



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: 057091.2.0165304-03

MATRÍCULA N. 165304

Data: 10/03/2020

Ficha 1

IMÓVEL: Urbano, constituído pelo apartamento nº 206 (duzentos e seis), do Bloco B, do RESIDENCIAL VILLE COLORADO, situado à Avenida Albert Schweitzer, nº 405, com área privativa principal de 46,96m², área privativa total de 57,31m², área de uso comum de 27,36m², área real total de 84,67m², e sua respectiva fração ideal de 0,006066 do terreno constituído pelo lote nº 01 (um), da quadra nº 16 (dezesseis), do BAIRRO OLINDA, neste município, com área de 5.076,20m² (cinco mil e setenta e seis metros e vinte decímetros quadrados), com os seguintes limites e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice V1, de coordenadas E=596.537,0207m e N=7.799.575,5731m; deste, segue confrontando com a Avenida Albert Schweitzer, com azimute de 69°05'55" e distância de 78,31m até o vértice V2, de coordenadas E=596.610,1744m e N=7.799.603,5100m; deste, segue confrontando com o lote 2, da quadra 16, do Bairro Olinda, com azimute de 159°32'29" e distância de 70,27m até o vértice V13, de coordenadas E=596.634,7358m e N=7.799.537,6727m; deste, segue confrontando com o terreno de propriedade de Paulo César dos Santos, com azimute de 235°34'20" e distância de 53,75m até o vértice V14, de coordenadas E=596.590,3980m e N=7.799.507,2825m; deste, segue confrontando com a Rua Santo Lenho, com azimute de 321°59'17" e distância de 86,67m até o vértice V1, ponto inicial da descrição deste perímetro, limites e confrontações de acordo com a planta respectiva. A unidade tem direito à vaga de garagem nº 96. PROPRIETÁRIO: PRE 48 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, com sede à Avenida Albert Schweitzer, nº 580, Bairro Olinda, Contagem, MG, CNPJ 26.316.803/0001-43. REGISTRO ANTERIOR: R-5 da Matrícula nº 148923, deste Cartório. (Emol.: R\$22,25, Tx. Fisc.: R\$7,00, Total: R\$29,25. - Qtde./Código: 1 x 4401-6. Selo Eletrônico: DOB/00169. Código de Segurança: 0073-8390-5077-8437).

Manuel Araújo Scler Esc. At.

AV-1-165304 - (Prenotação n. 492162 - Data: 13/02/2020) - ÔNUS EXISTENTE - Certifico que, conforme R-2 da matrícula nº. 148923, deste Cartório, o terreno do imóvel desta matrícula está onerado com direito de servidão administrativa de passagem, para eventual manutenção de uma rede de esgotamento sanitário, medindo 81,00m² (oitenta e um metros quadrados), sendo CREDORA: COMPANHIA DE SANEAMENTO DE MINAS GERAIS - COPASA/MG, com sede à Rua Mar de Espanha, nº 525, 3º andar, Bairro Santo Antônio, Belo Horizonte, MG, CNPJ 17.281.106/0001-03, através de escritura lavrada em notas do 9º Ofício da Comarca de Belo Horizonte, MG, aos 16 de junho de 2017, livro 2273, fls. 36. (Emol.: R\$0,00, Tx. Fisc.: R\$0,00, Total: R\$0,00. - Qtde./Código: 1 x 4135-0. Selo Eletrônico: DOB/00169. Código de Segurança: 0073-8390-5077-8437). Contagem-MG, 10 de março de 2020.

Manuel Araújo Scler Esc. At.

AV-2-165304 - (Prenotação n. 492162 - Data: 13/02/2020) - INCORPORAÇÃO - Certifico que a Incorporação do Residencial Ville Colorado está registrada sob o nº R-7, a Instituição registrada sob o nº R-5, da matrícula nº 148923, e a Convenção de Condomínio está registrada sob o nº 12477, 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: DOB/00169. Código de Segurança: 0073-8390-5077-8437). Contagem-MG, 10 de março de 2020.

Manuel Araújo Scler Esc. At.

AV-3-165304 - (Prenotação n. 492162 - Data: 13/02/2020) - IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO - Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. Alvará de construção nº 019/2020, emitido em 06 de fevereiro de 2020, válido por 36 meses. Incorporação registrada sob o R-7, da matrícula nº 148923. Incorporadora: PRE 48 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, com sede à Avenida Albert Schweitzer, nº 580, Bairro Olinda, Contagem, MG, CNPJ 26.316.803/0001-43. A incorporação foi submetida ao regime de patrimônio de afetação, conforme AV-8-148923, 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: DOB/00169. Código de Segurança: 0073-8390-5077-8437). Contagem-MG, 10 de março de 2020.

Manuel Araújo Scler Esc. At.

Continua no verso

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: 057091.2.0165304-03

MATRÍCULA N. 165304

continuação

Ficha 1 verso

R-4-165304 - (Prenotação n. 499826 - Data: 21/09/2020) - HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU - TÍTULO: Contrato Particular, passado em São Paulo, SP, aos 03 de setembro 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: PRE 48 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, com sede à Rua Albert Schwartz, nº 580, Bairro Olinda, Contagem, MG, CNPJ 26.316.803/0001-43. CONSTRUTORA: PRECON ENGENHARIA S/A, com sede à Rua Albita, nº 131, 1º andar, Bairro Cruzeiro, Belo Horizonte, MG, CNPJ 19.223.387/0001-73. FIADORAS: PRECON ENGENHARIA S/A, acima qualificada; CYRELA BRAZIL REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, com sede à Avenida Eng. Roberto Zuccolo, nº 555, 1º andar, sl 1001, Bairro Villa Leopoldina, São Paulo, SP, CNPJ 73.178.600/0001-18. VALOR DA DÍVIDA: R\$14.350.000,00 (quatorze milhões e trezentos e cinquenta mil reais). CONDIÇÕES: A CEF concede à devedora uma abertura de crédito no valor de R\$14.350.000,00, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento Residencial Ville Colorado, situado no Município de Contagem, MG, à Avenida Albert Schwartz, nº 405, Bairro Olinda, matrícula n. 148923, 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. A devedora se obriga a concluir as obras objeto deste contrato no prazo de 30 meses, contados a partir da data de realização do primeiro desembolso. 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. 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. Concordam as partes que o valor dos imóveis hipotecados, para fins do artigo 1.484 do Código Civil, fica fixado em R\$24.290.000,00. A hipotecante apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 29/07/2020. Obrigam-se as partes às demais condições do contrato. (Sem emolumentos. Os emolumentos foram cotados no R-10-148923, 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: EAZ/47520. Código de Segurança: 7911-2160-3578-0358). Contagem-MG, 01 de outubro de 2020.

Graciele *Exc. Del.*

AV-5-165304 - (Prenotação n. 517230 - Data: 27/08/2021) - CANCELAMENTO - Certifico que por contrato particular, passado em Belo Horizonte, MG, aos 07 de junho 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: FBO/01192. Código de Segurança: 5258-8802-0219-6769). Contagem-MG, 30 de setembro de 2021.

Adriana K. N. - Es. At.

R-6-165304 - (Prenotação n. 517230 - Data: 27/08/2021) - COMPRA E VENDA - TÍTULO: Contrato particular, passado em Belo Horizonte, MG, aos 07 de junho de 2021. TRANSMITENTE: PRE 48 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, com sede à Rua Albert Schwartz, nº 580, Bairro Olinda, Contagem, MG, CNPJ 26.316.803/0001-43. ADQUIRENTE:

Continua na ficha nº. 2



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: 057091.2.0165304-03

MATRÍCULA N. 165304

Continuação

Ficha 2

CÁSSIO BASÍLIO PAIXÃO, brasileiro, operador de produção, divorciado, CI MG-5.983.604 PCMG, CPF 044.690.906-89, residente à Rua Palmeiras, nº 87, Bairro Estaleiro, Contagem, MG. PREÇO: R\$19.411,78 (dezenove mil e quatrocentos e onze reais e setenta e oito centavos). Avaliação Fiscal: R\$175.000,00. 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: FBO/01192. Código de Segurança: 5258-8802-0219-6769). Contagem-MG, 30 de setembro de 2021.

Adriana F. V. Romão - Ex. pt.
R-165304 - (Prenotação n. 517230 - Data: 27/08/2021) - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA** - Certifico que por contrato particular, passado em Belo Horizonte, MG, aos 07 de junho de 2021, sendo INTERVENIENTE CONSTRUTORA E FIADORA: PRECON ENGENHARIA S/A, com sede à Rua Albita, nº 131, 1º andar, Bairro Cruzeiro, Belo Horizonte, MG, CNPJ 19.223.387/0001-73, o DEVEDOR/FIDUCIANTE: CÁSSIO BASÍLIO PAIXÃO, brasileiro, operador de produção, divorciado, CI MG-5.983.604 PCMG, CPF 044.690.906-89, residente à Rua Palmeiras, nº 87, Bairro Estaleiro, 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\$136.000,00 (cento e trinta e seis mil reais). CONDIÇÕES: Valor da parcela com recursos próprios: R\$29.287,10 com recursos próprios e R\$5.899,54 com recursos da conta vinculada do FGTS. Valor do Desconto: R\$1.207,00. Valor da dívida: R\$136.000,00. Valor da garantia fiduciária: R\$175.000,00. Sistema de Amortização: PRICE. Prazo de construção: 28/04/2023; de amortização: 360 meses. Taxa anual de juros: Nominal: 6,5000%. Efetiva: 6,6971%. Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 08/07/2021. 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\$859,61. Tx. de Admin.: R\$25,00. Prêmio de Seguro: R\$46,17. Total: R\$930,78. 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\$175.000,00, 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: FBO/01192. Código de Segurança: 5258-8802-0219-6769). Contagem-MG, 30 de setembro de 2021.

Adriana F. V. Romão - Ex. pt.
AV-8-165304 - (Prenotação n. 517230 - Data: 27/08/2021) - **ÍNDICE CADASTRAL**: 105050220086. (Emol.: R\$0,00, Tx. Fisc.: R\$0,00, Total: R\$0,00. - Qtde./Código: 1 x 4135-0. Selo Eletrônico: FBO/01192. Código de Segurança: 5258-8802-0219-6769) Contagem-MG, 30 de setembro de 2021.

Adriana F. V. Romão - Ex. pt.
AV-9-165304 - (Prenotação n. 542602 - Data: 20/12/2022) - **BAIXA DE CONSTRUÇÃO E HABITE-SE** - Certifico que conforme certidão datada de 19 de dezembro de 2022, que fica arquivada, extraída do processo nº. 12825/2022-03A, de 08 de novembro de 2022, foi concedido o habite-se e baixa de construção para o imóvel desta matrícula, com área construída de 10.660,93m², conforme alvará nº 019/2020, de 04 de fevereiro 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: GKT/75174. Código de Segurança: 4878-5593-1730-0507). Contagem-MG, 24 de janeiro de 2023.

Adriana F. V. Romão - Ex. pt.
AV-10-165304 - (Prenotação n. 542602 - Data: 20/12/2022) - **CND/INSS** - Certifico que foi apresentada a CND/INSS n. 90.004.45514/77-001, datada de 08 de novembro de 2022. Finalidade:

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 GERAL

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CONTAGEM - MG

LIVRO Nº 2

CNM: 057091.2.0165304-03

MATRÍCULA N. 165304

continuação

Ficha 2 verso

Imóvel situado à Avenida Albert Schweitzer, nº 405, com área construída de 10.660,93m². (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: GKT/75174. Código de Segurança: 4878-5593-1730-0507). Contagem-MG, 24 de janeiro de 2023.

João V. H. - ex. sh

AV-11-165304 - (Prenotação n. 607945 - Data: 22/12/2025) - **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 o fiduciante foi intimado na forma da lei e não purgou a mora. Ficam arquivados: 1) Requerimento da fiduciária, datado de 18 de dezembro de 2025; e, 2) prova de recolhimento do ITBI devido, sendo a avaliação fiscal no valor de R\$181.364,97. A documentação referente à intimação está arquivada sob nº 597727. (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: JSL/04453. Código de Segurança: 3212-7227-4184-0530). Contagem-MG, 16 de janeiro de 2026.

Carroli *Ex. Clw.*

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, 16/01/2026.

(Assinada Digitalmente)

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA
SERVIÇO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE CONTAGEM
Protocolo Nº: 607945
Selo de Consulta Nº JSL04454
Código de Segurança: 4522.0104.9278.2079
Quantidade de Atos Praticados: 001
Ato(s) praticados por: Vicentina Imaculada Diniz Resende
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.