Cartório Registro de Imóveis 1 2 Leonardo V. F. Vasconcelos ESC. AUTORIZADO Comarca de Contagem / MG

**REGISTRO GERAL**

**CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CONTAGEM - MG**

**LIVRO Nº 2**

MATRÍCULA N. 163540 Data: 29/10/2019 Ficha 1

IMÓVEL: **Urbano, constituído pelo apartamento nº 201 (duzentos e um), do bloco nº 08 (oito), do EDIFÍCIO CONQUISTA ESMERALDA,** situado à Rua Baru, nº 393, com área privativa principal de 43,70m², área privativa total de 43,70m², área de uso comum de 56,43571847m², área real total de 100,13571847m², e sua respectiva fração ideal de 0,004807 do terreno constituído pelo lote nº 01 (um), da quadra nº 03 (três), do BAIRRO CONQUISTA VEREDAS, neste município, com área de 13.306,57m² (treze mil, trezentos e seis metros e cinquenta e sete decímetros quadrados), com os seguintes limites e confrontações: frente medindo 192,46 metros para a Rua Araticum, fundo medindo 203,15 metros confrontando com o lote 02, lado direito medindo 59,25 metros confrontando com a Área Remanescente e Servidão da Cemig no Bairro Pedra Azul - 3ª Seção, e lado esquerdo medindo 66,71 metros para a Rua Baru, de acordo com a planta respectiva. O imóvel sobre o qual foi construído o empreendimento possui área não edificante de 6,35m². A unidade tem direito à vaga de garagem nº 104. **PROPRIETÁRIO: VENEZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede à Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte, MG, CNPJ 22.459.478/0001-17.** REGISTRO ANTERIOR: R-4 da matrícula nº 144752, deste Cartório. (Emol.: R$21,54, Tx. Fisc.: R$6,78, Total: R$28,32. - Qtde./Código: 1 x 4401-6. Selo Eletrônico: DDX/70538. Código de Segurança: 1265-7275-3123-4095).

Elizabeth ... esc.

AV-1-163540 - (Prenotação n. 486043 - Data: 26/09/2019) - **INCORPORAÇÃO** - Certifico que a Incorporação do Edifício Conquista Esmeralda está registrada sob o nº R-6, a Instituição registrada sob nº R-4, da matrícula nº 144752, e a Convenção de Condomínio está registrada sob o nº 12268, do livro 03 - Auxiliar, deste Cartório. (Emol.: R$8,56, Tx. Fisc.: R$2,69, Total: R$11,25. - Qtde./Código: 1 x 4135-0. Selo Eletrônico: DDX/70538. Código de Segurança: 1265-7275-3123-4095). Contagem-MG, 29 de outubro de 2019.

Elizabeth ... esc.

AV-2-163540 - (Prenotação n. 486043 - Data: 26/09/2019) - **IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO** - Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. **Alvará de construção nº 292/2016, emitido em 16 de julho de 2018, válido por 36 meses. Incorporação registrada sob o R-6,** da matrícula nº 144752. Consta da incorporação a apresentação de certidões positivas, a saber: a) certidão positiva de Ações Cíveis da Comarca de Belo Horizonte, MG, conforme relação de processos. Incorporadora: VENEZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede à Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte, MG, CNPJ 22.459.478/0001-17. A incorporação foi submetida ao **regime de patrimônio de afetação,** conforme AV-8-144752, 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$8,56, Tx. Fisc.: R$2,69, Total: R$11,25. - Qtde./Código: 1 x 4135-0. Selo Eletrônico: DDX/70538. Código de Segurança: 1265-7275-3123-4095). Contagem-MG, 29 de outubro de 2019.

Elizabeth ... esc.

R-3-163540 - (Prenotação n. 494550 - Data: 19/05/2020) - **HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU** - TÍTULO: Contrato Particular, passado em São Paulo, SP, aos 17 de abril 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.** HIPOTECANTE/DEVEDORA: VENEZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede à Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte, MG, CNPJ 22.459.478/0001-17. CONSTRUTORA: DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, com sede à Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte, MG, CNPJ 16.614.075/0001-00. FIADORAS: DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, acima qualificada; DIRECIONAL PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede à Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte, MG, CNPJ 13.458.099/0001-11. VALOR DA DÍVIDA: R$19.650.325,16 (dezenove milhões, seiscentos e cinquenta mil e trezentos e vinte e cinco reais e dezesseis centavos). CONDIÇÕES: A CEF concede à devedora uma abertura de crédito no valor de R$19.650.325,16, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento Conquista Esmeralda, situado no Município de Contagem, MG, à Rua Baru, nº 393, Bairro Conquista Veredas, matrícula n. 144752, deste Cartório. Sistema de Amortização: SAC. O prazo de construção/legalização do presente

Continua no verso

**REGISTRO GERAL**

**CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CONTAGEM - MG**

**LIVRO Nº 2**

Cartório Registro de Imóveis 2 Leonardo V. F. Vasconcelos ESC. AUTORIZADO Comarca de Contagem/MG

MATRÍCULA N. 163540 continuação Ficha 1 verso

financiamento 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.. Ocorrendo impontualidade no pagamento das prestações ou de qualquer importância devida à Caixa, a quantia a ser paga corresponderá ao valor da obrigação, atualizado com base no critério de ajuste pro rata die definido em legislação específica vigente à época do evento, no período compreendido entre a data do vencimento, inclusive, até a data do efetivo pagamento, exclusive, mediante a aplicação do mesmo índice de atualização do saldo devedor. Sobre o valor apurado de acordo com o disposto no caput deste item incidirão juros moratórios à razão de 0,033% por dia de atraso. Será cobrada, ainda, sobre os valores devidos e não pagos nas datas convencionadas, multa de 2% prevista na Lei 9.289/96. 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$32.240.000,00, referente às unidades acima. A hipotecante apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 14/04/2020. Obrigam-se as partes às demais condições do contrato. (Sem emolumentos. Os emolumentos foram cotados no R-10-144752, conforme art. 237-A da Lei 6.015/73 e art. 10-A da Lei 15.424/2004. Selo Eletrônico: DTY/04466. Código de Segurança: 0794-8987-7187-0951). Contagem-MG, 18 de junho de 2020.

Grandi Esc. Jw.

AV-4-163540 - (Prenotação n. 496211 - Data: 24/06/2020) - **CANCELAMENTO** - Certifico que por contrato particular, passado em Belo Horizonte, MG, aos 27 de maio de 2020, a credora, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, autorizou o cancelamento da hipoteca registrada sob nº. R-3, desta matrícula. (Emol.: R$71,02, Tx. Fisc.: R$22,10, Total: R$93,12. - Qtde./Código: 1 x 4140-0. Selo Eletrônico: DVJ/12548. Código de Segurança: 6802-4815-1669-3518). Contagem-MG, 08 de julho de 2020.

Grandi Esc. Jw.

R-5-163540 - (Prenotação n. 496211 - Data: 24/06/2020) - **COMPRA E VENDA** - TÍTULO: Contrato particular, passado em Belo Horizonte, MG, aos 27 de maio de 2020. TRANSMITENTE: VENEZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede à Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte, MG, CNPJ 22.459.478/0001-17. **ADQUIRENTE: GERALDO SOARES RODRIGUES, brasileiro, trabalhador metalúrgico, solteiro, maior, CI MG-14.226.119 PCMG, CPF 188.514.028-25, residente à Rua Ibaiti, nº 215, Vila Darcy Vargas, Contagem, MG.** PREÇO: R$25.959,78 (vinte e cinco mil e novecentos e cinquenta e nove reais e setenta e oito centavos). Avaliação Fiscal: R$156.055,72. O preço será pago mediante financiamento, conforme alienação fiduciária em garantia registrada abaixo. (Emol.: R$870,89, Tx. Fisc.: R$404,70, Total: R$1.275,59. - Qtde./Código: 1 x 4541-9. Selo Eletrônico: DVJ/12548. Código de Segurança: 6802-4815-1669-3518). Contagem-MG, 08 de julho de 2020.

DOI

Grandi Esc. Jw.

R-6-163540 - (Prenotação n. 496211 - Data: 24/06/2020) - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA** - Certifico que por contrato particular, passado em Belo Horizonte, MG, aos 27 de maio 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, o DEVEDOR/FIDUCIANTE: GERALDO SOARES RODRIGUES, brasileiro, trabalhador metalúrgico, solteiro, maior, CI MG-14.226.119 PCMG, CPF 188.514.028-25, residente à Rua Ibaiti, nº 215, Vila Darcy Vargas, Contagem, 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$124.000,00 (cento e vinte e quatro mil reais). CONDIÇÕES: Valor da parcela com recursos próprios: R$16.490,55 com recursos próprios e R$14.168,17 com recursos da conta vinculada do FGTS. Valor do Desconto: R$1.397,00. Valor da dívida: R$124.000,00. Valor da garantia fiduciária: R$155.000,00. Sistema de Amortização: Price. Prazo de

Continua na ficha nº. 2

9

**REGISTRO GERAL**

**CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CONTAGEM - MG**

**LIVRO Nº 2**

MATRÍCULA N. 163540 Continuação Ficha 2

construção: 28/04/2023; de amortização: 359 meses. Taxa anual de juros: Nominal: 6,5000%. Efetiva: 6,6971%. Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 25/06/2020. 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$784,47. Prêmio de Seguro: R$57,19. Total: R$841,66. O devedor/fiduciante é possuidor direto 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$155.000,00, 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$814,42, Tx. Fisc.: R$378,42, Total: R$1.192,84. - Qtde./Código: 1 x 4540-1. Selo Eletrônico: DVJ/12548. Código de Segurança: 6802-4815-1669-3518). Contagem-MG, 08 de julho de 2020.

AV-7-163540 - (Prenotação n. 496211 - Data: 24/06/2020) - **ÍNDICE CADASTRAL:** 97820319117. (Emol.: R$0,00, Tx. Fisc.: R$0,00, Total: R$0,00. - Qtde./Código: 1 x 4135-0. Selo Eletrônico: DVJ/12548. Código de Segurança: 6802-4815-1669-3518) Contagem-MG, 08 de julho de 2020.

AV-8-163540 - (Prenotação n. 509680 - Data: 23/04/2021) - **BAIXA DE CONSTRUÇÃO E HABITE-SE** - Certifico que conforme certidão datada de 12 de abril de 2021, que fica arquivada, extraída do processo nº. 01291/2021-03A, de 08 de fevereiro de 2021, foi concedido o habite-se e baixa de construção para o imóvel desta matrícula, com área construída de 10.231,38m², conforme alvará nº 292/2016, de 30/12/2016. USO: Residencial Multifamiliar. (Emol.: R$492,78, Tx. Fisc.: R$228,99, Total: R$721,77. - Qtde./Código: 1 x 4212-7. Selo Eletrônico: EQH/26128. Código de Segurança: 5730-8270-0768-4135). Contagem-MG, 11 de maio de 2021.

AV-9-163540 - (Prenotação n. 509680 - Data: 23/04/2021) - **CND/INSS** - Certifico que foi apresentada a CND/INSS n. 000902021-88888904, datada de 19 de abril de 2021. Finalidade: Imóvel situado à Rua Baru, nº 393, com área construída de 10.231,38m2. (Emol.: R$9,40, Tx. Fisc.: R$2,96, Total: R$12,36. - Qtde./Código: 1 x 4135-0. Selo Eletrônico: EQH/26128. Código de Segurança: 5730-8270-0768-4135). Contagem-MG, 11 de maio de 2021.

AV-10-163540 - (Prenotação n. 548327 - Data: 05/04/2023) - **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 o fiduciante foi intimado na forma da lei e não purgou a mora. Ficam arquivados: 1) Requerimento da fiduciária, datado de 31 de março de 2023; e, 2) prova de recolhimento do ITBI devido, sendo a avaliação fiscal no valor de R$159.325,65. A documentação referente à intimação está arquivada sob nº 542006. (Emol.: R$2.363,72, Tx. Fisc.: R$1.098,41, Total: R$3.462,13, ISSQN: R$111,50 - Qtde./Código: 1 x 4241-6. Selo Eletrônico: GQP/90990. Código de Segurança: 2570-7950-5899-9258). Contagem-MG, 13 de abril de 2023.

Cartório Registro de Imóveis Leonardo V.F. Vasconcelos ESC. AUTORIZADO Comarca de Contagem / MG

Cartório Registro de Imóveis Leonardo V.F. Vasconcelos ESC. AUTORIZADO Comarca de Contagem / MG

**REGISTRO DE IMÓVEIS DE CONTAGEM**
Rua Joaquim Camargos, nº 110 - Centro - Contagem - MG - CEP 32041-440
Fone: (31) 3398-1093

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

SERVIÇO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE CONTAGEM

Protocolo Nº: 548327
SELO DE CONSULTA: GQP90991
CODIGO DE SEGURANÇA: 4838.9261.1926.3418
Quantidade de atos praticados: 001
Ato(s) praticado(s) por: Pedro Henrique Melo Alves
Escrevente Substituto

Emol: R$ 26,41 - TFJ: R$ 9,33
Valor Final: R$ 35,74 - ISSQN: R$1,25

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

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CONTAGEM - MG
CERTIDÃO
Certifico que a presente cópia é autêntica e extraída do original arquivado em cartório, contendo 03 laudas.

Dou fé. Contagem 13 ABR. 2023 Minas Gerais

O Oficial.

**REGISTRO DE IMÓVEIS DE CONTAGEM**
Rua Joaquim Camargos, nº 110 - Centro - Contagem - MG - CEP 32041-440
Fone: (31) 3398-1093

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

SERVIÇO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE CONTAGEM

**Protocolo Nº: 548327**
**SELO DE CONSULTA: GQP90990**
**CODIGO DE SEGURANÇA: 2570.7960.5699.9258**
**Quantidade de atos praticados: 011**
Ato(s) praticado(s) por: Pedro Henrique Melo Alves
Escrevente Substituto

**Emol: R$ 2.462,62 - TFJ: R$ 1.126,31**
**Valor Final: R$ 3.578,93 - ISSQN: R$115,69**

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

**REGISTRO DE IMÓVEIS DE CONTAGEM**
Rua Joaquim Camargos, nº 110 - Centro - Contagem - MG - CEP 32041-440
Fone: (31) 3398-1093

**PROTOCOLO Nº548327 LV.1- Tab.4e8 (Lei 15424/04)**

| | Und. | Emol. | Taxa | PECG | Total |
|---|---|---|---|---|---|
| Prenotação | 1 | 43,59 | 9,33 | 2,61 | 55,53 |
| Av. c/ Valor | 1 | 2.229,93 | 1.098,41 | 133,79 | 3.462,13 |
| Certidao | 1 | 24,92 | 9,33 | 1,49 | 35,74 |
| Arquivamento | 10 | 83,90 | 27,90 | 5,00 | 116,80 |
| Totais: | | 2.382,34 | 1.144,97 | 142,89 | 3.670,20 |

Contagem, 13 de Abril de 2023
Oficial

VERSO EM BRANCO

# Serviço do Registro de Imóveis - Comarca de Contagem

**OFICIAL: João Marques de Vasconcellos**

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

Recibo Circunstanciado

**548327**

Recebemos de **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, a importância supra de **R$ 3.789,32 ( tres mil e setecentos e oitenta e nove reais e trinta e dois centavos )**, referente ao Protocolo Nº **548327** - como pagamento dos Emolumentos e Tributos sobre ele incidentes, pela prática dos seguintes Atos:

## EMOLUMENTOS

(1) Prenotação 4701-9

| | |
|---|---|
| Emolumentos.....: | R$ 43,59 |
| Taxa de Fiscalização: | R$ 9,33 |
| Recivil.....: | R$ 2,61 |
| ISS.....: | R$ 2,18 |
| Total do Item.....: | R$ 57,71 |

(1) Averbação c/ Valor 4241-6 Vl. R$ 159.375,65

| | |
|---|---|
| Emolumentos.....: | R$ 2.229,93 |
| Taxa de Fiscalização: | R$ 1.098,41 |
| Recivil.....: | R$ 133,79 |
| ISS.....: | R$ 111,50 |
| Total do Item.....: | R$ 3.573,63 |

(1) Certidão Inteiro Teor/Resumo 8401-2

| | |
|---|---|
| Emolumentos.....: | R$ 24,92 |
| Taxa de Fiscalização: | R$ 9,33 |
| Recivil.....: | R$ 1,49 |
| ISS.....: | R$ 1,25 |
| Total do Item.....: | R$ 36,99 |

(10) Arquivamento 8101-8

| | |
|---|---|
| Emolumentos.....: | R$ 83,90 |
| Taxa de Fiscalização: | R$ 27,90 |
| Recivil.....: | R$ 5,00 |
| ISS.....: | R$ 4,20 |
| Total do Item.....: | R$ 121,00 |

### Cálculo Inicial

| | |
|---|---|
| Emolumentos.....: | R$ 2.382,34 |
| Taxa de Fiscalização: | R$ 1.144,97 |
| Recivil.....: | R$ 142,89 |
| ISS.....: | R$ 119,12 |
| Total.....: | R$ 3.789,32 |
| Depósito Inicial....: | R$ 0,00 |

### Complemento de Deposito

| | |
|---|---|
| Deposito Inicial.....: | R$ 0,00 |
| Complemento.....: | R$ 3.740,92 |
| Total.....: | R$ 3.740,92 |

Obs.:

Contagem, 13/04/2023.