964m²; área de terreno total: 48,45m² ou 0,003655963, sendo 43,73m² de área de terreno de uso exclusivo e 4,72m² de área de terreno de uso comum.- Emol. R$16,32 + Tx. Fiscal. R$5,13 = Total R$21,45.-
Proprietária – **POÇOS INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 19.296.399/0001-28, com sede à Rua Brumadinho, n° 658, Bairro Prado, Belo Horizonte/MG.-
Reg. Ant. Matrícula n° 74.368.-

AV.1/74.605 - 01/07/2015 Prot.283.860 02/06/2015
A abertura da presente matrícula o é em virtude de especificação de condomínio, conforme R.2 da matrícula n° 74.368. **ABERTURA DE MATRÍCULA**.- Particular de 13 de março de 2015, 05 de março de 2015, e, 09 de março de 2015, todos desta cidade; declarações de 07 e 11 de maio de 2015 de

- Continua no verso -

NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Visualização disponibilizada pelo RI Digital (ridigital.org.br)-Visualizado em:05/11/2026 15:14:44

Belo Horizonte/MG; e, requerimento de 23 de janeiro de 2015, também desta cidade.- **OBS.: O empreendimento aqui registrado se encontra enquadrado no programa Minha Casa Minha Vida, nos termos da Lei 11.977/09.-** Averbação: Emol. R$6,49 + Tx. Fisc. R$2,04 = Total R$8,53.- Dou fé.-

AV.2/74.605.- 01/07/2015 Prot.283.860 02/06/2015
Procede-se a presente para ficar constando que a incorporação da unidade aqui matriculada - A SER CONSTRUÍDA - encontra-se registrada neste Serviço, sob o nº 03 da matrícula nº 74.368.- **REFERÊNCIA**.- Particular de 13 de março de 2015, 05 de março de 2015, e, 09 de março de 2015, todos desta cidade; declarações de 07 e 11 de maio de 2015 de Belo Horizonte/MG; e, requerimento de 23 de janeiro de 2015, também desta cidade.- **OBS.: O empreendimento aqui registrado se encontra enquadrado no programa Minha Casa Minha Vida, nos termos da Lei 11.977/09.-** Averbação: Emol. R$6,49 + Tx. Fisc. R$2,04 = Total R$8,53.- Dou fé.-

AV.3/74.605.- 01/07/2015 Prot.283.860 02/06/2015
Procede-se a presente para ficar constando que a minuta da convenção de condomínio da unidade aqui matriculada - A SER CONSTRUÍDA - encontra-se registrada neste Serviço, no Livro 03, sob o nº 8.516.- **REFERÊNCIA**.- Particular de 13 de março de 2015, 05 de março de 2015, e, 09 de março de 2015, todos desta cidade; declarações de 07 e 11 de maio de 2015 de Belo Horizonte/MG; e, requerimento de 23 de janeiro de 2015, também desta cidade.- **OBS.: O empreendimento aqui registrado se encontra enquadrado no programa Minha Casa Minha Vida, nos termos da Lei 11.977/09.-** Averbação: Emol. R$6,49 + Tx. Fisc. R$2,04 = Total R$8,53.- Dou fé.-

AV.4/74.605.- 01/07/2015.- Consta da AV.5 da matrícula nº 74.368, o seguinte: A unidade aqui matriculada, A SER CONSTRUÍDA, está submetida ao regime de **AFETAÇÃO**, conforme previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1.964, com as alterações introduzidas pela Lei 10.931, de 2 de agosto de 2004.- Dou fé.-

NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Visualização disponibilizada pelo RI Digital (ridigital.org.br)-Visualizado em:05/11/2026 15:14:44

MATRÍCULA Nº 74.605 **FICHA 02**

AV.5/74.605.- 30.03.2016.- Procedo a presente averbação para constar o TRANSPORTE do R.6 da matrícula 74.368: **HIPOTECA.-** Pelo Instrumento Particular com efeito de escritura pública nº 303.208.380, celebrado nesta cidade em 20 de janeiro de 2016; e, Anexos I, II e III, a proprietária **POÇOS INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.**, com sede em Belo Horizonte/MG, à Avenida Alvares Cabral, 1777, 6º andar, Bairro de Lourdes, inscrita no CNPJ/MF nº 19.296.399/0001-28, deu o imóvel aqui matriculado - A SER CONSTRUÍDO, **EM PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA** ao **BANCO DO BRASIL S.A.**, sociedade de economia mista, com sede em Brasília - Capital Federal, CNPJ/MF nº 00.000.000/0001-91, por sua Agência Gutierrez/MG, prefixo 3032-5, CNPJ/MF nº 00.000.000/2169-50, para a garantia da dívida no valor de R $10.415.000,00, com encargos financeiros: durante o período de carência - taxa efetiva a.a: 8,30%; taxa efetiva a.m: 0,67%; durante o período de amortização - taxa efetiva a.a: 8,30%; taxa efetiva a.m: 0,67%; prazo de construção: 23 meses; vencimento previsto da primeira prestação: 18/01/2018; data prevista para o vencimento final do financiamento: 18/12/2018; prazo de amortização: 12 meses; prazo total da operação: 35 meses.- Comparece no ato do Instrumento Particular com efeito de escritura pública, acima citado, na qualidade de CONSTRUTORA/FIADORA: **VIA SUL ENGENHARIA LTDA.**, com sede em Belo Horizonte/MG, à Avenida Alvares Cabral, 1777, 6º andar, Bairro de Lourdes, inscrita no CNPJ/MF nº 08.107.711/0001-71.- **DEMAIS CONDIÇÕES CONSTANTES DO TÍTULO. - FGTS - PMCMV.-** *O Oficial Benedito Pomarico.-* (DOC.77.446 P.915).- Dou fé.

AV-6-74605 - 03/04/2017

Procede-se a presente para constar o TRANSPORTE da AV.146 da matrícula nº 74.368: **LIBERAÇÃO.-** Pelo instrumento particular com caráter de escritura pública nº 030.915.313, celebrado nesta cidade, aos 21 de outubro de 2016, procedo a presente para constar que: Conforme cláusula trigésima oitava do contrato ora registrado, o Banco do Brasil S.A., na qualidade de credor do crédito relacionado ao ônus que pesa sobre o imóvel ora financiado, autoriza a baixa do gravame incidente sobre a unidade autônoma objeto do contrato

Continua no verso

NÃO VALE COMO CERTIDÃO

O registro efetuado na forma dos artigos 622 e 623 do Provimento nº 260/CGJ/2013 não dispensa o registro das garantias de bens móveis, que deverão ser efetuados no ofício de Registro de Títulos e Documentos competente, salvo no caso de penhor rural, industrial, mercantil ou à exportação, conforme § único do Art. 871 do referido provimento.

Visualização disponibilizada pelo RI Digital (ridigital.org.br)-Visualizado em:05/11/2026 15:14:44

ora registrado. Parágrafo Único – Ressalva-se que a presente autorização objetiva tão somente viabilizar o registro da alienação fiduciária constituída no referido contrato, não implicando em quitação do débito que deu origem a hipoteca.- *O Oficial Benedito Pomarico.*- (DOC.81.783 P.991).- Dou fé.-

AV-7-74605 - 03/04/2017

Procede-se a presente para constar o TRANSPORTE do R.147 da matrícula nº 74.368: **COMPRA E VENDA**.- Pelo instrumento particular com caráter de escritura pública nº 030.915.313, celebrado nesta cidade, aos 21 de outubro de 2016, a proprietária: **POÇOS INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.,** devidamente qualificada nesta matrícula, **VENDEU** *o imóvel aqui matriculado*, pelo preço de R$12.064,68(reais), à **VALESKA DE CASSIA ALVES,** brasileira, auxiliar de escritório e assemelhados, solteira, não convivente em união estável, nascida em 22/06/1995, portadora da CI nº 18214767, emitida por PCMG, em 28.08.2009, inscrita no CPF/MF sob o nº 125.921.936-42, residente e domiciliada nesta cidade, à Avenida Walter Danza, 55, Cohab.- No contrato constou: Comparecem no ato do contrato ora registrado na qualidade de CONSTRUTORA E FIADORA: VIA SUL ENGENHARIA LTDA., com sede em Belo Horizonte-MG., na Av. Álvares Cabral nº 1777, 6º andar, Bairro Lourdes, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.107.711/0001-71; e, na qualidade de INCORPORADORA: POÇOS INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA, já qualificada - PMCMV.- *O Oficial Benedito Pomarico.*- (DOC.81.783 P.991).- Dou fé.-

AV-8-74605 - 03/04/2017

Procede-se a presente para constar o TRANSPORTE do R.148 da matrícula nº 74.368: **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**.- Pelo instrumento particular com caráter de escritura pública, referido no R.147, **VALESKA DE CASSIA ALVES,** anteriormente qualificada, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE o imóvel aqui matriculado**, A SER CONSTRUÍDO, a favor do **BANCO DO BRASIL S.A.,** Instituição financeira sob a forma de sociedade de economia mista, com sede no setor Bancário Sul, Quadra 01, Bloco G, Lote A, em Brasília-

Continua na ficha 3

NÃO ACEITO COMO CERTIDÃO

O registro efetuado na forma dos artigos 622 e 623 do Provimento nº 260/CGJ/2013 não dispensa o registro das garantias de bens móveis, que deverão ser efetuados no ofício de Registro de Títulos e Documentos competente, salvo no caso de penhor rural, industrial, mercantil ou à exportação, conforme § único do Art. 871 do referido provimento.

Visualização disponibilizada pelo RI Digital (ridigital.org.br)-Visualizado em:05/11/2026 15:14:44

MATRÍCULA: 74605 **FICHA: 3**

DF., CNPJ/MF nº 00.000.000/0001-91, por sua agência Poços de Caldas-MG., prefixo 0309-3, situada na Rua Assis Figueiredo, 986, Centro, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/0309-37, para garantia da dívida total de R$89.951,01, sendo de R$86.951,01 (valor do financiamento), R$1.000,00 (valor das custas cartorárias com registro) e R$2.000,00, (custas com pagamento do valor de ITBI), com fundamento no art. 22, da Lei Federal 9.514/97 e em decorrencia do disposto no art. 23, parágrafo único, da citada lei, o (a, os, as) fiduciante(s) tornou (aram)-se possuidor (a, as, es) direto (a, s) e o fiduciário possuidor indireto do imóvel, não podendo em razão daquele pacto, sem o consentimento do fiduciário, alienar ou onerar o imóvel enquanto não liquidada toda a dívida, que a(o, os) fiduciante (s), enquanto adimplente(s), foi assegurada a livre utilização do imóvel, por sua conta e risco. A dívida acima deverá ser paga no prazo de 379 parcelas, sendo 24 meses de construção; período de amortização de 15/06/2018 a 15/05/2048; com Taxa Anual de Juros (normalidade): 5,004% ao ano (nominal) – 5,116% ao ano (efetiva); sendo que a quantia de R$32.000,00 foi utilizada com recursos próprios da compradora; R$3.280,19 com recursos da conta vinculada do FGTS da compradora; e, R$7.768,80 com recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto; tendo o imóvel sido avaliado em R$130.000,00 - (valores em reais), para efeitos do artigo 24 VI da supracitada lei.- Comparece ainda no ato do contrato ora registrado, conforme cláusula décima oitava - FIANÇA, a vendedora POÇOS INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA., como FIADORA e principal pagadora de todas as obrigações assumidas pelo(a, as, os) COMPRADOR(A, AS, ES), renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 827, 835, 838 e 839 do Código Civil. A referida fiança prevalecerá durante a fase de construção e até que seja entregue e recebida a unidade habitacional vinculada ao

Continua no verso

O registro efetuado na forma dos artigos 622 e 623 do Provimento nº 260/CGJ/2013 não dispensa o registro das garantias de bens móveis, que deverão ser efetuados no ofício de Registro de Títulos e Documentos competente, salvo no caso de penhor rural, industrial, mercantil ou à exportação, conforme § único do Art. 871 do referido provimento.

Visualização disponibilizada pelo RI Digital (ridigital.org.br)-Visualizado em:05/11/2026 15:14:44

empreendimento, momento em que deixará a fiadora de responder pelas obrigações do (a, as, os) COMPRADOR(A, AS, ES).- **DEMAIS CONDIÇÕES CONSTANTES DO TÍTULO.- PMCMV**.- *O Oficial Benedito Pomarico.-* (DOC.81.783 P.991).- Dou fé.

AV-9-74605 - 18/10/2018

Procede-se a presente para constar que na abertura da presente matrícula a denominação CORRETA é *APARTAMENTO*, e não como lá constou.-

AV-10-74605 - 18/10/2018

Consta da AV.563 da matrícula nº 74.368 o seguinte: **CONSTRUÇÃO**.- Atendendo a requerimento de 25 de julho de 2018, passado nesta cidade, instruído com Certidão/Habite-se Total da Prefeitura Municipal (nº 87/2018), expedida em 18 de setembro de 2018, procedo esta averbação para constar que foi construído o imóvel descrito na abertura da presente matrícula, sendo: BLOCO 15 – APTO 401, com frente para a Rua Sebastião do Prado Luz, placa numérica 400, com inscrição cadastral nº 00.33.007.0006.0237, com a área de 48,60m², no valor venal de R$16.933,66.- Valor para efeitos fiscais - R$76.971,17 (valores em reais).- ***O Oficial Benedito Pomarico.-*** (Doc.88.122-P.1108).- *Averbação/Registro relativa ao mesmo ato/negócio jurídico, realizados na matrícula de origem do imóvel e em cada uma das matrículas das unidades autônomas eventualmente abertas - ato único para fins de cobrança de emolumentos e TFJ (art. 237-A, caput e §1° da Lei Federal 6015/73).*- Dou fé.-

AV-11-74605 - 18/10/2018

Consta da Av.564 da matrícula nº 74.368 o seguinte: **APRESENTAÇÃO DE CERTIDÃO** - Atendendo a requerimento de 25 de julho de 2018, passado nesta cidade, procedo esta averbação para constar a apresentação da Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, sob o nº 001312018-88888419, expedida pelo Ministério da Fazenda, Secretaria da Receita Federal do Brasil, da área construída.- *Averbação/Registro relativa ao mesmo ato/negócio jurídico, realizados na matrícula de origem do imóvel e em cada uma das matrículas das unidades autônomas eventualmente abertas - ato único para fins de cobrança de emolumentos e TFJ (art. 237-A, caput e §1° da Lei Federal 6015/73).*- ***O Oficial***

Continua na ficha 4

O registro efetuado na forma dos artigos 622 e 623 do Provimento nº 260/CGJ/2013 não dispensa o registro das garantias de bens móveis, que deverão ser efetuados no ofício de Registro de Títulos e Documentos competente, salvo no caso de penhor rural, industrial, mercantil ou à exportação, conforme § único do Art. 871 do referido provimento.

NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Visualização disponibilizada pelo RI Digital (ridigital.org.br)-Visualizado em:05/11/2026 15:14:44

CNM: 059865.2.0074605-83

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

SERVIÇO ÚNICO REGISTRAL DE IMÓVEIS

Rua Paraíba, 245,sala 03, Centro

Fone: (35) 3722-2236 - Poços de Caldas-MG

O OFICIAL: Benedito Pomarico

MATRÍCULA: 74605 **FICHA: 4**

Benedito Pomarico.- (Doc.88.122 P.1108).- Dou fé.-

NÃO VALE COMO CERTIDÃO

O registro efetuado na forma dos artigos 622 e 623 do Provimento nº 260/CGJ/2013 não dispensa o registro das garantias de bens móveis, que deverão ser efetuados no ofício de Registro de Títulos e Documentos competente, salvo no caso de penhor rural, industrial, mercantil ou à exportação, conforme § único do Art. 871 do referido provimento.

Visualização disponibilizada pelo RI Digital (ridigital.org.br)-Visualizado em:05/11/2026 15:14:44