

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Brumadinho-MG

Keziah A. V. Silva Pinto

OFICIAL

CNM: 039057.2.0023791-66

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL
COMARCA DE BRUMADINHO
MINAS GERAIS

Certifica, a pedido verbal de parte interessada que, revendo o livro DOIS de Registro Geral deste Ofício a seu cargo, dele consta a matrícula do teor seguinte.

LIVRO N.º 2

Matrícula de Fátima Sales
Esc. Substituta - RI BRUMADINHOMG

FOLHA N.º 01

Matrícula N.º: **23.791**

Data: 22 de outubro de 2010

Identificação Nominal:

Registro Anterior:

M-23.050 do L.º 2 desta Serventia. //

Proprietário: **MGV EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, inscrita no CNPJ nº 10.820.679/0001-19, com sede na Rua Bernardo Guimarães, nº 895, loja 04, Bairro Funcionários, Belo Horizonte/MG. //

"GRAN ROYALLE CASA BRANCA"
município de Brumadinho - MG

IMÓVEL: Um lote de terreno de nº 21 (vinte e um) da quadra nº 32 (trinta e dois), com área de 1.108,62m², tendo: 29,80metros de frente com Rua 24, 41,58metros de fundos com Área Reman. 11, 30,19metros de lateral direita com lote 20, 46,94metros de lateral esquerda com lote 22, de acordo com a planta respectiva devidamente aprovada pela Prefeitura Municipal de Brumadinho, situado no lugar denominado "GRAN ROYALLE CASA BRANCA", Município de Brumadinho-MG. Dou fé.

R-1-23.791: Protocolo nº 48808. Caução / Alienação Fiduciária: FIDUCIANTE: MGV EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, com sede e foro na Rua Bernardo Guimarães, nº 895, loja 01, Bairro Funcionários, Belo Horizonte-MG, inscrita no CNPJ nº 10.820.679/0001-19, no ato representada por seu Diretor Presidente Fernando França Drumond, brasileiro, casado, empresário, portador da CI nº M-5.176.032 SSP/MG, inscrito no CPF/MF nº 905.088.076-20, residente e domiciliado no Município de Belo Horizonte-MG. FIDUCIÁRIO: MUNICÍPIO DE BRUMADINHO-MG, com sede e foro na Rua Victor de Freitas, nº 28, centro, Brumadinho - MG, inscrito no CNPJ nº 18.363.929/0001-40, no ato representado pelo Prefeito Municipal, Avimar de Melo Barcelos, brasileiro, casado, empresário, portador da CI MG-7.672.935 e do CPF nº 892.393.506-91, residente e domiciliado em Brumadinho-MG. TÍTULO: Instrumento Particular com Efeitos de Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Coisa Imóvel, com Escopo de Garantia, passado em Brumadinho-MG, em 04/08/2010. GARANTIA: A Fiduciante se comprometeu a satisfazer todas as condições impostas pelo Município conforme diretrizes básicas para loteamento, plantas diversas, cronograma físico financeiro, constantes do Processo Administrativo e do Decreto nº 070/2010 de 04/08/2010 do Loteamento denominado "Gran Royale Casa Branca", Município de Brumadinho-MG. A obra será executada conforme cronograma físico financeiro aprovado, no prazo 48 (quarenta e oito) meses a contar da data da assinatura do referido instrumento, cuja obrigatoriedade é de exclusiva responsabilidade do Fiduciante, que oferece ao Fiduciário, Município de Brumadinho, alienação fiduciária de coisa imóvel, com escopo de garantia, representada pelo imóvel constante na matrícula, mais 218 lotes. VALOR: R\$ 30.000,00 (trinta mil reais). CONDIÇÕES: A medida que forem realizadas as obras de infraestrutura e recebidas estas pelo Município de Brumadinho, será dada pelo Fiduciário, termo de aceitação provisório, através do qual os lotes dados em alienação fiduciária perderão o gravame, podendo o Fiduciante deles usar, gozar e dispor livremente. O Termo de Aceitação Provisória servirá para baixa no Serviço de Registros de Imóveis, do presente registro. A liberação da alienação fiduciária de coisa imóvel, com escopo de garantia, de que trata o referido instrumento, deverá se dar proporcionalmente e à medida em que forem executadas as obras de infraestrutura e urbanização do empreendimento, loteamento denominado "Gran Royale Casa Branca", mediante vistoria e aceitação por parte do Fiduciário. Se porventura a Fiduciante, não concluir as obras a que se compromissou a fazer, perderá a favor do Município de Brumadinho, Fiduciário, os lotes dados em alienação fiduciária na proporção do valor de obras que serem executadas, sem prejuízo de outras sanções impostas a Fiduciante, loteadora, previstas na legislação pertinente à espécie. Os lotes ficam gravados com cláusula de inalienabilidade,

Continua no verso.



impenhorabilidade ou incidência de quaisquer outros ônus até que as obras estejam prontas, conforme averbação a seguir. Data do registro: 25/10/2010. Dou fé. 

AV-2-23.791: Protocolo nº 48808. **Cláusulas de Inalienabilidade e Impenhorabilidade:** Procede-se a esta averbação, nos termos do Instrumento Particular com Efeitos de Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Coisa Imóvel, com Escopo de Garantia, passado em Brumadinho-MG, em 04/08/2010, para constar que o imóvel constante na matrícula fica gravado com a cláusula de inalienabilidade, impenhorabilidade, ou incidência de quaisquer outros ônus, até que as obras, mencionadas no R-1-23.791, estejam prontas. Data da averbação: 25/10/2010. Dou fé. 

AV-3-23.791: Protocolo nº 55.689, em 25/09/2013. **CANCELAMENTO DE CAUÇÃO:** Procede-se a esta averbação de cancelamento de caução, para que fique cancelada e considerada inexistente, para todos os efeitos e fins de direito, a caução constante do R-1-23.791, bem como as cláusulas de inalienabilidade e impenhorabilidade mencionadas na AV-2-23.791, tendo em vista a execução das obras de infraestrutura urbana da 1ª etapa, constatada por Técnicos da Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação, conforme requerimento e Termo Parcial de Descaucionamento de 93 (noventa e três) lotes referentes à 1ª Etapa e substituição de Caucionamento dos 126 (cento e vinte e seis) lotes referentes à 2ª Etapa do Loteamento Gran Royale Casa Branca, firmado Prefeito Municipal, Sr. Antônio Brandão, em 28/06/2013. Valor Fiscal: R\$ 30.000,00. Emolumentos Brutos: R\$ 32,78. TFI: R\$10,20. Total: R\$42,98. Data da averbação: 11/10/2013. [vgp] Dou fé: 

AV-4-23.791: Protocolo nº 84.694, em 11/02/2025. **ALTERAÇÃO DE LOGRADOURO:** Procede-se a esta averbação para constar que a "Rua 24", do Bairro Gran Royale Casa Branca, passou a denominar-se "ALAMEDA DAS PIMENTAS", conforme Lei Municipal nº 2.468 de 08/04/2019. Data da averbação: 14/03/2025. (lksf) Dou fé: A Oficial 

Emol=R\$0,00 Recm=R\$0,00 TFI=R\$0,00 ISSQN=R\$0,00 VFU=R\$0,00 (Cód.4159). Selo Fisc.: IQM7728. Cód. Consulta: 4547544272548056.

AV-5-23.791: Protocolo nº 84.694, em 11/02/2025. **ÍNDICE CADASTRAL, LOGRADOURO E Nº PREDIAL:** Procede-se a esta averbação para constar que o número do Índice Cadastral do imóvel da presente matrícula é 05.51.032.0021.0000, estando situado na Alameda das Pimentas, nº 1497, Bairro Gran Royale Casa Branca, Brumadinho/MG, nos termos do requerimento e apresentação da CND expedida pela Prefeitura Municipal de Brumadinho, em 01/11/2024. Data da averbação: 14/03/2025. (lksf) Dou fé: A Oficial 

Emol=R\$ 24,86, Recm=R\$ 1,49, TFI=R\$ 9,28, VFU=R\$ 34,65 (Cód.4159), ISSQN=R\$ 1,24. Selo Fisc.: IQM7728. Cód. Consulta: 4547544272548056.

R-6-23.791: Protocolo nº 84.694, em 11/02/2025. **COMPRA E VENDA:** Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda com Alienação Fiduciária em Garantia e outros Pactos lavrada em 30 de setembro de 2024, às folhas 04/11, do Livro 3174, pelo 9º Ofício de Notas da Comarca de Belo Horizonte/MG, os outorgados compradores **ALESSANDRO VIEIRA DE ABREU**, brasileiro, divorciado, comerciante, portador da CI nº M-6.075.279 SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº 881.967.126-34, residente e domiciliado na Rua Saturno, nº 473, Bairro Jardim Riacho das Pedras, Contagem/MG e **ARETUSA NIKOLAOS RAFTOPOULOS**, brasileira, divorciada, comerciante, portadora da CI nº MG-7.135.130 PC/MG, inscrita no CPF sob o nº 030.655.636-73, residente e domiciliada na Rua Saturno, nº 473, Bairro Jardim Riacho das Pedras, Contagem/MG, adquiriram de **MGV EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A.**, já qualificada, o imóvel constante da matrícula, pelo preço de R\$ 153.380,00 (cento e cinquenta e três mil trezentos e oitenta reais), a ser pago da seguinte forma: a) R\$ 2.000,00, quitado em 18/05/2016; b) 5 parcelas fixas no valor de R\$ 1.500,00 vencendo-se a primeira em 25/06/2016 e as demais em iguais dias dos meses subsequentes; c) 120 parcelas mensais no valor de R\$ 1.199,00, corrigidas pelo IGPM+1%, vencendo-se a primeira em 25/11/2016 e as demais em iguais dias dos meses subsequentes. Consta ainda da referida Escritura: I) ITBI quitado. Imóvel avaliado em R\$ 153.380,00. II) A presente venda foi realizada em caráter *ad corpus*. III) Os outorgados compradores declararam que leram e compreenderam as disposições contidas no Estatuto da Associação, no Regulamento Interno e no Memorial Descritivo do loteamento. Fazem parte do presente

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia extrai-se nos termos do art. 19 § 1º Lei 6.015/73 e reprodução fiel da matrícula do art. 19 § 1º Lei 6.015/73 e reprodução fiel da matrícula a que se refere. Brumadinho, MG, 14/03/2025

Martina de Fátima Sales
Escrit. Substituída - RI BRUMADINHO/MG

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL
COMARCA DE BRUMADINHO
MINAS GERAIS

LIVRO Nº 2

FOLHA Nº 02

Matrícula Nº: 23.791

Data: 22 de outubro de 2010

registro, todas as demais cláusulas e condições constantes da referida escritura. Valor Fiscal Declarado: R\$ 216.813,12. Data do registro: 14/03/2025. (lksf) Dou fé: A Oficial

Emol=RS 2,76/39, Recm=RS 166,03, TF=RS 1,625,28, VFU=RS 4,558,70 (Cód.4543), ISSN=RS 138,37, Selo Fisc.: ION47728, Cód. Consulta: 4547544272548056.

R-7-23.791: Protocolo nº 84.694, em 11/02/2025. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda com Alienação Fiduciária em Garantia e outros Pactos lavrada em 30 de setembro de 2024, às folhas 04/11, do Livro 3174, pelo 9º Ofício de Notas da Comarca de Belo Horizonte/MG, os DEVEDORES FIDUCIANTES ALESSANDRO VIEIRA DE ABREU, brasileiro, divorciado, comerciante, portador da CI nº M-6.075.279 SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº 881.967.126-34, residente e domiciliado na Rua Saturno, nº 473, Bairro Jardim Riacho das Pedras, Contagem/MG, e ARETUSA NIKOLAOS RAFTOPOULOS, brasileira, divorciada, comerciante, portadora da CI nº MG-7.135.130 PC/MG, inscrita no CPF sob o nº 030.655.636-73, residente e domiciliada na Rua Saturno, nº 473, Bairro Jardim Riacho das Pedras, Contagem/MG, alienaram fiduciariamente o imóvel constante na matrícula, em favor da CREDORA FIDUCIÁRIA MGV EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, inscrita no CNPJ sob o nº 10.820.679/0001-19, NIRE/JUCEMG sob o nº 31300029051, com sede na Rua Senhora do Porto, nº 2842, Sala 04, Bairro Palmeiras, Belo Horizonte/MG, pelo valor de R\$ 151.380,00 (cento e cinquenta e um mil trezentos e oitenta reais), sendo proprietária fiduciária a credora, devendo o empréstimo ser pago em 125 (cento e vinte cinco) parcelas corrigidas pelo IGP+1% mensal no valor de R\$ 1.199,00 vencendo-se a primeira em 25/11/2016 e as demais em iguais dias dos meses subsequentes, tendo as partes atribuído ao imóvel para efeito de venda em público leilão o valor de R\$ 153.380,00. Intimação para pagamento em caso de mora: carência de 60 (sessenta) dias, a contar da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, para se adotar o procedimento de intimação previsto no art. 26, da Lei nº 9.514/97. Os outorgados compradores obrigam-se solidariamente no cumprimento integral das condições ajustadas com a Outorgante vendedora, sendo que qualquer notificação ou intimação recebida por um deles será considerada automaticamente como feita aos demais, para todos os fins de direito. Fazem parte do presente registro todas as demais cláusulas e condições constantes da referida escritura. Valor Fiscal: R\$ 151.380,00. Data do registro: 14/03/2025. (lksf) Dou fé: A Oficial

Emol=RS 2,446,68, Recm=RS 146,01, TF=RS 1,206,16, VFU=RS 3.801,75 (Cód.4541), ISSN=RS 122,43, Selo Fisc.: ION47728, Cód. Consulta: 4547544272548056.

AV-8-23.791: Protocolo nº 84.694, em 11/02/2025. CESSÃO FIDUCIÁRIA DE CRÉDITO: Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda com Alienação Fiduciária em Garantia e outros Pactos lavrada em 30 de setembro de 2024, às folhas 04/11, do Livro 3174, pelo 9º Ofício de Notas da Comarca de Belo Horizonte/MG, o Cessionário BANCO SEMEAR S/A, inscrito no CNPJ sob o nº 00.795.423/0001-45, NIRE/JUCEMG nº 3130001122-4, com sede na Avenida Afonso Pena, nº 3.577, 2º e 3º andares, Bairro Serra, Belo Horizonte/MG, no ato representado pelo diretor Arthur Soares Campos, portador da CI nº MG-12.388.862 SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº 066.249.186-67 e pela Diretora Bruna Luísa Capellini Vilela, portadora da CI nº MG-11.368.892 PC/MG, inscrita no CPF sob o nº 057.859.776-48, nos termos do Estatuto Social, adquiriu por cessão o crédito objeto do R-7-23.791 da credora fiduciária/Cedente MGV EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, pelo valor de R\$ 145.157,56, quitado. Valor Fiscal: R\$ 145.157,56. Data da averbação: 14/03/2025. (lksf) Dou fé: A Oficial

Emol=RS 1,224,34, Recm=RS 73,46, TF=RS 603,08, VFU=RS 1.900,88 (Cód.4171), ISSN=RS 61,22, Selo Fisc.: ION47728, Cód. Consulta: 4547544272548056.

Continua no verso



CNM: 039057.2.0023791-96

AV-9-23.791: Protocolo nº 84.695, em 11/02/2025. **CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Procede-se a esta averbação para constar o cancelamento da alienação fiduciária registrada no R-7-23791, que foi objeto de cessão na AV-8, conforme autorização feita na Escritura Pública de Dação em Pagamento lavrada em 30 de setembro de 2024, às folhas 31/31, do Livro 3174, extraída por certidão em 24/10/2024, pelo 9º Ofício de Notas da Comarca de Belo Horizonte/MG, onde o credor fiduciário autoriza o cancelamento da alienação fiduciária para receber o bem em Dação em Pagamento. Valor Fiscal: R\$ 151.380,00. Data da averbação: 14/03/2025. (mfs) Dou fé: A Oficial

Emol=R\$ 99,83, Recvli=R\$ 5,98, TF-J=R\$ 32,93, VFU=R\$ 138,75 (Cód.4140), ISSN=N=R\$ 4,99, Selo Fisc.:IQM47729. Cód. Consulta: 7450079601797528.

R-10-23.791: Protocolo nº 84.695, em 11/02/2025. **DAÇÃO EM PAGAMENTO:** Nos termos da Escritura Pública de Dação em Pagamento lavrada em 30 de setembro de 2024, às folhas 30/31, do Livro 3174, extraída por certidão em 24 de outubro de 2024, ambas pelo 9º Ofício de Notas da Comarca de Belo Horizonte/MG, o outorgado recebedor **BANCO SEMEAR S/A**, inscrita no CNPJ sob o nº 00.795.423/0001-45, NIRE/JUCEMG sob o nº 3130001122-4, com sede na Avenida Afonso Pena, nº 3.577-2º e 3º andares, Bairro Serra, Belo Horizonte/MG, recebeu em dação em pagamento de **ALESSANDRO VIEIRA DE ABREU e ARETUSA NIKOLAOS RAFTOPOULOS**, já qualificados, o imóvel constante da matrícula pelo preço de R\$ 216.813,12 (duzentos e dezesseis mil oitocentos e treze reais e doze centavos), dando o recebedor/credor plena quitação. Consta ainda da referida Escritura: 1) ITBI quitado. Imóvel avaliado em R\$ 216.813,12. Valor Fiscal: R\$ 216.813,12. Data do registro: 14/03/2025. (gsr/lksf) Dou fé: A Oficial

Emol=R\$ 2.767,39, Recvli=R\$ 186,03, TF-J=R\$ 1.625,28, VFU=R\$ 4.558,70 (Cód.4543), ISSN=N=R\$ 138,37, Selo Fisc.:IQM47729. Cód. Consulta: 7450079601797528.

Matrícula: 23.791

Protocolo nº 84695.

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 23.791 a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Brumadinho, 14 de março de 2025.

Observação 1: Nos termos do art. 19, § 11, da Lei 6.015/73, 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 pela Oficial sobre propriedade, direitos, ônus reais e restrições;

Observação 2: Nos termos do art. 54, § 1º, da Lei 13.097/2015 não poderão ser opostas situações jurídicas não constante da matrícula no registro de imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel. Nos termos do art. 54, § 2º, da Lei 13.097/2015 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.

Observação 3: Constitui condição necessária para o registro de ESCRITURA PÚBLICA, inclusive daquelas lavradas em OUTROS ESTADOS da Federação, o PRÉVIO RECOLHIMENTO DAS TAXAS destinadas ao Tribunal de Justiça 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 (art. 5º-A da Lei Estadual de MG15.424/04).

Brumadinho/MG, 14 de março de 2025.

Marília de Fátima Sales - Escrevente Substituta

Folhas nº 03



Prazo de validade: 30 dias

Custas: Emol: R\$ 27,36 - Recomepe: R\$ 1,64 - Tfu: R\$ 10,25 - ISSN: R\$ 1,37 - Total: R\$ 40,62 (Código do Ato: 8401).

Continua no verso

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
Registro de Imóveis de Brumadinho-MG
CNS: 03.905-7

SELO DE CONSULTA: ISY44236
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 9713629076167836

Marília de Fátima Sales - Escrevente Substituta
Emol. R\$ 27,36 - TFI R\$ 10,25 - ISS: R\$ 1,37 - Total R\$ 40,62
Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>

