



SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

Rua Paraíba, 245 – Sala 03 – Centro
Poços de Caldas/ MG – CEP 37701-726
Contato: 35 3114-1700 / 35 3114-5888
cripcaldas@hotmail.com
Oficial Interina Michele Batiston Rosa



CNM: 059865.2.0075418-69

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 - 75.418

14 DE SETEMBRO DE 2015

IMÓVEL - APARTAMENTO 228 - Bloco 02 - A SER CONSTRUÍDO -


situado com frente para a Rua 06, do Condomínio Residencial Royal Park, do Loteamento Residencial Veredas, que assim se descreve: localizado 2º pavimento, do lado direito, centro, fundos, descrito da seguinte forma: 01 (um) banheiro social, 02 (dois) dormitórios, 01 (uma) sala, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) área de serviço, 01 (uma) sacada, 01 (uma) vaga de garagem coberta sob o nº 45, localizada no segundo subsolo, com 12,00m², mais áreas comuns; com área real privativa: 45,690m²; outras áreas privativas real: 1,530m²; área de uso comum: 16,931m²; área real total: 76,151m²; fração ideal do terreno: 0,007349; área correspondente de terreno: 16,537m², sendo 10,532m² de área de terreno de uso exclusivo e 6,005m² de área de terreno de uso comum.- Emol. R\$16,32 + Tx. Fiscal. R\$5,13 = Total R\$21,45.-


Proprietária - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL PARQUE VEREDAS SPE LTDA., pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 22.353.983/0001-82, com sede na Rua Rio Grande do Sul, nº 1.609/02, Centro, nesta cidade.-
Reg. Ant. Matrícula nº 75.305.-


AV.1/75.418.- 14/09/2015 Prot.286.395 02/09/2015

ABERTURA DE MATRÍCULA.- Pelo instrumento particular de 26 de março de 2015, passado nesta cidade, procedo esta averbação para constar a abertura da presente matrícula, referente ao apartamento **A SER CONSTRUÍDO**, em virtude de especificação de condomínio, conforme R.2 da matrícula nº 75.305.- *A Escrevente Juramentada Paula Carvalho Alves.*-
Averbação: Emol. R\$12,98 + Tx. Fisc. R\$4,08 = Total R\$17,06.- DOU fé.-

- Continua no verso -

AV.2/75.418.- 14/09/2015 Prot.286.395 02/09/2015
REFERÊNCIA.- Pelo instrumento particular de 26 de março de 2015, passado nesta cidade, procedo esta averbação para constar que a incorporação do apartamento acima, A SER CONSTRUÍDO, encontra-se registrada neste Serviço, sob o nº 3 da matrícula nº 75.305.- A *Escrevente Juramentada Paula Carvalho Alves.*- Averbação: Emol. R\$12,98 + Tx. Fisc. R\$4,08 = Total R\$17,06.- Dou fé.- 

AV.3/75.418.- 14/09/2015 Prot.286.395 02/09/2015
REFERÊNCIA.- Pelo instrumento particular de 26 de março de 2015, passado nesta cidade, procedo esta averbação para constar que a convenção de condomínio do apartamento acima, A SER CONSTRUÍDO, encontra-se registrada neste Serviço, no Livro 3, sob o nº 8.566.- A *Escrevente Juramentada Paula Carvalho Alves.*- Averbação: Emol. R\$12,98 + Tx. Fisc. R\$4,08 = Total R\$17,06.- Dou fé.- 

AV.4/75.418.- 14/09/2015.- Consta da AV.5 da matrícula nº 75.305 o seguinte: **AFETAÇÃO.**- Atendendo requerimento 03 de setembro de 2015, firmado pela incorporadora e proprietária **EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL PARQUE VEREDAS SPE LTDA.**, devidamente qualificada na abertura da presente matrícula, procedo esta averbação para ficar constando que o **empreendimento "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ROYAL PARK"**, objeto da incorporação registrada sob nº 3, nesta matrícula, **foi submetido ao REGIME DA AFETAÇÃO**, previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei 4.591/64, com as alterações introduzidas pela Lei nº 10.931/2004.- A *Escrevente Juramentada Paula Carvalho Alves.*- Dou fé.- 

AV.5/75.418.- 29/01/2016.- Consta da AV.6 da matrícula nº 75.305, o seguinte: **ENQUADRAMENTO.**- Atendendo requerimento de 25 de janeiro de 2016, passado nesta cidade, procedo esta averbação para constar que a Unidade Residencial A SER

- Continua na ficha nº 02 -

MATRÍCULA Nº 75.418FICHA 02A
B

CONSTRUÍDA do empreendimento "Condomínio Residencial Royal Park", aqui matriculada, foi enquadrada no Programa Minha Casa Minha Vida, esclarecendo que o enquadramento atinge apenas a unidade residencial, sendo a incorporação ato pretérito ao mesmo.- A Escrevente Juramentada Paula Carvalho Alves.- (DOC. 76.819 P.904).- Dou fé. A

AV.6/75.418.- 02/02/2016.- Procedese a presente para constar o TRANSPORTE do R.117 da matrícula 75.305: COMPRA E VENDA.- Pelo instrumento particular com caráter de escritura pública celebrado nesta cidade, aos 23 de dezembro de 2015, a proprietária **EMPREENHIMENTO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL PARQUE VEREDAS SPE LTDA.**, devidamente qualificada na presente matrícula, **VENDEU** o imóvel aqui matriculado, pelo preço de R\$5.879,06 (reais), à **CARLOS CESAR CRUZ**, brasileiro, solteiro, nascido em 21/02/1986, trabalhador dos serviços de proteção e segurança, CI nº MG 15792062 PC/MG, CPF nº 076.879.636-95, residente e domiciliado à Rua Vereador Rubens de Paiva, 4, Santa Ângela, nesta cidade.- No contrato constou: Comparecem no ato do contrato ora registrado na qualidade de INTERVENIENTE CONSTRUTORA e FIADORA: VITAL INCORPORADORA E ADMINISTRADORA LTDA., CNPJ nº 14.965.449/0001-07; e como INTERVENIENTE INCORPORADORA: EMPREENHIMENTO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL PARQUE VEREDAS SPE LTDA., já qualificada; a certidão cível de feitos ajuizados da Justiça Comum da construtora/fiadora é POSITIVA, das quais o (a, os, as) comprador (a, os, as) e credora fiduciária têm pleno conhecimento, esclarecendo que referidos processos não envolvem o imóvel aqui matriculado.- PMCMV.- A Escrevente Juramentada Paula Carvalho Alves.- (DOC. 76.920 P.906).- Dou fé. A

AV.7/75.418.- 02/02/2016.- Procedese a presente para constar o TRANSPORTE do R.118 da matrícula 75.305: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.- O adquirente **CARLOS CESAR CRUZ**, anteriormente qualificado, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE, o**

- Continua no verso -

imóvel aqui matriculado - A SER CONSTRUÍDO, a favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** - Instituição financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida de R\$90.941,26, com fundamento no art. 22, da Lei Federal 9.514/97 e em decorrência 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 360 meses, sendo: 25 meses de construção/legalização; com Taxa de Juros % (a.a): Nominal: 5,0000 - Efetiva: 5,1163; origem dos recursos: FGTS; sendo que a quantia de R\$18.413,74 foi utilizada com recursos próprios; R\$5.645,00 com desconto complemento concedido pelo FGTS; tendo o imóvel sido avaliado em R\$115.000,00 (valores em reais), para efeitos do artigo 24 VI da supracitada lei.- Além da garantia fiduciária, a construtora - VITAL INCORPORADORA E ADMINISTRADORA LTDA., comparece no ato do contrato ora registrado como FIADORA e principal pagadora de todas as obrigações assumidas pelo(a, as, os) DEVEDOR(A, AS, ES), renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 827, 835, 838 e 839 do Código Civil.- A garantia fidejussória mencionada prevalecerá somente durante a fase de construção e legalização do empreendimento e até a efetiva entrega e recebimento ao(s) DEVEDOR(A, AS, ES) da última unidade construída/emissão do "Habite-se", momento em que CONSTRUTORA deixará de responder pela(s) obrigação(ões) do (a, as, os) DEVEDOR(A, AS, ES).- **DEMAIS CONDIÇÕES CONSTANTES DO TÍTULO.- PCCMV.-** A Escrevente Juramentada Paula Carvalho Alves.- (DOC. 76.920 P.906).- Dou fé.

AV-8-75418 - 22/12/2016

Na AV.196 da matrícula nº 75.305 houve uma averbação de **RETIFICAÇÃO**, em virtude de aumento nas áreas de

Continua na ficha 3

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: 75418

FICHA: 3

manobras das garagens do empreendimento RESIDENCIAL ROYAL PARK, ficando o apartamento aqui matriculado A SER CONSTRUÍDO, com a seguinte alteração: Área de uso comum: 21,545m²; Área real total: 80,765m² - Área de projeção: 14,066m²; Área comum descoberta: 2,469m²; Área total do terreno: 16,535m² - N° da vaga de garagem: 28, localizada no segundo subsolo, com o custo total de construção de R\$74.410,186 (reais).- A Escrevente Autorizada Natalia Garcia Vacarelli.- Dou fé.-

AV-9-75418 - 27/12/2017

Consta da AV.197 da matrícula n° 75.305 o seguinte: ALTERAÇÃO DE NOME DE RUA.- Atendendo a requerimento de 23 de novembro de 2017, passado nesta cidade, instruído pela Lei Municipal n° 9.108, promulgada em 17 de fevereiro de 2016, procedo esta averbação para constar que a antiga Rua "6", foi oficializada como Rua Jovina Moras Diniz.- A Escrevente Autorizada Paula Carvalho Alves.- (DOC.85.018 P.1050).- Dou fé.-

AV-10-75418 - 27/12/2017

Consta da AV.198 da matrícula n° 75.305 o seguinte: CONSTRUÇÃO.- Atendendo a requerimento de 23 de novembro de 2017, passado nesta cidade, instruído com Certidão/Habite-se Total da Prefeitura Municipal (n° 403/2017), expedida em 08 de novembro de 2017, procedo esta averbação para constar que foi construído o imóvel descrito na abertura da presente matrícula, sendo: APTO 228 - BLOCO 02 - com inscrição cadastral n° 00.12.107.0009.0088, com a área de 80,76m², no valor venal de R\$46.898,58.- Valor para efeitos fiscais - R\$87.025,015 (valores em reais).- A Escrevente Autorizada Paula Carvalho Alves.- (DOC.85.018 P.1050).- Dou fé.-

AV-11-75418 - 27/12/2017

Consta da AV.199 da matrícula n° 75.305 o seguinte:

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.

APRESENTAÇÃO DE CERTIDÃO - Atendendo a requerimento de 23 de novembro de 2017, passado nesta cidade, procedo esta averbação para constar a apresentação da Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, sob o n° 002372017-88888879, expedida pelo Ministério da Fazenda, Secretaria da Receita Federal do Brasil, da área construída.- A Escrevente Autorizada Paula Carvalho Alves.- (DOC.85.018 P.1050).- Dou fé.- *M*

AV-12-75418 - 09/04/2018

Procedo a presente para constar que por um lapso, faltou na AV.10 da presente matrícula que o imóvel aqui matriculado faz frente para a Rua Jovina Moras Diniz, placa numérica 600.- Dou fé.- *M*

AV-13-75418 - 13/11/2023 - Protocolo: 354195 - 07/11/2023

Reapresentado em 07/11/2023 - Procedo esta averbação para ficar constando que a propriedade do imóvel desta matrícula, foi CONSOLIDADA em favor da fiduciária **CAIXA ECONOMICA FEDERAL** anteriormente qualificada, considerando que o(a/s) fiduciante(s) **CARLOS CESAR CRUZ**, anteriormente qualificado(a/s), após ter sido regularmente intimado(a/s), nos termos do art. 26, da Lei 9.514/1997, para cumprimento das obrigações contratuais assumidas no instrumento particular averbado sob o n° 7, "**não purgou a mora**" no prazo legal, tudo de conformidade com o procedimento de **Intimação** que tramitou perante esta serventia. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA COM RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE.** Particular: requerimento de 21 de agosto de 2023, de Florianópolis/SC. Foi pago o ITBI sobre a avaliação de R\$ 120.495,71 (em reais) conforme guia apresentada e que fica arquivada. Foi apresentada a certidão negativa municipal do imóvel. **OBS.: Sobre a propriedade ora consolidada incide a restrição de**

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.

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
SERVIÇO ÚNICO REGISTRAL DE IMÓVEIS
Rua Paraíba, 245, sala 03, Centro

Fone: (35) 3114-5888 / (35) 3114-1700 - Poços de Caldas-MG

A OFICIAL INTERINA: Michele Batiston Rosa

MATRÍCULA: 75418

FICHA: 4

disponibilidade decorrente do art. 27 do mesmo diploma legal, ou seja, o(a/s) proprietário(a/s) somente poderá(ão) alienar o imóvel levando-o a públicos leilões.- Eu, André Gustavo Silveira, Auxiliar II digitei.

Eu, Caroline Ribeiro Torres, Escrevente Autorizada III, assinei.- (DOC.114.298 P.1660).-Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000518040119, atribuição: Imóveis, localidade: Poços de Caldas. Nº selo de consulta: HGJ84130, código de segurança : 9146085927247449. Ato: 4240, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 2.085,32. Recome: R\$ 125,11. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1.027,10. Total: R\$ 3.237,53. Ato: 8101, quantidade Ato: 9. Emolumentos: R\$ 75,51. Recome: R\$ 4,50. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 25,11. Total: R\$ 105,12. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>".- Dou fé.-



SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

Rua Paraíba, 245 – Sala 03 – Centro
Poços de Caldas/ MG – CEP 37701-726
Contato: 35 3114-1700 / 35 3114-5888
cripcaldas@hotmail.com
Oficial Interina Michele Batiston Rosa



SERVIÇO ÚNICO REGISTRAL DE IMÓVEIS DE POÇOS DE CALDAS-MG

CERTIFICADO E DOU FÉ, nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº 059865.2.0075418-69 a que se refere.

Nos termos dos artigos 11 e 16 da Lei 14.382/2022:

1) Esta certidão contém a reprodução de todo o conteúdo da matrícula, sendo suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, **MAS NÃO CONTÉM** certificação específica pelo oficial sobre propriedade, direitos, ônus reais e restrições;

2) Não serão exigidos, para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos ou para a caracterização da boa-fé do terceiro adquirente de imóvel ou beneficiário de direito real, a obtenção prévia de quaisquer documentos ou certidões além daqueles requeridos nos termos do disposto no § 2º do art. 1º da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985.

Poços de Caldas, 13 de novembro de 2023.-

Emitida às: 13:21:12

Assinada digitalmente por: MICHELE BATISTON ROSA

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº 11.977/2009. Sua emissão e conferência podem ser confirmadas pelo site <https://www.crimg.com.br>, em consulta do código de validação, que está impresso nas margens desta.

Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000518040119, atribuição: Imóveis, localidade: Poços de Caldas. Nº selo de consulta: HGJ84130, código de segurança : 9146085927247449. Ato: 8401, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 24,92. Recompe: R\$ 1,49. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 9,33. Total: R\$ 35,74. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 24,92. Valor Total do Recompe: R\$ 1,49. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 9,33. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 35,74. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>"

