



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: 057091.2.0157677-89

MATRÍCULA N. 157677

Data: 19/12/2018

Ficha 1

IMÓVEL: Urbano, constituído pelo apartamento nº 201 (duzentos e um), do Bloco nº 03 (três), Subcondomínio Conquista do Bosque - Módulo 02, do RESIDENCIAL CONQUISTA, situado à Rua João Rosa, nº 65, com área privativa principal de 48,83m², área privativa total de 48,83m², área de uso comum de 46,88m², área real total de 95,71m², e sua respectiva fração ideal de 0,004228 do terreno constituído pelo remanescente da Área nº 3-A (três-A), medindo 11.730,00m² (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 33. 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).

Elizabete Reis esc.

AV-1-157677 - (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.

Elizabete Reis esc.

AV-2-157677 - (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.

Elizabete Reis esc.

AV-3-157677 - (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, 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 201 (duzentos e um), do Bloco nº 03 (três), Subcondomínio Conquista do Bosque - Módulo 02, do RESIDENCIAL CONQUISTA, situado à Rua João Rosa, nº 65, com área privativa principal de 48,24m², área privativa total de 48,24m², área de uso comum de 46,91m², área real total de 95,15m², e sua respectiva fração ideal de 0,004197 do

Continua no verso

9



REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CONTAGEM - MG

LIVRO Nº 2

CNM: 057091.2.0157677-89

MATRÍCULA N. 157677

continuação

Ficha 1 verso

terreno constituído pelo remanescente da Área nº 3-A (três-A), medindo 11.730,00m² (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 33. 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.

Conquista Empreendimentos Imobiliários Ltda.

R-4-157677 - (Prenotação n. 499605 - Data: 16/09/2020) - HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU - TÍTULO: Contrato Particular, passado em São Paulo, SP, aos 26 de agosto de 2020. CREDORA: 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. FIADORAS: 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: R\$11.915.452,91 (onze milhões, novecentos e quinze mil e quatrocentos e cinquenta e dois reais e noventa e um centavos). CONDIÇÕES: A CEF concede à devedora uma abertura de crédito no valor de R\$11.915.452,91, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento Conquista do Bosque, situado no Município de Contagem, MG, à Rua João Rosa, nº 65, das Chácaras Califórnia, matrícula n. 152627, 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 a 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. Concordam as partes que o valor dos imóveis hipotecados, para fins do artigo 1.484 do Código Civil, fica fixado em R\$21.178.500,00. A hipotecante apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 17/09/2020. Obrigam-se as partes às demais condições do contrato. (Sem emolumentos. Os emolumentos foram cotados no R-12-152627, 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: EBH/39233. Código de Segurança:

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: 057091.2.0157677-89

MATRÍCULA N. 157677

Continuação

Ficha 2

3574-5426-2882-6940). Contagem-MG, 14 de outubro de 2020.

Grandi Exc. Cel.

AV-5-157677 - (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. Selo Eletrônico: ELL/27211. Código de Segurança: 1389-3285-1790-9533). Contagem-MG, 26 de fevereiro de 2021.

Elizabeth Jz cr

AV-6-157677 - (Prenotação n. 523057 - Data: 16/12/2021) - **CANCELAMENTO** - Certifico que por contrato particular, passado em Belo Horizonte, MG, aos 03 de dezembro de 2021, a credora, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, autorizou o cancelamento da hipoteca registrada sob nº. R-4, desta matrícula. (Emol.: R\$75,46, Tx. Fisc.: R\$23,48, Total: R\$98,94. - Qtde./Código: 1 x 4140-0. Selo Eletrônico: FIR/72808. Código de Segurança: 0835-1023-0324-1057). Contagem-MG, 29 de dezembro de 2021.

Grandi Exc. Cel.

R-7-157677 - (Prenotação n. 523057 - Data: 16/12/2021) - **COMPRA E VENDA - TÍTULO:** Contrato particular, passado em Belo Horizonte, MG, aos 03 de dezembro de 2021. **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:** DEIVID GUSTAVO TEIXEIRA, brasileiro, estoquista, solteiro, maior, CNH 06747123842 DETRANMG, CPF 138.466.226-05, residente à Rua Ibaity, nº 185, Bairro Darcy Vargas, Contagem, MG; **MARIA EDUARDA CARDOSO MARTINS SOARES**, brasileira, costureira, solteira, maior, CI MG-15.126.682 PCMG, CPF 083.820.016-88, residente à Rua Sara Kubitschek, nº 545, casa 14, Bairro Darcy Vargas, Contagem, MG. **PREÇO:** R\$21.282,58 (vinte e um mil e duzentos e oitenta e dois reais e cinquenta e oito centavos). **Avaliação Fiscal:** R\$184.291,00. O preço será pago mediante financiamento, conforme alienação fiduciária em garantia registrada abaixo. (Emol.: R\$985,56, Tx. Fisc.: R\$457,98, Total: R\$1.443,54. - Qtde./Código: 1 x 4542-7. Selo Eletrônico: FIR/72808. Código de Segurança: 0835-1023-0324-1057). Contagem-MG, 29 de dezembro de 2021.

Grandi Exc. Cel.

R-8-157677 - (Prenotação n. 523057 - Data: 16/12/2021) - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA** - Certifico que por contrato particular, passado em Belo Horizonte, MG, aos 03 de dezembro de 2021, 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, os **DEVEDORES/FIDUCIANTES:** DEIVID GUSTAVO TEIXEIRA, brasileiro, estoquista, solteiro, maior, CNH 06747123842 DETRANMG, CPF 138.466.226-05, residente à Rua Ibaity, nº 185, Bairro Darcy Vargas, Contagem, MG; **MARIA EDUARDA CARDOSO MARTINS SOARES**, brasileira, costureira, solteira, maior, CI MG-15.126.682 PCMG, CPF 083.820.016-88, residente à Rua Sara Kubitschek, nº 545, casa 14, Bairro Darcy Vargas, Contagem, 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\$133.336,94 (cento e trinta e três mil e trezentos e trinta e seis reais e noventa e quatro centavos). **CONDIÇÕES:** Valor da parcela com recursos próprios: R\$48.539,06. Valor do Desconto: R\$2.415,00. Valor da dívida: R\$133.336,94. Valor da garantia fiduciária: R\$182.000,00. Sistema de Amortização: PRICE. Prazo de construção: 10/11/2023; de amortização: 360 meses. Taxa anual de juros: Nominal: 6,5000%.

Continua no verso

Grandi Exc. Cel.



REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CONTAGEM - MG

LIVRO Nº 2

CNM: 057091.2.0157677-89

MATRÍCULA N. 157677

continuação

Ficha 2 verso

Efetiva: 6,6971%. Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 03/01/2022. 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\$842,78. Tx. de Adm.: R\$25,00. Prêmio de Seguro: R\$27,57. Total: R\$895,35. 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\$182.000,00, 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\$865,41, Tx. Fisc.: R\$402,12, Total: R\$1.267,53. - Qtde./Código: 1 x 4540-1. Selo Eletrônico: FIR/72808. Código de Segurança: 0835-1023-0324-1057). Contagem-MG, 29 de dezembro de 2021.

Grandi *Exc. Cel.*

AV-9-157677 - (Prenotação n. 523057 - Data: 16/12/2021) - ÍNDICE CADASTRAL: 105100522180. (Emol.: R\$0,00, Tx. Fisc.: R\$0,00, Total: R\$0,00. - Qtde./Código: 1 x 4135-0. Selo Eletrônico: FIR/72808. Código de Segurança: 0835-1023-0324-1057) Contagem-MG, 29 de dezembro de 2021.

Grandi *Exc. Cel.*

AV-10-157677 - (Prenotação n. 529632 - Data: 29/04/2022) - BAIXA DE CONSTRUÇÃO E HABITE-SE - Certifico que conforme certidão datada de 05 de abril de 2022, que fica arquivada, extraída do processo nº. 14028/2021-03A, de 28 de outubro de 2021, foi concedido o habite-se e baixa de construção para o imóvel desta matrícula, com área construída de 13.958,12m², conforme alvará nº 345/2019, de 28 de novembro de 2019. USO: Residencial Multifamiliar. Obs.: Trata-se de Habite-se Parcial, referente ao módulo 02, composto pelos blocos nºs 01, 02, 03, e por mais um bloco de apoio denominado guarita e abrigo de resíduos, com área total construída de 6.962,92m². Trata-se de Habite-se Parcial Final. (Emol.: R\$596,02, Tx. Fisc.: R\$276,97, Total: R\$872,99, ISSQN: R\$28,11 - Qtde./Código: 1 x 4212-7. Selo Eletrônico: FRM/08889. Código de Segurança: 8075-6470-8552-0449). Contagem-MG, 11 de maio de 2022.

Grandi *Exc. Cel.*

AV-11-157677 - (Prenotação n. 529632 - Data: 29/04/2022) - CND/INSS - Certifico que foi apresentada a CND/INSS n. 90.000.78069/77-002, datada de 28 de abril de 2022. Finalidade: Imóvel situado à Rua João Rosa, nº 65, com área construída de 6.962,92m². (Emol.: R\$11,37, Tx. Fisc.: R\$3,58, Total: R\$14,95, ISSQN: R\$0,54 - Qtde./Código: 1 x 4135-0. Selo Eletrônico: FRM/08889. Código de Segurança: 8075-6470-8552-0449). Contagem-MG, 11 de maio de 2022.

Grandi *Exc. Cel.*

AV-12-157677 - (Prenotação n. 613989 - Data: 08/04/2026) - 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 os fiduciários foram intimados na forma da lei e não purgaram a mora. Ficam arquivados: 1) Requerimento da fiduciária, datado de 06 de abril de 2026; e, 2) prova de recolhimento do ITBI devido, sendo a avaliação fiscal no valor de R\$193.596,69. A documentação referente à intimação está arquivada sob nº 606994. (Emol.: R\$2.893,66, Tx. Fisc.: R\$1.344,66, Total: R\$4.238,32, ISSQN: R\$0,00 - Qtde./Código: 1 x 4242-4. Selo Eletrônico: KAZ/97491. Código de Segurança: 7195-0682-2275-5766). Contagem-MG, 30 de abril de 2026.

Grandi *Exc. Cel.*

Continua no verso...



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 DE IMÓVEIS DE CONTAGEM - MG CERTIDÃO

Certifico que a presente cópia é autêntica e extraída do original arquivado em cartório, contendo 05 lauda(s). Dou Fé. Contagem, 30/04/2026.

(Assinada Digitalmente)

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA
SERVIÇO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE CONTAGEM
Protocolo Nº: 613989
Selo de Consulta Nº KAZ97492
Código de Segurança: 1673.7615.9699.2956
Quantidade de Atos Praticados: 001
Ato(s) praticados por: Adriana Loyola França de Vasconcellos
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 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.