



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: 057091.2.0165968-48

MATRÍCULA N. 165968

Data: 29/05/2020

Ficha 1

IMÓVEL: Urbano, constituído pelo apartamento nº 103 (cento e três), do bloco 01 (um), do CONDOMÍNIO CONQUISTA TURMALINA, situado à Rua Araticum, nº 110, com Rua Baru, com área privativa principal de 43,70m², área privativa total de 54,95m², área de uso comum de 47,09m², área real total de 102,04m², e sua respectiva fração ideal de 0,003684 do terreno constituído pelo lote nº 02 (dois), da quadra nº 02 (dois), do BAIRRO CONQUISTA VEREDAS, neste município, com área de 17.646,18m² (dezessete mil, seiscentos e quarenta e seis metros e dezoito decímetros quadrados), frente medindo 206,29 metros para a Rua Araticum, fundo medindo 188,15 metros confrontando com o lote 01, lado direito medindo 89,92 metros para a Rua Baru, e lado esquerdo medindo 88,09 metros confrontando com a Área Remanescente e Servidão da Cemig no Bairro Pedra Azul - 3ª Seção, de acordo com a planta respectiva. O terreno sobre o qual foi edificado o empreendimento possui área não edificante de 386,93m². A unidade tem direito à vaga de garagem nº 260, adaptada para portadores de necessidades especiais. 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 144751, deste Cartório. (Emol.: R\$22,25, Tx. Fisc.: R\$7,00, Total: R\$29,25. - Qtde./Código: 1 x 4401-6. Selo Eletrônico: DSK/05365. Código de Segurança: 9890-3742-7632-0896).

Gracinda Enc. Jul.

AV-1-165968 - (Prenotação n. 494010 - Data: 24/04/2020) - INCORPORAÇÃO - Certifico que a Incorporação do Condomínio Conquista Turmalina está registrada sob o nº R-6, a Instituição registrada sob o nº R-4, da matrícula nº 144751, e a Convenção de Condomínio está registrada sob o nº 12523, 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: DSK/05365. Código de Segurança: 9890-3742-7632-0896). Contagem-MG, 29 de maio de 2020.

Gracinda Enc. Jul.

AV-2-165968 - (Prenotação n. 494010 - Data: 24/04/2020) - IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO - Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. Alvará de construção nº 291/2016, emitido em 16 de julho de 2018, válido por 36 meses. Incorporação registrada sob o R-6, da matrícula nº 144751. Consta da incorporação a apresentação de certidão positiva, a saber: a) Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Municipais de Contagem. 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-8-144751, 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: DSK/05365. Código de Segurança: 9890-3742-7632-0896). Contagem-MG, 29 de maio de 2020.

Gracinda Enc. Jul.

R-3-165968 - (Prenotação n. 498902 - Data: 28/08/2020) - HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU - TÍTULO: Contrato Particular, passado em São Paulo, SP, aos 23 de julho 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. 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\$25.622.400,00 (vinte e cinco milhões, seiscentos e vinte e dois mil e quatrocentos reais). CONDIÇÕES: A CEF concede à devedora uma abertura de crédito no valor de R\$25.622.400,00, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento Conquista Turmalina, situado no Município de Contagem, MG, à Rua Araticum, nº 110, com Rua Baru, matrícula n. 144751, deste Cartório. O prazo de carência do presente

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: 057091.2.0165968-48

MATRÍCULA N. 165968

continuação

Ficha 1 verso

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. Concordam as partes que o valor dos imóveis hipotecados, para fins do artigo 1.484 do Código Civil, fica fixado em R\$42.704.000,00, referente às unidades acima. A hipotecante apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 27/08/2020. Obrigam-se as partes às demais condições do contrato. (Sem emolumentos. Os emolumentos foram cotados no R-10-144751, 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/48962. Código de Segurança: 9939-2216-0359-8788). Contagem-MG, 02 de outubro de 2020.

Original Exc. CEF.

AV-4-165968 - (Prenotação n. 511521 - Data: 20/05/2021) - **CANCELAMENTO** - Certifico que por contrato particular, passado em Belo Horizonte, MG, aos 10 de maio de 2021, 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: ERV/91215. Código de Segurança: 1454-9711-5523-0842). Contagem-MG, 02 de junho de 2021.

Original Exc. CEF.

R-5-165968 - (Prenotação n. 511521 - Data: 20/05/2021) - **COMPRA E VENDA - TÍTULO:** Contrato particular, passado em Belo Horizonte, MG, aos 10 de maio de 2021. **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:** THIAGO VINÍCIUS GOMES VIEIRA, brasileiro, aposentado, divorciado, CNH 05001433656 DETRANMG, CPF 071.265.426-74, residente à Rua Imbé, nº 71, Bairro Jardim das Rosas, Ibirité, MG. **PREÇO:** R\$26.076,92 (vinte e seis mil e setenta e seis reais e noventa e dois centavos). **Avaliação Fiscal:** R\$157.000,00. 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: ERV/91215. Código de Segurança: 1454-9711-5523-0842). Contagem-MG, 02 de junho de 2021.

Original Exc. CEF.

R-6-165968 - (Prenotação n. 511521 - Data: 20/05/2021) - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA** - Certifico que por contrato particular, passado em Belo Horizonte, MG, aos 10 de maio 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, o DEVEDOR/FIDUCIANTE: THIAGO VINÍCIUS GOMES VIEIRA, brasileiro, aposentado, divorciado, CNH 05001433656 DETRANMG, CPF 071.265.426-74, residente à Rua Imbé, nº 71, Bairro Jardim das Rosas, Ibirité, 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

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: 057091.2.0165968-28

9

MATRÍCULA N. 165968

Continuação

Ficha 2

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\$108.775,86 (cento e oito mil e setecentos e setenta e cinco reais e oitenta e seis centavos). **CONDIÇÕES:** Valor da parcela com recursos próprios: R\$39.541,49. Valor do Desconto: R\$5.683,00. Valor da dívida: R\$108.775,86. Valor da garantia fiduciária: R\$157.000,00. Sistema de Amortização: PRICE. Prazo de construção: 30/10/2023; de amortização: 360 meses. Taxa anual de juros: Nominal: 5,5000%. Efetiva: 5,6407%. Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 11/06/2021. 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\$617,61. Tx. de Admin.: R\$25,00. Prêmio de Seguro: R\$24,33. Total: R\$666,94. 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\$157.000,00, 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: ERV/91215. Código de Segurança: 1454-9711-5523-0842). Contagem-MG, 02 de junho de 2021.

Gracinda *Exc. Cel.*

AV-7-165968 - (Prenotação n. 511521 - Data: 20/05/2021) - **ÍNDICE CADASTRAL:** 97810702003. (Emol.: R\$0,00, Tx. Fisc.: R\$0,00, Total: R\$0,00. - Qtde./Código: 1 x 4135-0. Selo Eletrônico: ERV/91215. Código de Segurança: 1454-9711-5523-0842) Contagem-MG, 02 de junho de 2021.

Gracinda *Exc. Cel.*

AV-8-165968 - (Prenotação n. 523020 - Data: 15/12/2021) - **BAIXA DE CONSTRUÇÃO E HABITE-SE** - Certifico que conforme certidão datada de 10 de dezembro de 2021, que fica arquivada, extraída do processo nº. 13074/2021-03A, de 06 de outubro de 2021, foi concedido o habite-se e baixa de construção para o imóvel desta matrícula, com área construída de 13.329,92m², conforme alvará nº 291/2016, de 30 de dezembro de 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: FHU/30532. Código de Segurança: 7531-1916-7856-2649). Contagem-MG, 23 de dezembro de 2021.

Gracinda *Exc. Cel.*

AV-9-165968 - (Prenotação n. 523020 - Data: 15/12/2021) - **CND/INSS** - Certifico que foi apresentada a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União n. 90.003.54205/77-001, datada de 15 de dezembro de 2021. Finalidade: Imóvel situado à Rua Araticum, nº 100, com área construída de 13.329,92m². (Emol.: R\$9,40, Tx. Fisc.: R\$2,96, Total: R\$12,36. - Qtde./Código: 1 x 4135-0. Selo Eletrônico: FHU/30532. Código de Segurança: 7531-1916-7856-2649). Contagem-MG, 23 de dezembro de 2021.

Gracinda *Exc. Cel.*

AV-10-165968 - (Prenotação n. 608201 - Data: 26/12/2025) - **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 26 de dezembro de 2025; e, 2) prova de recolhimento do ITBI devido, sendo a avaliação fiscal no valor de R\$183.189,79. A documentação referente à intimação está arquivada sob nº 600194. (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: JTM/48157. Código de Segurança: 2280-3436-4959-4000). Contagem-MG, 22 de janeiro de 2026.

Gracinda *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 04 lauda(s). Dou Fé. Contagem, 22/01/2026.

(Assinada Digitalmente)

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

Protocolo Nº: 608201

Selo de Consulta Nº JTM48158

Código de Segurança.: 2405.4989.4638.6966

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.