



# Serviço do Registro de Imóveis - Comarca de Contagem

Rua Joaquim Camargos, 110 - Centro - Contagem/MG - CEP 32041-440 - Tel.: (31) 3398-1093 / 3398-1042

## REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CONTAGEM - MG

LIVRO Nº 2

CNM: 057091.2.0157636-18

MATRÍCULA N. 157636

Data: 19/12/2018

Ficha 1

IMÓVEL: Urbano, constituído pelo apartamento nº 204 (duzentos e quatro), do Bloco nº 09 (nove), Subcondomínio Conquista Arvoredo - Módulo 01, do RESIDENCIAL CONQUISTA, situado à Rua João Rosa, nº 35, com área privativa principal de 42,16m<sup>2</sup>, área privativa total de 42,16m<sup>2</sup>, área de uso comum de 39,51m<sup>2</sup>, área real total de 81,67m<sup>2</sup>, e sua respectiva fração ideal de 0,003496 do terreno constituído pelo remanescente da Área nº 3-A (três-A), medindo 11.730,00m<sup>2</sup> (onze mil e setecentos e trinta metros quadrados), das CHÁCARAS CALIFÓRNIA, neste município, com os seguintes limites e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice V1, de coordenadas N7.799.571,3034m e E597.066,9218m; deste, segue confrontando com a Rua Nair Camargos de Aguiar, com azimute de 141°13'53" e distância de 122,22m, até interceptar o vértice V2, de coordenadas N7.799.476,0085m e E597.143,4548m; deste, segue confrontando com a Rua João Rosa, com azimute de 231°45'13" e distância de 80,00m, até interceptar o vértice V3, de coordenadas N7.799.426,4846m e E597.080,6260m; deste, segue confrontando com a Rua Beethoven, com azimute de 321°13'51" e distância de 172,50m, até interceptar o vértice V4, de coordenadas N7.799.560,9783m e E596.972,6090m; deste, segue confrontando com a Alameda Sr. Juca, com azimute de 51°45'13" e distância de 38,83m, até interceptar o vértice V5, de coordenadas N7.799.585,0150m e E597.003,1033m; deste, segue confrontando com área de doação da Área 3-A, com azimute de 141°13'44" e distância de 50,28m, até interceptar o vértice V7, de coordenadas N7.799.545,8163m e E597.034,5874m; deste, segue com azimute de 51°45'13" e distância de 41,17m, até interceptar o vértice V1, ponto inicial da descrição deste perímetro. A unidade tem direito à vaga de garagem nº 138. PROPRIETÁRIO: BELLO JARDIM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede à Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte, MG, CNPJ 24.517.701/0001-60. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 152627, deste Cartório. (Emol.: R\$19,49, Tx. Fisc.: R\$6,13, Total: R\$25,62).

*Graciele Erc. Del.*

AV-1-157636 - (Prenotação n. 471518 - Data: 16/11/2018) - INCORPORAÇÃO - Certifico que a Incorporação do Residencial Conquista está registrada sob o nº R-7, a Instituição registrada sob o nº R-5, da matrícula nº 152627, e a Convenção de Condomínio está registrada sob o nº 11672, do livro 03 - Auxiliar, deste Cartório. (Emol.: R\$7,75, Tx. Fisc.: R\$2,44, Total: R\$10,19). Contagem-MG, 19 de dezembro de 2018.

*Graciele Erc. Del.*

AV-2-157636 - (Prenotação n. 471518 - Data: 16/11/2018) - IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO - Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. Alvará de construção nº 016/2018, emitido em 29 de janeiro de 2018, válido por 36 meses. Incorporação registrada sob o R-7, da matrícula nº 152627. Incorporadora: BELLO JARDIM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede à Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte, MG, CNPJ 24.517.701/0001-60. A incorporação foi submetida ao regime de patrimônio de afetação, conforme AV-8-152627, 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\$7,75, Tx. Fisc.: R\$2,44, Total: R\$10,19). Contagem-MG, 19 de dezembro de 2018.

*Graciele Erc. Del.*

R-3-157636 - (Prenotação n. 487025 - Data: 17/10/2019) - HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU - TÍTULO: Contrato particular, passado em São Paulo, SP, aos 04 de setembro de 2019. CREDOR: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 03 e 04, Brasília, DF, CNPJ 00.360.305/0001-04. DEVEDORA/GARANTIDORA: BELLO JARDIM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede à Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte, MG, CNPJ 24.517.701/0001-60. FIADORES: DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, com sede à Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte, MG, CNPJ 16.614.075/0001-00; DIRECIONAL PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede à Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte, MG, CNPJ 13.458.099/0001-11. CONSTRUTORA: DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, acima qualificada. VALOR DA DÍVIDA INICIAL: R\$11.992.203,84 (onze milhões novecentos e noventa e dois mil e duzentos e três reais e oitenta e quatro centavos). CONDIÇÕES: A CEF concede à

Continua no verso

9



## REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CONTAGEM - MG

LIVRO Nº 2

CNM: 057091.2.0157636-18

MATRÍCULA N. 157636

continuação

Ficha 1 verso

devedora uma abertura de crédito no valor de R\$11.992.203,84, com recursos do FGTS, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento Residencial Conquista, situado no Município de Contagem, MG, à Rua João Rosa, nº 35, Chácara Califórnia, matrícula n. 152627, deste Cartório. Sistema de Amortização: SAC. O prazo de construção/legalização é de 36 meses, definido no cronograma físico - financeiro. O prazo de amortização do presente financiamento é de 24 meses, definido no cronograma físico - financeiro. Taxa de juros: Nominal: 8,0000% a.a.; Efetiva: 8,3000% a.a.. 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. Concordam as partes que o valor dos imóveis hipotecados, para fins do artigo 1.484 do Código Civil, fica fixado em R\$21.952.000,00. Obrigam-se as partes às demais condições do contrato. (Sem emolumentos. Os emolumentos foram cotados no R-10-152627, 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: DEZ/11062. Código de Segurança: 0200-1244-8665-3961). Contagem-MG, 05 de novembro de 2019.

*Orlandi Esc. Adv.*

AV-4-157636 - (Prenotação n. 492578 - Data: 27/02/2020) - RERRATIFICAÇÃO - Certifico que por instrumento particular, passado em Contagem, MG, aos 31 de março de 2020, BELLO JARDIM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede à Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte, MG, CNPJ 24.517.701/0001-60; com anuência de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 03 e 04, Brasília, DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, retificou a Instituição de Condomínio registrada no R-5, a Incorporação registrada no R-7, da matrícula nº 152627, e a Convenção de Condomínio registrada sob o nº 11672, do livro 3 - Auxiliar, deste Cartório, do Residencial Conquista, passando o imóvel desta matrícula a ter a seguinte descrição: Urbano, constituído pelo apartamento nº 204 (duzentos e quatro), do Bloco nº 09 (nove), Subcondomínio Conquista Arvoredo - Módulo 01, do RESIDENCIAL CONQUISTA, situado à Rua João Rosa, nº 35, com área privativa principal de 42,16m<sup>2</sup>, área privativa total de 42,16m<sup>2</sup>, área de uso comum de 39,36m<sup>2</sup>, área real total de 81,52m<sup>2</sup>, e sua respectiva fração ideal de 0,003494 do terreno constituído pelo remanescente da Área nº 3-A (três-A), medindo 11.730,00m<sup>2</sup> (onze mil e setecentos e trinta metros quadrados), das CHÁCARAS CALIFÓRNIA, neste município, com os seguintes limites e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice V1, de coordenadas N7.799.571,3034m e E597.066,9218m; deste, segue confrontando com a Rua Nair Camargos de Aguiar, com azimute de 141°13'53" e distância de 122,22m, até interceptar o vértice V2, de coordenadas N7.799.476,0085m e E597.143,4548m; deste, segue confrontando com a Rua João Rosa, com azimute de 231°45'13" e distância de 80,00m, até interceptar o vértice V3, de coordenadas N7.799.426,4846m e E597.080,6260m; deste, segue confrontando com a Rua Beethoven, com azimute de 321°13'51" e distância de 172,50m, até interceptar o vértice V4, de coordenadas N7.799.560,9783m e E596.972,6090m; deste, segue confrontando com a Alameda Sr. Juca, com azimute de 51°45'13" e distância de 38,83m, até interceptar o vértice V5, de coordenadas N7.799.585,0150m e E597.003,1033m; deste, segue confrontando com área de doação da Área 3-A, com azimute de 141°13'44" e distância de 50,28m, até interceptar o vértice V7, de coordenadas N7.799.545,8163m e E597.034,5874m; deste, segue com azimute de 51°45'13" e distância de 41,17m, até interceptar o vértice V1, ponto inicial da descrição deste perímetro. A unidade tem direito à vaga de garagem nº 138. Foram ratificados os demais termos. (Emol.: R\$8,84, Tx. Fisc.: R\$2,78, Total: R\$11,62. - Qtde./Código: 1 x 4135-0. Selo Eletrônico: DRM/03746. Código de Segurança: 1214-6235-3795-7984). Contagem-MG, 18 de maio de 2020.

*Orlandi Esc. Adv.*

AV-5-157636 - (Prenotação n. 504638 - Data: 29/12/2020) - CANCELAMENTO - Certifico que por contrato particular, passado em Belo Horizonte, MG, aos 10 de dezembro de 2020, a credora, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, autorizou o cancelamento da hipoteca registrada sob nº. R-3, desta matrícula. (Emol.: R\$75,46, Tx. Fisc.: R\$23,48, Total: R\$98,94. - Qtde./Código: 1 x 4140-0. Selo Eletrônico: EIL/30015. Código de Segurança: 3887-3482-3147-9913). Contagem-MG, 12 de janeiro de 2021.

*Orlandi Esc. Adv.*

Continua na ficha nº. 2

9



# Serviço do Registro de Imóveis - Comarca de Contagem

Rua Joaquim Camargos, 110 - Centro - Contagem/MG - CEP 32041-440 - Tel.: (31) 3398-1093 / 3398-1042

## REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CONTAGEM - MG

LIVRO Nº 2

CNM: 057091.2.0157636-18

MATRÍCULA N. 157636

Continuação

Ficha 2

R-6-157636 - (Prenotação n. 504638 - Data: 29/12/2020) - **COMPRA E VENDA** - TÍTULO: Contrato particular, passado em Belo Horizonte, MG, aos 10 de dezembro de 2020. TRANSMITENTE: BELLO JARDIM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede à Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte, MG, CNPJ 24.517.701/0001-60. **ADQUIRENTE:** MARISTELA MARTINS DE OLIVEIRA, brasileira, aposentada exceto funcionária público, solteira, maior, CI MG-2.510.311 SSPMG, CPF 493.784.306-00, residente à Rua Maria Martins Guimarães, nº 1807, Bairro Sagrada Família, Belo Horizonte, MG. PREÇO: R\$17.731,74 (dezessete mil e setecentos e trinta e um reais e setenta e quatro centavos). Avaliação Fiscal: R\$159.000,00. O preço será pago mediante financiamento, conforme alienação fiduciária em garantia registrada abaixo. (Emol.: R\$925,42, Tx. Fisc.: R\$430,04, Total: R\$1.355,46. - Qtde./Código: 1 x 4541-9. Selo Eletrônico: EIL/30015. Código de Segurança: 3887-3482-3147-9913). Contagem-MG, 12 de janeiro de 2021.

*Grandi Esc. Adv.*

R-7-157636 - (Prenotação n. 504638 - Data: 29/12/2020) - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA** - Certifico que por contrato particular, passado em Belo Horizonte, MG, aos 10 de dezembro de 2020, sendo INTERVENIENTE CONSTRUTORA E FIADORA: DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, com sede à Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte, MG, CNPJ 16.614.075/0001-00, a DEVEDORA/FIDUCIANTE: MARISTELA MARTINS DE OLIVEIRA, brasileira, aposentada exceto funcionária público, solteira, maior, CI MG-2.510.311 SSPMG, CPF 493.784.306-00, residente à Rua Maria Martins Guimarães, nº 1807, Bairro Sagrada Família, Belo Horizonte, MG, **ALIENOU 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\$112.741,29 (cento e doze mil e setecentos e quarenta e um reais e vinte e nove centavos). CONDIÇÕES: Valor da parcela com recursos próprios: R\$45.036,71. Valor do Desconto: R\$1.222,00. Valor da dívida: R\$112.741,29. Valor da garantia fiduciária: R\$157.500,00. Sistema de Amortização: Price. Prazo de construção: 20/09/2022; de amortização: 239 meses; de carência: 6 meses. Taxa anual de juros: Nominal: 6,5000%. Efetiva: 6,6971%. Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 11/01/2021. 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\$842,28. Tx. de Admin.: R\$25,00. Prêmio de Seguro: R\$98,23. Total: R\$965,51. A devedora/fiduciante é possuidora direta 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\$157.500,00, 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\$865,41, Tx. Fisc.: R\$402,12, Total: R\$1.267,53. - Qtde./Código: 1 x 4540-1. Selo Eletrônico: EIL/30015. Código de Segurança: 3887-3482-3147-9913). Contagem-MG, 12 de janeiro de 2021.

*Grandi Esc. Adv.*

AV-8-157636 - (Prenotação n. 504638 - Data: 29/12/2020) - **ÍNDICE CADASTRAL:** 105100522139. (Emol.: R\$0,00, Tx. Fisc.: R\$0,00, Total: R\$0,00. - Qtde./Código: 1 x 4135-0. Selo Eletrônico: EIL/30015. Código de Segurança: 3887-3482-3147-9913) Contagem-MG, 12 de janeiro de 2021.

*Grandi Esc. Adv.*

AV-9-157636 - (Prenotação n. 506484 - Data: 11/02/2021) - **ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO** - Certifico que, em virtude da rerratificação do empreendimento denominado Residencial Conquista, averbada na AV-11-152627, deste Cartório, foi apresentado para averbação o Alvará de Construção nº 345/2019, datado de 06 de dezembro de 2019, válido por 36 meses, conforme processo nº 15531/2019-03A, da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano de Contagem, MG. Fica cópia arquivada. (Sem emolumentos. Os emolumentos foram cotados no AV-13-152627, conforme art. 237-A da Lei 6.015/73 e art. 10-A da Lei 15.424/2004.- Qtde./Código: 1 x 4135-0.

Continua no verso

*Grandi Esc. Adv.*



# Serviço do Registro de Imóveis - Comarca de Contagem

Rua Joaquim Camargos, 110 - Centro - Contagem/MG - CEP 32041-440 - Tel.: (31) 3398-1093 / 3398-1042

## REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CONTAGEM - MG

LIVRO Nº 2

CNM: 057091.2.0157636-18

MATRÍCULA N. 157636

continuação

Ficha 2 verso

Selo Eletrônico: ELL/27211. Código de Segurança: 1389-3285-1790-9533). Contagem-MG, 26 de fevereiro de 2021.

*Elizabete*  
AV-10-157636 - (Prenotação n. 519153 - Data: 04/10/2021) - **BAIXA DE CONSTRUÇÃO E HABITE-SE** - Certifico que conforme certidão datada de 13 de setembro de 2021, que fica arquivada, extraída do processo nº. 07183/2021-03A, de 16 de junho de 2021, foi concedido o habite-se e baixa de construção para o imóvel desta matrícula, com área construída de 13.958,12m<sup>2</sup>, conforme alvará nº 345/2019, de 28 de novembro de 2019. USO: Residencial Multifamiliar. Obs.: Trata-se de Habite-se Parcial, referente ao módulo 01, composto pelos blocos nºs 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08 e 09, com área total construída de 6.995,20m<sup>2</sup>. Firma reconhecida. (Emol.: R\$492,78, Tx. Fisc.: R\$228,99, Total: R\$721,77. - Qtde./Código: 1 x 4212-7. Selo Eletrônico: FCR/09382. Código de Segurança: 1466-8703-1863-8265). Contagem-MG, 14 de outubro de 2021.

*DW Esc. Aut.*  
AV-11-157636 - (Prenotação n. 519153 - Data: 04/10/2021) - **CND/INSS** - Certifico que foi apresentada a CND/INSS n. 90.000.78069/77-001, datada de 30 de setembro de 2021. Finalidade: Imóvel situado à Rua João Rosa, nº 35, com área construída de 6.995,20m<sup>2</sup>. (Emol.: R\$9,40, Tx. Fisc.: R\$2,96, Total: R\$12,36. - Qtde./Código: 1 x 4135-0. Selo Eletrônico: FCR/09382. Código de Segurança: 1466-8703-1863-8265). Contagem-MG, 14 de outubro de 2021.

*Operadori Esc. CW*  
AV-12-157636 - (Prenotação n. 613191 - Data: 25/03/2026) - **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 a fiduciária foi intimada na forma da lei e não purgou a mora. Ficam arquivados: 1) Requerimento da fiduciária, datado de 24 de março de 2026; e, 2) prova de recolhimento do ITBI devido, sendo a avaliação fiscal no valor de R\$164.816,64. A documentação referente à intimação está arquivada sob nº 600196. (Emol.: R\$2.717,08, Tx. Fisc.: R\$1.262,61, Total: R\$3.979,69, ISSQN: R\$0,00 - Qtde./Código: 1 x 4241-6. Selo Eletrônico: JZZ/17716. Código de Segurança: 7872-8587-5285-1755). Contagem-MG, 13 de abril de 2026.

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, 13/04/2026.

(Assinada Digitalmente)

PODER JUDICIÁRIO - TJMG  
CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA  
SERVIÇO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE CONTAGEM  
Protocolo Nº: 613191  
Selo de Consulta Nº JZZ17717  
Código de Segurança: 3471.5072.0176.6674  
Quantidade de Atos Praticados: 001  
Ato(s) praticados por: Pedro Henrique Melo Alves  
Emol.: R\$ 30,36 + TFJ: R\$ 10,72 = Valor Final: R\$ 41,08- ISS: 0,00



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

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 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, inclusive aquelas lavradas em outras unidades da Federação, nos termos do art. 5-A caput e §1º da Lei 15.424/2004.

13/04/2026  
16:56