



REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CONTAGEM - MG

LIVRO Nº 2

CNM: 057091.2.0165654-20

MATRÍCULA N. 165654

Data: 27/04/2020

Ficha 1

IMÓVEL: Urbano, constituído pelo apartamento nº 404 (quatrocentos e quatro), do bloco 11 (onze), do RESIDENCIAL VIC PARK MONTREAL, situado à Rua Minas Gerais, nº 100, com área privativa principal de 43,84m², área privativa total de 54,19m², área de uso comum de 7,1285m², área real total de 61,3185m², e sua respectiva fração ideal de 0,002899916 do Quinhão nº 02 (dois), no lugar denominado FAZENDA BOM JESUS, neste município, com área de 24.218,82m² (vinte e quatro mil e duzentos e dezoito metros e oitenta e dois decímetros quadrados), e os seguintes limites e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice M-01, de coordenadas N:7.806.137,3245m e E:600.798,4919m; deste, segue confrontando com a Rua Minas Gerais, com azimute de 167°58'48" e distância de 91,00m, até interceptar o vértice M-02, de coordenadas N:7.806.048,3186m e E:600.817,4434m; deste, segue confrontando com o quinhão nº 3, de propriedade de Ethos Empreendimentos Imobiliários Ltda, com azimute de 257°25'43" e distância de 231,86m, até interceptar o vértice M-03, de coordenadas N:7.805.997,8543m e E:600.591,1465m; deste, segue confrontando com terreno de propriedade de Haroldo Lisboa Penido, com azimute de 348°26'13" e distância de 118,69m, até interceptar o vértice M-04, de coordenadas N:7.806.114,1364 e E:600.567,3556; deste, segue confrontando com quinhão nº 1, de propriedade de Wagner Pires e outro, com azimute de 80°20'23" e distância de 113,08m, até interceptar o vértice M-05 de coordenadas N:7.806.133,0924 e E:600.678,8309; deste segue com azimute de 170°20'23" e distância de 15,93m até interceptar o vértice M-06, de coordenadas N:7.806.117,4104 e E:600.681,5005; deste segue com azimute de 80°20'23" e distância de 118,67m até interceptar o vértice M-01, ponto inicial da descrição deste perímetro. A área descrita possui 4.843,76m de área não edificante, referente à Reserva Legal, com a seguinte descrição: Começa no vértice RL-02.A de coordenadas N:7.806.006,8172 e E:600.631,3387; deste segue confrontando com quinhão nº3 de propriedade da Ethos Empreendimentos Imobiliários Ltda, com azimute de 257°25'43" e distância de 41,18m até interceptar o vértice M-03 de coordenadas N:7.805.997,8543 e E:600.591,1465; deste segue confrontando com terreno de propriedade de Haroldo Lisboa Penido, com azimute de 348°26'13" e distância de 118,69m até interceptar o vértice M-04 de coordenadas N:7.806.114,1364 e E:600.567,3556; deste segue confrontando com quinhão nº 1, propriedade de Wagner Pires e outro, com azimute de 80°20'23" e distância de 41,20m até interceptar o vértice RL-04.A de coordenadas N:7.806.121,0493 e E:600.607,9671; deste segue confrontando internamente com Área Edificandi do quinhão nº 02 do lugar denominado Fazenda Bom Jesus, com azimute de 168°26'13" e distância de 116,60m até interceptar o vértice RL-02.A, ponto inicial da descrição deste perímetro. A unidade tem direito à vaga de garagem nº 333. PROPRIETÁRIO: VIC PARK MONTREAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, com sede à Avenida Álvares Cabral, nº 1777, sala 1704, Bairro Santo Agostinho, Belo Horizonte, MG, CNPJ 36.124.449/0001-09. REGISTRO ANTERIOR: R-9 da Matrícula nº 76512, deste Cartório. (Emol.: R\$22,25, Tx. Fisc.: R\$7,00, Total: R\$29,25. - Qtde./Código: 1 x 4401-6. Selo Eletrônico: DQS/89118. Código de Segurança: 1364-7842-4580-8650).

João Marques de Vasconcelos Enc. Cel.

AV-1-165654 - (Prenotação n. 493106 - Data: 10/03/2020) - INCORPORAÇÃO - Certifico que a Incorporação do Residencial Vic Park Montreal está registrada sob o nº R-11, a Instituição registrada sob nº R-9, da matrícula nº 76512, e a Convenção de Condomínio está registrada sob o nº 12505, do livro 3 - Auxiliar, deste Cartório. (Emol.: R\$8,84, Tx. Fisc.: R\$2,78, Total: R\$11,62. - Qtde./Código: 1 x 4135-0. Selo Eletrônico: DQS/89118. Código de Segurança: 1364-7842-4580-8650). Contagem-MG, 27 de abril de 2020.

João Marques de Vasconcelos Enc. Cel.

AV-2-165654 - (Prenotação n. 493106 - Data: 10/03/2020) - IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO - Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. Alvará de construção nº PHMC - 002/2020, emitido em 27 de janeiro de 2020, válido por 10 anos. Incorporação registrada sob o R-11, da matrícula nº 76512. Incorporadora: VIC PARK MONTREAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, com sede à Avenida Álvares Cabral, nº 1777, sala 1704, Bairro Santo Agostinho, Belo Horizonte, MG, CNPJ 36.124.449/0001-09. A incorporação foi submetida ao regime de patrimônio de afetação, conforme AV-12-76512, previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64. Esta matrícula poderá ser encerrada caso a construção não seja concluída ou nas demais hipóteses previstas em Lei. (Emol.: R\$8,84, Tx. Fisc.: R\$2,78, Total: R\$11,62. - Qtde./Código: 1 x 4135-0. Selo Eletrônico: DQS/89118. Código de Segurança: 1364-7842-4580-8650). Contagem-MG, 27 de abril de 2020.

João Marques de Vasconcelos Enc. Cel.

Continua no verso



REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CONTAGEM - MG

LIVRO Nº 2

CNM: 057091.2.0165654-20

MATRÍCULA N. 165654

continuação

Ficha 1 verso

R-3-165654 - (Prenotação n. 501404 - Data: 22/10/2020) - **HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU** - TÍTULO: Contrato Particular, passado em Belo Horizonte, MG, aos 28 de agosto de 2020. CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 03 e 04, Brasília, DF, CNPJ 00.360.305/0001-04. DEVEDORA/HIPOTECANTE: VIC PARK MONTREAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, com sede à Avenida Álvares Cabral, nº 1777, sala 1704, Bairro Santo Agostinho, Belo Horizonte, MG, CNPJ 36.124.449/0001-09. FIADORA: VIC ENGENHARIA LTDA, com sede à Avenida Álvares Cabral, nº 1777, sala 1702, Bairro Lourdes, Belo Horizonte, MG, CNPJ 12.086.678/0001-18. CONSTRUTORA: PREFISAN ENGENHARIA LTDA, com sede à Avenida Álvares Cabral, nº 1777, sala 1701, Bairro Lourdes, Belo Horizonte, MG, CNPJ 01.127.225/0001-76. VALOR DA DÍVIDA: R\$16.939.914,38 (dezesseis milhões novecentos e trinta e nove mil e novecentos e quatorze reais e trinta e oito centavos). CONDIÇÕES: A CEF concede à devedora uma abertura de crédito no valor de R\$16.939.914,38, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento Condomínio Residencial Vic Park Montreal, Módulo I, situado no Município de Contagem, MG, à Rua Minas Gerais, nº 100, no lugar denominado Fazenda Bom Jesus, matrícula n. 76.512, deste Cartório. O prazo de carência do presente financiamento é de até 12 meses, com termo inicial contado na data correspondente à data do término da obra, assim comprovado pela CAIXA, a partir da liberação da última parcela do financiamento. Expirado o prazo de carência fixado segundo o critério estabelecido na cláusula segunda, o eventual saldo devedor remanescente da dívida deverá ser integralmente pago, com todos os encargos a ele inerentes, no prazo máximo de amortização de até 36 meses contados do dia correspondente ao término do prazo de carência. O prazo de amortização definido no caput desta cláusula segue o seguinte regime de acréscimos aplicado sobre a taxa de juros original pactuada neste contrato: a) Sem acréscimo caso a liquidação do saldo devedor se dê entre o 1º (primeiro) e 12º (décimo segundo) mês do prazo de amortização; b) Original + 30%, caso a liquidação do saldo devedor se dê entre o 13º (décimo terceiro) e 24º (vigésimo quarto) mês do prazo de amortização; e c) Original + 45%, caso a liquidação do saldo devedor se dê entre o 25º (vigésimo quinto) e 36º (trigésimo sexto) mês do prazo de amortização. Os acréscimos à taxa de juros definidos no parágrafo anterior serão aplicados exclusivamente dentro de período de variação. No caso de dilatação do prazo de construção, autorizada pela Caixa, o prazo de amortização da dívida será reduzido proporcionalmente, no sentido de manter-se o prazo máximo (construção + carência + amortização) em 84 meses. A devedora se obriga a concluir as obras objeto deste contrato no prazo de 36 meses, contados à partir da data de realização do primeiro desembolso. Em garantia da dívida ora confessada e demais obrigações assumidas, a devedora dá à CEF, em primeira e especial hipoteca, transferível a terceiros, o imóvel desta matrícula; a ser construído. A hipotecante apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 05/09/2020. Obrigam-se as partes às demais condições do contrato. (Sem emolumentos. Os emolumentos foram cotados no R-14-76512, conforme art. 237-A da Lei 6.015/73 e art. 10-A da Lei 15.424/2004. - Qtde./Código: 1 x 4523-7. Selo Eletrônico: ECH/99934. Código de Segurança: 3172-6182-2225-9946). Contagem-MG, 23 de outubro de 2020.

[Assinatura] Enc. Clu.

AV-4-165654 - (Prenotação n. 527795 - Data: 29/03/2022) - **CANCELAMENTO** - Certifico que por contrato particular, passado em Belo Horizonte, MG, aos 15 de março de 2022, a credora, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, autorizou o cancelamento da hipoteca registrada sob nº. R-3, desta matrícula. (Emol.: R\$91,27, Tx. Fisc.: R\$28,40, Total: R\$119,67, ISSQN: R\$4,31 - Qtde./Código: 1 x 4140-0. Selo Eletrônico: FQF/36635. Código de Segurança: 1639-2926-2217-1547). Contagem-MG, 20 de abril de 2022.

[Assinatura] Enc. Clu.

R-5-165654 - (Prenotação n. 527795 - Data: 29/03/2022) - **COMPRA E VENDA** - TÍTULO: Contrato particular, passado em Belo Horizonte, MG, aos 15 de março de 2022. TRANSMITENTE: VIC PARK MONTREAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, com sede à Avenida Álvares Cabral, nº 1777, sala 1704, Bairro Santo Agostinho, Belo Horizonte, MG, CNPJ 36.124.449/0001-09. ADQUIRENTE: JOÃO LÚCIO MEIRA CAETANO, brasileiro, auxiliar de produção, solteiro, maior, CI MG-20.811.376 PCMG, CPF 023.021.086-47, residente à Rua Ministro Oliveira Salazar, nº 747, Bairro Santa Mônica, Belo Horizonte, MG; VALÉRIA CRISTINA RESENDE AMARAL, brasileira, secretária, estenógrafa, datilógrafa, recepcionista, telefonista e assemelhados, solteira, maior, CI MG-

Continua na ficha nº. 2

[Assinatura]



REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CONTAGEM - MG

LIVRO Nº 2

CNM: 057091.2.0165654-20

MATRÍCULA N. 165654

Continuação

Ficha 2

16.622.895 PCMG, CPF 142.297.176-79, residente à Rua Aquidaban, nº 1235, cx, Bairro Padre Eustáquio, Belo Horizonte, MG. PREÇO: R\$18.438,65 (dezoito mil e quatrocentos e trinta e oito reais e sessenta e cinco centavos). Avaliação Fiscal: R\$171.735,00. O preço será pago mediante financiamento, conforme alienação fiduciária em garantia registrada abaixo. (Emol.: R\$1.119,30, Tx. Fisc.: R\$520,14, Total: R\$1.639,44, ISSQN: R\$52,80 - Qtde./Código: 1 x 4541-9. Selo Eletrônico: FQF/36635. Código de Segurança: 1639-2926-2217-1547). Contagem-MG, 20 de abril de 2022.

Grandi *Exc. Clu.*

R-6-165654 - (Prenotação n. 527795 - Data: 29/03/2022) - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA** - Certifico que por contrato particular, passado em Belo Horizonte, MG, aos 15 de março de 2022, sendo INTERVENIENTE CONSTRUTORA E FIADORA: PREFISAN ENGENHARIA LTDA, com sede à Avenida Álvares Cabral, nº 1777, sala 1701, Bairro Santo Agostinho, Belo Horizonte, MG, CNPJ 01.127.225/0001-76, os DEVEDORES/FIDUCIANTES: JOÃO LÚCIO MEIRA CAETANO, brasileiro, auxiliar de produção, solteiro, maior, CI MG-20.811.376 PCMG, CPF 023.021.086-47, residente à Rua Ministro Oliveira Salazar, nº 747, Bairro Santa Mônica, Belo Horizonte, MG; VALÉRIA CRISTINA RESENDE AMARAL, brasileira, secretária, estenógrafa, datilógrafa, recepcionista, telefonista e assemelhados, solteira, maior, CI MG-16.622.895 PCMG, CPF 142.297.176-79, residente à Rua Aquidaban, nº 1235, cx, Bairro Padre Eustáquio, Belo Horizonte, MG, ALIENARAM À CREDORA/FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília, DF, e filial em Minas Gerais, CNPJ 00.360.305/0001-04, EM CARÁTER FIDUCIÁRIO, e em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514, de 20/11/97, o imóvel desta matrícula. VALOR DA DÍVIDA: R\$132.000,00 (cento e trinta e dois mil reais). CONDIÇÕES: Valor da parcela com recursos próprios: R\$36.045,00. Valor do Desconto: R\$3.690,00. Valor da dívida: R\$132.000,00. Valor da garantia fiduciária: R\$165.000,00. Sistema de Amortização: Price. Prazo, em meses: de construção: 21; de amortização: 360 meses. Taxa anual de juros: Nominal: 6,00%. Efetiva: 6,1677%. Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 15/04/2022. Época de reajuste dos encargos: De acordo com o item 6.3. Encargos financeiros: De acordo com o item 5. Encargos financeiros no período de construção: De acordo com o item 5.1.2. Encargos no período de amortização: Prestação (a + j): R\$791,40. Tx. de Admin.: R\$25,00. Prêmio de Seguro: R\$22,95. Total: R\$839,35. Os devedores/fiduciários são possuidores diretos e a credora/fiduciária possuidora indireta do imóvel, concordando as partes em que o valor do imóvel ora alienado fiduciariamente, para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei 9514/97, é de R\$165.000,00, sujeito à atualização monetária pelo mesmo índice utilizado para atualização do saldo devedor, reservando-se à CEF o direito de pedir nova avaliação. Obrigam-se as partes às demais condições do contrato. (Emol.: R\$1.046,72, Tx. Fisc.: R\$486,37, Total: R\$1.533,09, ISSQN: R\$49,37 - Qtde./Código: 1 x 4540-1. Selo Eletrônico: FQF/36635. Código de Segurança: 1639-2926-2217-1547). Contagem-MG, 20 de abril de 2022.

Grandi *Exc. Clu.*

AV-7-165654 - (Prenotação n. 527795 - Data: 29/03/2022) - **ÍNDICE CADASTRAL**: 95350090180. (Emol.: R\$0,00, Tx. Fisc.: R\$0,00, Total: R\$0,00, ISSQN: R\$0,00 - Qtde./Código: 1 x 4135-0. Selo Eletrônico: FQF/36635. Código de Segurança: 1639-2926-2217-1547). Contagem-MG, 20 de abril de 2022.

Grandi *Exc. Clu.*

AV-8-165654 - (Prenotação n. 553051 - Data: 29/06/2023) - **BAIXA DE CONSTRUÇÃO E HABITE-SE** - Certifico que conforme certidão datada de 23 de junho de 2023, que fica arquivada, extraída do processo nº. 04106/2023-03A, de 20 de abril de 2023, foi concedido o habite-se e baixa de construção para o imóvel desta matrícula, com área construída de 16.913,33m², conforme alvará nº PHMC-002/2020, de 20 de janeiro de 2020. USO: Residencial Multifamiliar. (Emol.: R\$590,93, Tx. Fisc.: R\$274,60, Total: R\$865,53, ISSQN: R\$27,87 - Qtde./Código: 1 x 4211-9. Selo Eletrônico: GXW/46871. Código de Segurança: 4987-9734-7274-9685). Contagem-MG, 26 de julho de 2023.

Grandi *Exc. Clu.*

Continua no verso

9



REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CONTAGEM - MG

LIVRO Nº 2

CNM: 057091.2.0165654-20

MATRÍCULA N. 165654

continuação

Ficha 2 verso

AV-9-165654 - (Prenotação n. 553051 - Data: 29/06/2023) - **CND/INSS** - Certifico que foi apresentada a CND/INSS n. 90.005.49413/71-001, datada de 26 de janeiro de 2023. Finalidade: Imóvel situado à Rua Minas Gerais, nº 100, com área construída de 16.913,33m². (Emol.: R\$12,00, Tx. Fisc.: R\$3,77, Total: R\$15,77, ISSQN: R\$0,57 - Qtde./Código: 1 x 4135-0. Selo Eletrônico: GXW/46871. Código de Segurança: 4987-9734-7274-9685). Contagem-MG, 26 de julho de 2023.

João Marques de Vasconcelos

AV-10-165654 - (Prenotação n. 591590 - Data: 14/04/2025) - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO** - Certifico que fica consolidada a propriedade do imóvel desta matrícula em nome da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília, DF, e filial em Minas Gerais, CNPJ n. 00.360.305/0001-04, sendo que os fiduciários foram intimados na forma da lei e não purgaram a mora. Ficam arquivados: 1) Requerimento da fiduciária, datado de 11 de abril de 2025; e, 2) prova de recolhimento do ITBI devido, sendo a avaliação fiscal no valor de R\$172.355,15. A documentação referente à intimação está arquivada sob nº 578090. (Emol.: R\$2.595,58, Tx. Fisc.: R\$1.206,15, Total: R\$3.801,73, ISSQN: R\$120,69 - Qtde./Código: 1 x 4241-6. Selo Eletrônico: IWK/34503. Código de Segurança: 3908-6231-5772-1516). Contagem-MG, 02 de maio de 2025.

João Marques de Vasconcelos

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CONTAGEM - MG CERTIDÃO

Certifico que a presente cópia é autêntica e extraída do original arquivado em cartório, contendo 04 lauda(s). Dou Fé. Contagem, 02/05/2025.

(Assinada Digitalmente)

Constitui condição necessária para realização de atos de registro ou averbação nas serventias de registro de imóveis, quando instrumentalizadas por escritura pública, o recolhimento integral das parcelas destinadas ao Tribunal de Justiça de Minas Gerais, ao Recomeço, 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, nos termos do art. 5-A caput e §1º da Lei 15.424/2004.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA SERVIÇO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE CONTAGEM

Protocolo Nº: 591590

Selo de Consulta Nº IW K34504

Código de Segurança: 9021.1489.5405.4094

Quantidade de Atos Praticados: 001

Ato(s) praticados por: Vicentina Imaculada Diniz Resende

Emol.: R\$ 29,00 + TFJ: R\$ 10,25 = Valor Final: R\$ 39,25- ISS: R\$ 1,35.



Consulte a validade deste Selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>