



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 Interino Carlos Oliver Barbosa Garcia



CNM: 059865.2.0080789-58⁵

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: 80789

FICHA: 1

80789 - 17/09/2018 - Protocolo: 308777 - 06/08/2018

IMÓVEL (urbano) - Lote de terreno nº 53, da Quadra D, **PARTE ABERTA** do Loteamento Jardins de Florença, que assim se descreve: Frente: 11,00 metros para a Rua 2; Lado Direito: 22,80 metros para o Lote 52; Lado Esquerdo: 22,80 metros para o Lote 54; Fundos: 11,00 metros para o Lote 70; perfazendo uma área total e aproximada de 250,80m². - Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000518040119, atribuição: Imóveis, localidade: Poços de Caldas. Nº selo de consulta: CGX99028, código de segurança : 3590744840214130. Ato: 4401, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 36,77. Recome: R\$ 2,21. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 12,26. Total: R\$ 51,24. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". -

PROPRIETÁRIA: EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO ALPHA SPE LTDA., com sede à Rua Itabira, nº 59, Sala 03, Bairro Cristiano Ozório, nesta cidade, CNPJ nº 23.291.477/0001-79.-

REGISTRO ANTERIOR - matrícula nº 80.736, Lº 02, desta serventia.-

AV-1-80789 - 17/09/2018

Procedo a presente para constar o TRANSPORTE da AV.3 da matrícula nº 80.8736: **RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS** - 1) Os lotes resultantes deste projeto não poderão sofrer desmembramento futuro. 2) Quando a cota de nível ao fundo dos lotes for inferior à cota de nível das redes de esgotamento sanitário e de águas pluviais deverão ser asseguradas as condições de esgotamento, através de servidões de passagem nos lotes a jusante, conforme determina a Lei Complementar nº 18/2000 e 105/2009 - art. 60. Essas servidões deverão ser averbadas nas matrículas dos respectivos lotes no Cartório de Registro de Imóveis. 3) Parâmetros do Macrozoneamento ZAR - Zona de Adensamento Restrito: Lotes de nºs 1 até 11 - quadra A; Lotes nºs 12 e 13 - quadra B; Lotes nºs 196 a 204 - quadra L; Coeficiente de Aproveitamento máximo: 1,2; Taxa de Ocupação Máxima:

Continua no verso

O registro efetuado na forma dos artigos 622 e 623 do Provimento nº 269/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.

50%; Taxa de Permeabilidade Mínima: 30%; Altura Máxima de Edificação: 16m; e, ZAP -Zona de Adensamento Preferencial: demais lotes; Coeficiente de Aproveitamento Máximo - 6,5; Taxa de Ocupação Máxima - 85%; Taxa de Permeabilidade Mínima - 10%; e, Altura Máxima de Edificação - 48 m.- 4) Os lotes abaixo listados deverão respeitar, obrigatoriamente, o recuo frontal mínimo de 5,00 m para a edificação - Lotes n°s 1 até 11 - quadra A; Lotes n°s 12 até 24 - quadra B.- 5) As edificações dos lotes n°s 174 até 176 - quadra J e os lotes n°s 177 até 195 - quadra K deverão respeitar o gabarito máximo de altura de 7,00 m, incluindo todos os elementos construtivos da edificação.- 6) Os futuros proprietários dos lotes que confrontam com áreas Verdes, APP - Área de preservação Permanente, ZPP - Zona de Preservação Permanente, Equipamentos Urbanos e Equipamentos Comunitários deverão executar muros de divisá com altura mínima de 2 (dois) metros.- 7) O Loteamento Fechado, subdenominado "Residencial Veneza" terá finalidade exclusivamente residencial.- A Escrevente Autorizada Paula Carvalho Alves.-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 TFI (art. 237-A, caput e §1º da Lei Federal 6015/73). - Dou fé.-

AV-2-80789 - 17/09/2018 - Protocolo: 308777 - 06/08/2018

ABERTURA DE MATRÍCULA.- Atendendo aos requerimentos de 01 de junho de 2017, instruídos por planta aprovada pela Prefeitura Municipal em 01/12/2016 revalidada em 26/03/2018 e 14/08/2018; pelos Decretos Municipais n°s 12.066 de 07/12/2016, 12.490 de 10/01/2018, 12.514 de 31/01/2018, 12.661 de 22/06/2018 e 12.662 de 22/06/2018, todos da Prefeitura Municipal desta cidade; bem como por memorial descritivo de 26 de junho de 2017, todos desta cidade e demais documentos apresentados e que ficam arquivados em Pasta Própria, procedo esta averbação para constar a abertura da presente matrícula em virtude de registro de loteamento, conforme R.2 da matrícula n° 80.736.- A Escrevente Autorizada Paula Carvalho Alves.-Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, n° ordinal do ofício: 0000518040119, atribuição: Imóveis, localidade: Poços de Caldas. N° selo de consulta: CGX99028, código de segurança : 3590744840214130. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 14,62. Recompe: R\$ 0,88. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 4,87. Total: R\$ 20,37. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>".- Dou fé.-

Continua na ficha 2

O registro efetuado na forma dos artigos 622 e 623 do Provimento nº 269/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) 3722-2236 - Poços de Caldas-MG

O OFICIAL: Benedito Pomarico

MATRÍCULA: 80789

FICHA: 2

AV-3-80789 - 04/05/2020

Procedo a presente para ficar constando o TRANSPORTE da Av.10 da matrícula n° 80.736.- **SUBSTITUIÇÃO DE DOCUMENTO**. - Atendendo a requerimento de 03 de abril de 2020, passado nesta cidade, procedo a presente para ficar constando que fora substituído o modelo de contrato particular de compromisso de compra e venda do Loteamento Jardins de Florença, o qual fica arquivado nesta Serventia, na pasta própria.- O OFICIAL BENEDITO POMARICO.- 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 §1º da Lei Federal 6.015/73). - Dou fé.

R-4-80789 - 23/09/2024 - Protocolo: 363115 - 13/09/2024

Reapresentado em 18/09/2024 - Transmitente:
EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO ALPHA SPE LTDA., CNPJ n° 23.291.477/0001-79, com sede na Rua Itabira n° 59, sala 03, Cristiano Ozório, nesta cidade.- Adquirentes:
DGENEY RODRIGO PASSOS ALVARENGA, brasileiro, empresário, CNH - 03746776013 DETRAN/MG, CPF n° 055.115.796-88, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, em 06/07/2004, com **JULIANA SALES DE SOUSA ALVARENGA**, brasileira, empresária, CNH - 06470508003 DETRAN/MG; CPF n° 071.470.696-50, residentes e domiciliados na Avenida Geni Carvalho do Prado Brandão, 104, Residencial Morumbi, nesta cidade.- **COMPRA E VENDA** - Público de 11 de setembro de 2024 - L° 486 N, Fls. 183/184; e, Aditamento de 17 de setembro de 2024 - L° 487 N, Fls. 031, ambos lavrados pelo Tab. do Cartório do 1° Ofício de Notas desta cidade.- Valor: R\$156.965,22 (em reais).- Na escritura constou:
 Inscrição Cadastral n° 00.11.137.0010.0000. Os

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.

compradores têm pleno conhecimento das restrições urbanísticas constantes na AV-1 desta matrícula.- Eu, Letícia de Sousa Aleixo, Auxiliar II, digitei. Eu, André Franco da Nóbrega, Auxiliar II, assinei.- (DOC.119.733 P.1782).- Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000518040119, atribuição: Imóveis, localidade: Poços de Caldas. Nº selo de consulta: IEE01705, código de segurança : 8027825116065330. Ato: 4541, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 2.337,42. Recompe: R\$ 140,23. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1.151,35. Total: R\$ 3.629,00. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>".- Dou fé.-

AV-5-80789 - 26/12/2024

Procede-se a presente averbação "ex officio" para constar que a antiga Rua "2", foi oficializada como Rua Salvador Vasques Ruiz.- **ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO DE LOGRADOURO.**- Pela Lei Municipal nº 9.434, de 14 de janeiro de 2021.- Eu, Natasha de Souza Azevedo, Auxiliar II, digitei. Eu, Letícia de Sousa Aleixo, Auxiliar II, assinei.- (DOC.121.500 P.1821).- Justificativa Legal-Art. 167, II, 13 da Lei 6.015/73 e Art. 930, Prov.Conj. 93/2020 da CGJ/MG.- Dou fé.-

R-6-80789 - 26/12/2024 - Protocolo: 364895 - 13/11/2024

Reapresentado em 18/12/2024 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**- Pela Cédula de Crédito Bancário - CCB nº 3609942, emitida em 29 de outubro de 2024, em Guaxupé/MG, os **PROPRIETÁRIOS/AVALISTAS/GARANTIDORES FIDUCIANTES:**
JULIANA SALES DE SOUSA ALVARENGA, CPF nº 071.470.696-50, CNH nº 06470508003 DETRAN/MG, brasileira, administradora, nascida em 14/01/1986, filha de Antonio Divino de Sousa e Aparecida Cleusa Sales de Sousa, e s/m **DGENEY RODRIGO PASSOS ALVARENGA,** CPF nº 055.115.796-88, CNH nº 03746776013 DETRAN/MG, brasileiro, administrador, nascido em 18/11/1981, filho de Sebastião Geraldo Alvarenga e Maria Conceição Passos Alvarenga, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Avenida Geni C. do Prado Brandão, 104, Resid. Morumbi, nesta cidade, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** o imóvel desta matrícula, a favor da **CREDORES: COOPERATIVA DE CRÉDITO AGROCREDI LTDA**

Continua na ficha 3

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

OFICIAL INTERINO: Carlos Oliver Barbosa Garcia

03

MATRÍCULA: 80789**FICHA: 3**

- **SICOOB AGROCREDI**, CNPJ/MF nº 42.873.828/0001-02, com sede na Rua Capitão Joaquim Norberto, 105, Centro, Guaxupé/MG, para garantia da dívida total de **R\$117.807,08**, 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 tem o nº de parcelas de 42 parcelas, data de vencimento: 25/04/2028, com Taxa efetiva de juros remuneratórios prefixada: 1.5000% a.m - 19.5618% a.a; CET: 1,74% a.m - 23,38% a.a; tendo o imóvel sido avaliado em R\$200.000,00 (valores em reais), para efeitos do artigo 24 VI da supracitada lei.- Comparece no ato da Cédula de Crédito Bancário ora registrada, na qualidade de **EMITENTE: KADASHA MARKETING E PUBLICIDADE LTDA**, CNPJ/MF nº 34.398.943/0001-36, com sede na Avenida Geni Carvalho do Prado Brandão, 104, Residencial Morumbi, nesta cidade.- **DEMAIS CONDIÇÕES CONSTANTES DO TÍTULO.**- Eu, Natasha de Souza Azevedo, Auxiliar II, digitei. Eu, Letícia de Sousa Aleixo, Auxiliar II, assinei.- (DOC.121.500 P.1821).-Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000518040119, atribuição: Imóveis, localidade: Poços de Caldas. Nº selo de consulta: IMC29075, código de segurança : 6345238035704849. Ato: 4301, quantidade Ato: 2. Emolumentos: R\$ 14,72. Recome: R\$ 0,88. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 4,84. Total: R\$ 20,44. Ato: 4540, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 2.185,83. Recome: R\$ 131,14. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$

Continua no verso

1.076,61. Total: R\$ 3.393,58. Ato: 8101, quantidade Ato: 19.
 Emolumentos: R\$ 167,01. Recome: R\$ 10,07. Taxa de Fiscalização
 Judiciária: R\$ 55,48. Total: R\$ 232,56. "Consulte a validade deste
 Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>".- Dou fé.-

AV-7-80789 - 25/02/2026 - Protocolo: 376943 - 09/02/2026

Reapresentado em 18/02/2026 - Procedo esta averbação para constar que a propriedade do imóvel desta matrícula, foi CONSOLIDADA em favor da fiduciária **COOPERATIVA DE CRÉDITO AGROCREDI LTDA**, anteriormente qualificada, considerando que os fiduciantes **JULIANA SALES DE SOUSA ALVARENGA - CPF nº 071.470.696-50**, e s/m **DGENEY RODRIGO PASSOS ALVARENGA - CPF nº 055.115.796-88** anteriormente qualificados, após ter sido regularmente intimado, nos termos do art. 26, da Lei 9.514/1997, para cumprimento das obrigações contratuais assumidas no instrumento particular registrado sob o nº 6, "**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 06 de janeiro de 2026, Guaxupé/MG. Foi pago o ITBI sobre a avaliação de R\$200.000,00 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 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, Jenifer Alves Baptista, Auxiliar III, digitei. Eu, Brunna Nardy Chohfi, Escrevente Autorizada II, assinei.- (DOC.128.614 P.1980).-Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000518040119, atribuição: Imóveis, localidade: Poços de Caldas. Nº selo de consulta: JVX84024, código de segurança : 2961953733625854. Ato: 4242, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 2.691,10. Recome: R\$ 202,56. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1.344,66. Total: R\$ 4.238,32. Ato: 8101, quantidade Ato: 7. Emolumentos: R\$ 66,50. Recome: R\$ 5,04. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 22,47. Total: R\$ 94,01. "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 Interino Carlos Oliver Barbosa Garcia



SERVIÇO ÚNICO REGISTRAL DE IMÓVEIS DE POÇOS DE CALDAS-MG

CERTIFICADO E DOU FÉ, nos termos do art. 19, § 1º da Lei n.º 6.015/73, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula n.º 059865.2.0080789-58 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.

E nos termos do artigo 2 da Lei 25.125/ 2024 e artigo 5-A da Lei 15.424/ 2004:

1) Constitui condição necessária para realização dos atos de registro ou averbação nas serventias de registro de imóveis, quando instrumentalizados por escritura pública, o recolhimento integral das parcelas destinadas ao Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, ao Recome, 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, inclusive aquelas lavradas em outras unidades da Federação.

Poços de Caldas, 25 de fevereiro de 2026.-

Emitida às: 10:20:14

Assinada digitalmente por: CARLOS OLIVER BARBOSA GARCIA.

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://registradores.onr.org.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: JVX84024, código de segurança : 2961953733625854. Ato: 8401, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 28,23. Recome: R\$ 2,13. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 10,72. Total: R\$ 41,08. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 28,23. Valor Total do Recome: R\$ 2,13. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 10,72. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 41,08. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>"

