



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: 057091.2.0168558,38

MATRÍCULA N. 168558

Data: 05/11/2020

Ficha 1

IMÓVEL: Urbano, constituído pelo apartamento nº 102 (cento e dois), do bloco nº 03 (três), do CONDOMÍNIO PONTO AROEIRA, situado à Rua Avelino Hilário Muniz, nº 720, com Rua do Maxixe, com área privativa principal de 44,8575m², área privativa total de 55,2075m², área de uso comum de 36,1955m², área real total de 91,4030m², e sua respectiva fração ideal de 0,010295 do terreno constituído pelos lotes nºs 01 (um) e 02 (dois), da quadra nº 03 (três), do BAIRRO SENHORA DA CONCEIÇÃO - 2ª Seção, neste município, sendo o lote 01 com área de 2.354,35m² (dois mil, trezentos e cinquenta e quatro metros e trinta e cinco decímetros quadrados), e os seguintes limites e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice V6, de coordenadas N:7.804.777,3182m e E:600.628,3967m; deste, segue confrontando com a Rua Avelino Hilário Muniz, com azimute de 343°02'13" e distância de 27,18m, até o vértice V7, de coordenadas N:7.804.803,3161m e E:600.620,4671m; deste, segue com azimute de 340°34'59" e distância de 2,42m, até o vértice V8, de coordenadas N:7.804.805,5986m e E:600.619,6626m; deste, segue com azimute de 346°02'07" e distância de 20,05m, até o vértice V9, de coordenadas N:7.804.825,0522m e E:600.614,8249m, deste, segue confrontando com a área situada no lugar denominado Fazenda Bom Jesus, matrícula 60.616, com azimute de 74°38'10" e distância de 47,04m, até o vértice V10, de coordenadas N:7.804.837,5162m e E:600.660,1863m; deste, segue confrontando com o lote 2, com azimute de 163°59'28" e distância de 49,70m, até o vértice V5, de coordenadas N:7.804.789,7392m e E:600.673,8941m; deste, segue confrontando com a área situada no lugar denominado Fazenda Bom Jesus, matrícula 4.015, com azimute de 254°43'48" e distância de 47,16m, até o vértice V6, ponto inicial da descrição deste perímetro; e o lote 02 com área de 2.864,18m² (dois mil, oitocentos e sessenta e quatro metros e dezoito decímetros quadrados), e os seguintes limites e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice V1, de coordenadas N:7.804.852,9308m e E:600.716,2863m; deste, segue confrontando com a Rua do Maxixe, com azimute de 165°25'01" e distância de 31,10m, até o vértice V2, de coordenadas N:7.804.822,8343m e E:600.724,1163m; deste, segue com azimute de 164°20'44" e distância de 3,36m, até o vértice V3, de coordenadas N:7.804.819,5986m e E:600.725,0230m; deste, segue com azimute de 165°36'32" e distância de 15,34m, até o vértice V4, de coordenadas N:7.804.804,7388m e E:600.728,8359m; deste, segue confrontando com a área situada no lugar denominado Fazenda Bom Jesus, matrícula 4.015, com azimute de 254°43'48" e distância de 56,95m, até o vértice V5, de coordenadas N:7.804.789,7392m e E:600.673,8941m; deste, segue confrontando com o lote 01, com azimute de 343°59'28" e distância de 49,70m, até o vértice V10, de coordenadas N:7.804.837,5162m e E:600.660,1863m; deste, segue confrontando com a área situada no lugar denominado Fazenda Bom Jesus, matrícula 126.602, com azimute de 74°38'10" e distância de 58,18m, até o vértice V1, ponto inicial da descrição deste perímetro. A unidade tem direito à vaga de garagem nº 72. PROPRIETÁRIO: AP PONTO CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA, com sede à Rua Fernandes Tourinho, nº 370, sala 1201, Bairro Savassi, Belo Horizonte, MG, CNPJ 11.263.343/0001-65. REGISTRO ANTERIOR: R-2 da Matrícula nº 168524, deste Cartório. (Emol.: R\$22,25, Tx. Fisc.: R\$7,00, Total: R\$29,25. - Qtde./Código: 1 x 4401-6. Selo Eletrônico: EDJ/05344. Código de Segurança: 5066-4957-7879-9495).

Grandi Exc. Cel.
AV-1-168558 - (Prenotação n. 499615 - Data: 16/09/2020) - INCORPORAÇÃO - Certifico que a Incorporação do Condomínio Ponto Aroeira está registrada sob o nº R-4, a Instituição registrada sob o nº R-2, da matrícula nº 168524, e a Convenção de Condomínio está registrada sob o nº 12772, 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: EDJ/05344. Código de Segurança: 5066-4957-7879-9495). Contagem-MG, 05 de novembro de 2020.

Grandi Exc. Cel.
AV-2-168558 - (Prenotação n. 499615 - Data: 16/09/2020) - IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO - Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. Alvará de construção nº 153/2020, emitido em 19 de agosto de 2020, válido por 36 meses. Incorporação registrada sob o R-4, da matrícula nº 168524. Consta da incorporação a apresentação de certidões positivas, a saber: a) Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União; b) Certidão Positiva com Efeito Negativo de Débitos Municipais de Belo Horizonte, MG; c) Certidão Positiva de Débitos Municipais de Contagem, MG; d) certidão positiva de Ações Cíveis, Criminais, Fiscais e Juizado

Continua no verso



REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CONTAGEM - MG

LIVRO Nº 2

CNM: 057091.2.0168558-38

MATRÍCULA N. 168558

continuação

Ficha 1 verso

Especial da Justiça Federal da Seção Judiciária do Estado de Minas Gerais, conforme relação de processos; e) Certidão positiva de Ações Trabalhistas da Justiça do Trabalho - 3ª Região TRT, conforme relação de processos; f) Certidões Positivas de Ações Cíveis da Justiça Comum da Comarca de Contagem, MG, conforme relação de processos; g) Certidões Positivas de Ações Cíveis da Justiça Comum da Comarca de Belo Horizonte, MG, conforme relação de processos; h) Certidão do Cartório Distribuidor de Títulos para Protesto de Belo Horizonte, MG, conforme relação de protestos. Incorporadora: AP PONTO CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA, com sede à Rua Fernandes Tourinho, nº 370, sala 1201, Bairro Savassi, Belo Horizonte, MG, CNPJ 11.263.343/0001-65. A incorporação foi submetida ao regime de patrimônio de afetação, conforme AV-6-168524, 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: EDJ/05344. Código de Segurança: 5066-4957-7879-9495). Contagem-MG, 05 de novembro de 2020.

Amândio Esc. Adv.

R-3-168558 - (Prenotação n. 506773 - Data: 19/02/2021) - HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU - TÍTULO: Contrato Particular, passado em Belo Horizonte, MG, aos 08 de fevereiro de 2021. 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/CONSTRUTORA/GARANTIDORA/HIPOTECANTE: AP PONTO CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA, com sede à Rua Fernandes Tourinho, nº 370, sala 1201, Bairro Savassi, Belo Horizonte, MG, CNPJ 11.263.343/0001-65. FIADORES: AP PONTO PARTICIPAÇÕES S/A, com sede à Rua Fernandes Tourinho, nº 370, sala 1202, Bairro Savassi, Belo Horizonte, MG, CNPJ 17.016.359/0001-50; BRUNO ROCHA LAFETÁ, engenheiro civil, CI 140619012-8 CREAMG, CPF 989.221.306-87, casado com MARINA DOLABELLA DUBAL, arquiteta, CI MG-11.569.380 SSPMG, CPF 045.735.616-25, sob o regime da separação de bens, em 30/10/2015, brasileiro, residente à Rua Penafiel, nº 377, apto. 200, Bairro Anchieta, Belo Horizonte, MG. VALOR DA DÍVIDA: R\$8.613.783,27 (oito milhões, seiscentos e treze mil e setecentos e oitenta e três reais e vinte e sete centavos). CONDIÇÕES: A CEF concede à devedora uma abertura de crédito no valor de R\$8.613.783,27, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento Condomínio Ponto Aroeira, situado no Município de Contagem, MG, à Rua Avelino Hilário Muniz, nº 720, Bairro Senhora da Conceição - 2ª Seção, matrícula n. 168524, 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) 2% a.a. caso a liquidação do saldo devedor se dê entre o 13º (décimo terceiro) e 24º (vigésimo quarto) mês do prazo de amortização; e c) 3% a.a. 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 18 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, todas as unidades integrantes do empreendimento; a serem construídas. Concordam as partes que o valor dos imóveis hipotecados, para fins do artigo 1.484 do Código Civil, fica fixado em R\$15.246.000,00, referente às unidades integrantes do empreendimento. A hipotecante apresentou a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 18/01/2021. Obrigam-se as partes às demais condições do contrato. (Sem emolumentos. Os emolumentos foram cotados no R-8-168524, 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: EME/29660. Código de Segurança: 5662-1224-7489-9999). Contagem-MG, 15 de março de 2021.

Amândio Esc. Adv.

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: 057091.2.0168558-38

MATRÍCULA N. 168558

Continuação

Ficha 2

AV-4-168558 - (Prenotação n. 517911 - Data: 10/09/2021) - CANCELAMENTO - Certifico que por contrato particular, passado em Belo Horizonte, MG, aos 23 de agosto 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: FAZ/48158. Código de Segurança: 4590-2159-5535-0816). Contagem-MG, 23 de setembro de 2021.

R-5-168558 - (Prenotação n. 517911 - Data: 10/09/2021) - COMPRA E VENDA - TÍTULO: Contrato particular, passado em Belo Horizonte, MG, aos 23 de agosto de 2021. TRANSMITENTE: AP PONTO CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA, com sede à Rua Fernandes Tourinho, nº 370, sala 1201, Bairro Savassi, Belo Horizonte, MG, CNPJ 11.263.343/0001-65. ADQUIRENTE: THALYSSON KELVEM FARIA DE MATOS, brasileiro, trabalhador de construção civil, solteiro, maior, CI MG-18.653.361 PCMG, CPF 123.598.626-85, residente à Rua Estelino Gomes do Nascimento, nº 13, casa D, Bairro Conjunto Habitacional Celso Alves Pedros, Betim, MG; THAUNAH SKCARLAT FARIA DE MATOS, brasileira, secretária, estenógrafa, datilógrafa, recepcionista, telefonista e assemelhados, solteira, maior, CI MG-18.653.354 PCMG, CPF 123.598.616-03, residente à Rua Estelino Gomes do Nascimento, nº 13, casa D, Bairro Conjunto Habitacional Celso Alves Pedros, Betim, MG. PREÇO: R\$16.986,83 (dezesesseis mil e novecentos e oitenta e seis reais e oitenta e três centavos). Avaliação Fiscal: R\$160.000,00. 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: FAZ/48158. Código de Segurança: 4590-2159-5535-0816). Contagem-MG, 23 de setembro de 2021.

R-6-168558 - (Prenotação n. 517911 - Data: 10/09/2021) - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - Certifico que por contrato particular, passado em Belo Horizonte, MG, aos 23 de agosto de 2021, sendo INTERVENIENTE CONSTRUTORA E FIADORA: AP PONTO CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA, com sede à Rua Fernandes Tourinho, nº 370, sala 1201, Bairro Savassi, Belo Horizonte, MG, CNPJ 11.263.343/0001-65, os DEVEDORES/FIDUCIANTES: THALYSSON KELVEM FARIA DE MATOS, brasileiro, trabalhador de construção civil, solteiro, maior, CI MG-18.653.361 PCMG, CPF 123.598.626-85, residente à Rua Estelino Gomes do Nascimento, nº 13, casa D, Bairro Conjunto Habitacional Celso Alves Pedros, Betim, MG; THAUNAH SKCARLAT FARIA DE MATOS, brasileira, secretária, estenógrafa, datilógrafa, recepcionista, telefonista e assemelhados, solteira, maior, CI MG-18.653.354 PCMG, CPF 123.598.616-03, residente à Rua Estelino Gomes do Nascimento, nº 13, casa D, Bairro Conjunto Habitacional Celso Alves Pedros, Betim, 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\$107.144,24 (cento e sete mil e cento e quarenta e quatro reais e vinte e quatro centavos). CONDIÇÕES: Valor da parcela com recursos próprios: R\$36.677,27 com recursos próprios e R\$6.166,49 com recursos da conta vinculada do FGTS. Valor do Desconto: R\$10.012,00. Valor da dívida: R\$107.144,24. Valor da garantia fiduciária: R\$160.000,00. Sistema de Amortização: PRICE. Prazo de construção: 01/12/2022; de amortização: 360 meses. Taxa anual de juros: Nominal: 5,00%. Efetiva: 5,1161%. Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 23/09/2021. 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\$575,17. Prêmio de Seguro: R\$20,63. Total: R\$595,80. 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\$160.000,00, 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

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

CNM: 057091.2.0168558-38

LIVRO Nº 2

MATRÍCULA N. 168558

continuação

Ficha 2 verso

contrato. (Emol.: R\$865,41, Tx. Fisc.: R\$402,12, Total: R\$1.267,53. - Qtde./Código: 1 x 4540-1. Selo Eletrônico: FAZ/48158. Código de Segurança: 4590-2159-5535-0816). Contagem-MG, 23 de setembro de 2021.

AV-7-168558 - (Prenotação n. 517911 - Data: 10/09/2021) - **ÍNDICE CADASTRAL**: 913000200034. (Emol.: R\$0,00, Tx. Fisc.: R\$0,00, Total: R\$0,00. - Qtde./Código: 1 x 4135-0. Selo Eletrônico: FAZ/48158. Código de Segurança: 4590-2159-5535-0816) Contagem-MG, 23 de setembro de 2021.

AV-8-168558 - (Prenotação n. 526562 - Data: 07/03/2022) - **BAIXA DE CONSTRUÇÃO E HABITE-SE** - Certifico que conforme certidão datada de 15 de dezembro de 2021, que fica arquivada, extraída do processo nº. 13865/2021-03A, de 26 de outubro de 2021, foi concedido o habite-se e baixa de construção para o imóvel desta matrícula, com área construída de 4.997,89m², conforme alvará nº 153/2020, de 19 de agosto de 2020. USO: Residencial Multifamiliar. (Emol.: R\$559,65, Tx. Fisc.: R\$260,07, Total: R\$819,72, ISSQN: R\$26,40 - Qtde./Código: 1 x 4211-9. Selo Eletrônico: FOI/33809. Código de Segurança: 7722-8767-9149-7236). Contagem-MG, 29 de março de 2022.

AV-9-168558 - (Prenotação n. 526562 - Data: 07/03/2022) - **CND/INSS** - Certifico que foi apresentada a CND/INSS n. 90.004.53485/73-001, datada de 27 de setembro de 2021. Finalidade: Imóvel situado à Rua Avelino Hilário Muniz, nº 720, com área construída de 4.997,89m². (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: FOI/33809. Código de Segurança: 7722-8767-9149-7236). Contagem-MG, 29 de março de 2022.

AV-10-168558 - (Prenotação n. 606267 - Data: 27/11/2025) - **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 os fiduciários foram intimados na forma da lei e não purgaram a mora. Ficam arquivados: 1) Requerimento da fiduciária, datado de 27 de novembro de 2025; e, 2) prova de recolhimento do ITBI devido, sendo a avaliação fiscal no valor de R\$216.382,76. A documentação referente à intimação está arquivada sob nº 596728. (Emol.: R\$2.933,41, Tx. Fisc.: R\$1.625,27, Total: R\$4.558,68, ISSQN: R\$136,40 - Qtde./Código: 1 x 4243-2. Selo Eletrônico: JQQ/47331. Código de Segurança: 3607-9749-1144-8938). Contagem-MG, 16 de dezembro de 2025.

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, 16/12/2025.

(Assinada Digitalmente)

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.

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

Protocolo Nº: 606267

Selo de Consulta Nº JQQ47332

Código de Segurança: 8339.6636.6548.5124

Quantidade de Atos Praticados: 001

Ato(s) praticados por: Pedro Henrique Melo Alves

Emol.: R\$ 29,00 + TFJ: R\$ 10,25 = Valor Final: R\$ 39,25- ISS: 0,00



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