

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: 86280

FICHA: 1

86280 - 16/11/2020 - Protocolo: 325828 - 20/10/2020

IMÓVEL (urbano) - APARTAMENTO 402 - situado à Rua Manoel dos Santos Martins, do Condomínio Vogo Athenas, do Jardim Country Club - 1ª Gleba - que assim se descreve: localizado no quinto andar, de frente, lado esquerdo. É composto por sala de estar/jantar com varanda gourmet, cozinha, área de serviço, 02 suítes, 01 lavabo, e 01 vaga de estacionamento coberta (vaga 14 - pav. Subsolo 01) com as seguintes áreas: 78,15m² de área privativa construída; 12,00m² de área de garagem coberta; 35,77m² de área de uso comum; 125,92m² de área total construída; 16,26m² ou 2,273% de fração ideal de terreno (projeção de 12,40m² e área comum descoberta de 3,86m²). - Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000518040119, atribuição: Imóveis, localidade: Poços de Caldas. Nº selo de consulta: ECL84023, código de segurança : 3499643600977489. Ato: 4401, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 41,98. Recomepe: R\$ 2,52. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 14,00. Total: R\$ 58,50. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". -

PROPRIETÁRIA/INCORPORADORA: RESIDENCIAL VOGO ATHENAS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 23.620.746/0001-01, com sede na Rua Barros Cobra, 305, Conj. 41A, Centro, nesta cidade. -

REGISTRO ANTERIOR - matrícula nº 85.991, Lº 02, desta Serventia. -

AV-1-86280 - 16/11/2020 - Protocolo: 325828 - 20/10/2020

ABERTURA DE MATRÍCULA. - Pelo instrumento particular de 20 de maio de 2020 e aditamento de 05 de outubro de 2020, ambos passados nesta cidade, e demais documentos ora arquivados, procedo esta averbação para constar a abertura da presente matrícula, em virtude de instituição de condomínio, conforme R.2 da matrícula nº 85.991. - **O Oficial Benedito Pomarico.** - Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício:

Continua no verso

0000518040119, atribuição: Imóveis, localidade: Poços de Caldas. Nº selo de consulta: ECL84023, código de segurança : 3499643600977489. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 16,69. Recome: R\$ 1,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1,56. Total: R\$ 23,25. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". - Dou fé. - *B*

AV-2-86280 - 16/11/2020 - Protocolo: 325828 - 20/10/2020

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. - Pelo instrumento particular de 20 de maio de 2020 e aditamento de 05 de outubro de 2020, ambos passados nesta cidade, e demais documentos ora arquivados, procedo esta averbação para constar que a convenção de condomínio do **VOGO ATHENAS**, encontra-se registrada neste Serviço, no Livro 03, sob o nº **9.707**. - **O Oficial Benedito Pomarico.** - Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000518040119, atribuição: Imóveis, localidade: Poços de Caldas. Nº selo de consulta: ECL84023, código de segurança : 3499643600977489. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 16,69. Recome: R\$ 1,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 5,56. Total: R\$ 23,25. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". - Dou fé. - *B*

AV-3-86280 - 16/11/2020 - Protocolo: 325828 - 20/10/2020

IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. - Pelo instrumento particular de 20 de maio de 2020 e aditamento de 05 de outubro de 2020, ambos passados nesta cidade, e demais documentos ora arquivados, procedo esta averbação para constar que o imóvel aqui matriculado, **encontra-se em fase de construção**, pendente de regularização registral quanto a sua conclusão, com **alvará revalidado até 06 de abril de 2021**, conforme incorporação registrada sob o nº 4, da matrícula nº 85.991, desta Serventia. O empreendimento "**VOGO ATHENAS**", foi submetido ao **REGIME DA AFETAÇÃO**, para garantia do integral do cumprimento das obrigações decorrentes da incorporação, constitui, pelo presente instrumento, a incorporação do empreendimento supracitado, conforme previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei 4.591/64, com as alterações introduzidas pela Lei nº 10.931/2004. - **O Oficial Benedito Pomarico.** - Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000518040119, atribuição: Imóveis, localidade: Poços de Caldas. Nº selo de consulta: ECL84023, código de segurança : 3499643600977489. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$

Continua na ficha 2

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: 86280

FICHA: 2

16,69. Recomepe: R\$ 1,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 5,56.
 Total: R\$ 23,25. "Consulte a validade deste Selo no site
<https://selos.tjmg.jus.br>". - Dou fé. -

AV-4-86280 - 17/11/2021

Procede-se a presente para constar o **TRANSPORTE** da AV.6 da matrícula nº 85.991: Procedo esta averbação para constar que foi construído o imóvel descrito na abertura da presente matrícula, com frente para a Rua Manoel dos Santos Martins, placa numérica 145, sendo: APARTAMENTO 402 - com inscrição cadastral nº 00.12.008.0014.0014, área de 125,02m², no valor venal de R\$131.070,26.- **CONSTRUÇÃO** - Particular: Requerimento de 21 de outubro de 2021, instruído com Certidão - Habite-se Total da Prefeitura Municipal (nº 328/2021), expedida em 17 de setembro de 2021, ambos desta cidade.- Valor para efeitos fiscais - R\$220.734,93 (valores em reais).- A Of. Substituta: Mirele Batiston Passos.- (DOC.102.541 P.1392).- 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 ITFJ (art. 237-A, caput e §1º da Lei Federal 6.015/73).- Dou fé.

AV-5-86280 - 17/11/2021

Procede-se a presente para constar o **TRANSPORTE** da AV.7 da matrícula nº 85.991: **APRESENTAÇÃO DE CERTIDÃO**. - Atendendo a requerimento de 21 de outubro de 2021, desta cidade, procedo esta averbação para constar a apresentação da Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, Aferição nº 51.134.25914/73-001, expedida pelo Ministério da Economia, Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, da área construída.- A Of. Substituta: Mirele Batiston Passos.- (DOC.102.541 P.1392).- Averbação/Registro relativa ao

Continua no verso

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 TFCJ (art. 237-A, caput e §1º da Lei Federal 6.015/73). - Dou fé.

R-6-86280 - 11/08/2022 - Protocolo: 342104 - 25/07/2022

Reapresentado em 08/08/2022 - Transmitente(s): **RESIDENCIAL VOGO ATHENAS SPE LTDA**, com sede nesta cidade, na Rua Barros Cobra, nº 305, conjunto 41/A, centro, CNPJ nº 23.620.746/0001-01.- Adquirente(s): **SÉRGIO EDILSON FERREIRA**, brasileiro, comerciante, e s/m **JEQUILÉIA MORAIS DE CASTRO FERREIRA**, brasileira, enfermeira, casados sob o regime da comunhão universal de bens em 04/02/1999, portadores das cédulas de identidade RG nº 66.060.047-X SSP/SP e RG nº MG-6.621.382 PC/MG, CPF's nºs 876.217.546-72 e 940.100.996-15, respectivamente, residentes e domiciliados em Ipuiuna/MG, na Rua Joaquim Antonio, nº 302, casa, centro.- COMPRA E VENDA.- Instrumento Particular com caráter de Escritura Pública nº 10175404707, de 27 de junho de 2022, São Paulo/SP.- Valor: R\$450.000,00.- FORMA DE PAGAMENTO: R\$106.300,00 com recursos próprios; e, R\$343.700,00 com recursos do financiamento - (valores em reais).- A Oficial Interina: Michele Batiston Rosa - (DOC.107.305 P.1504).- Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000518040119, atribuição: Imóveis, localidade: Poços de Caldas. Nº selo de consulta: FX059852, código de segurança: 7748549909351759. Ato: 4301, quantidade Ato: 2. Emolumentos: R\$ 13,28. Recome: R\$ 0,80. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 4,38. Total: R\$ 18,46. Ato: 4546, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 2.584,96. Recome: R\$ 155,09. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1.810,48. Total: R\$ 4.550,53. Ato: 8101, quantidade Ato: 18. Emolumentos: R\$ 142,52. Recome: R\$ 8,64. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 47,52. Total: R\$ 199,08. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". - Dou fé.

R-7-86280 - 11/08/2022 - Protocolo: 342104 - 25/07/2022

Reapresentado em 08/08/2022 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.- Pelo Instrumento Particular com caráter de Escritura Pública nº 10175404707, de 27 de junho de 2022, São Paulo/SP, os Srs. **SÉRGIO EDILSON FERREIRA** e s/m **JEQUILÉIA MORAIS DE CASTRO FERREIRA**, anteriormente

Continua na ficha 3

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: 86280

FICHA: 3

qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** o imóvel desta matrícula, a favor do **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, com sede em São Paulo/SP., na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 - Torre Olavo Setúbal, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, para garantia da dívida total de **R\$347.120,00** (sendo R\$343.700,00 o valor destinado ao pagamento do preço de venda do imóvel e R\$3.420,00 o valor destinado ao pagamento de despesas), 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 assegurado a livre utilização do imóvel, por sua conta e risco. A dívida acima deverá ser paga no prazo de 360 meses, com Taxa efetiva anual de juros de 9.1000% - Taxa nominal anual de juros de 8.7411%; Taxa efetiva mensal de juros de 0.7284% - Taxa nominal mensal de juros de 0.7284%; Custo efetivo total (CET) anual - Taxa de juros: 10.9400%; Custo efetivo total (CET) mensal - Taxa de juros: 0.8700%; enquadramento: SPH tendo o imóvel sido avaliado em R\$466.000,00 (valores em reais); para efeitos do artigo 24 VI da supracitada lei, e com as demais cláusulas e condições constantes do título.- A Oficial Interina: Michele Batiston Rosa.- (DOC.107.305 P.1504).- Poder Judiciário - UMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 000518040119, atribuição: Imóveis, localidade: Poços de Caldas. Nº selo de consulta: FXQ59852, código de segurança : 774854990351759. Ato: 4544, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 2.452,46 Recomepe: R\$ 147,14. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1.440,44. Total: R\$ 4.040,04. "Consulte a validade deste Selo no

Continua no verso

site <https://selos.tjmg.jus.br>".- Dou fé.- *[assinatura]*

AV-8-86280 - 11/08/2022 - Protocolo: 342104 - 25/07/2022

Reapresentado em 08/08/2022 - Procede-se a presente para constar que o regime de bens adotado pelo casal **SÉRGIO EDILSON FERREIRA** e **JEQUILÉIA MORAIS DE CASTRO FERREIRA**, anteriormente qualificados, foi o da COMUNHÃO UNIVERSAL DE BENS.- PACTO ANTENUPCIAL.- Público: Registro de Pacto Antenupcial sob o nº 2205, Livro nº 3 - Registro Auxiliar do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Rita de Caldas/MG, contido no contrato registrado sob o nº 6, retro.- A Oficial Interina: Michele Batiston Rosa.- (DOC.107.305 P.1504).- Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça; nº ordinal do ofício: 0000518040119, atribuição: Imóveis, localidade: Poços de Caldas. Nº selo de consulta: FX059852, código de segurança : 7748549909351759. Ato: 4160 quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 21,45. Recome: R\$ 1,29. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 7,15. Total: R\$ 29,89. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>".- Dou fé.- *[assinatura]*

AV-9-86280 - 10/02/2026 - Protocolo: 376349 - 16/01/2026

Reapresentado em 04/02/2026 Procede esta averbação para constar que a propriedade do imóvel desta matrícula, foi CONSOLIDADA em favor da fiduciária **ITAÚ UNIBANCO S/A** anteriormente qualificada, considerando que os fiduciantes **SERGIO EDILSON FERREIRA** e s/m **JEQUILÉIA MORAIS DE CASTRO FERREIRA**, anteriormente qualificados, após terem sido regularmente intimados, nos termos do art. 26, da Lei 9.514/1997, para cumprimento das obrigações contratuais assumidas no instrumento particular registrado sob o nº 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 RESTRICÇÃO DE DISPONIBILIDADE.- Particular: Ofício nº 634538/2025 de 15 de janeiro de 2026, Recife/PE.- Foi pago o ITBI sobre a avaliação de R\$466.000,00 (em reais) conforme guia apresentada e que fica arquivada. Foi apresentada a certidão negativa municipal do

Continua na ficha 4

CNM: 059865.2.0086280-75

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

OFICIAL INTERINO: Carlos Oliver Barbosa Garcia

MATRÍCULA: 86280

FICHA: 4

imóvel. OBS.: Sobre a propriedade ora consolidada incide a restrição de 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, Bruna Cagnani Bonora, Auxiliar II, digitei. Eu, Brunna Nardy Chohai, Escrevente Autorizada II, assinei.- (DOC. 128 421 P.1975).- Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000518040119, atribuição: Imóvel, localidade: Poços de Caldas. Nº selo de consulta: JUE20328, código de segurança : 1267493864489181. Ato: 4246, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 3.092,90. Recome: R\$ 232,80. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 2.197,44. Total: R\$ 5.523,14. Ato: 8101, quantidade Ato: 5. Emolumentos: R\$ 47,50. Recome: R\$ 3,60. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 16,05. Total: R\$ 67,15. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>".- Dou fê.- 