



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: 057091.2.0158071/71

MATRÍCULA N. 158071

Data: 27/12/2018

Ficha 1

IMÓVEL: Urbano, constituído pelo apartamento nº 304 (trezentos e quatro), do bloco nº 14 (quatorze), do CONDOMÍNIO CONQUISTA SAFIRA, situado à Rua Baru, nº 485, com área privativa principal de 43,70m², área privativa total de 43,70m², área de uso comum de 52,68m², área real total de 96,38m², e sua respectiva fração ideal de 0,004167 do terreno constituído pelo lote nº 02 (dois), da quadra nº 03 (três), do BAIRRO CONQUISTA VEREDAS, neste município, com área de 14.450,24m² (quatorze mil, quatrocentos e cinquenta metros e vinte e quatro decímetros quadrados), com frente medindo 107,34 metros, fundo medindo 81,46 metros confrontando para a Área Remanescente e Servidão da Cemig no Bairro Pedra Azul - 3ª Seção, lado direito medindo 203,15 metros confrontando com o lote 01, e lado esquerdo medindo 145,81 metros confrontando com o lote 03 e Área Institucional 3, de acordo com a planta respectiva. O lote sobre o qual foi construído o empreendimento possui área não edificante de 67,16m². A unidade tem direito à vaga de garagem nº 204. 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: Matrícula nº 144753, deste Cartório. (Emol.: R\$19,49, Tx. Fisc.: R\$6,13, Total: R\$25,62).

Grandi Erc. Cel.

AV-1-158071 - (Prenotação n. 472016 - Data: 28/11/2018) - INCORPORAÇÃO - Certifico que a Incorporação do Condomínio Conquista Safira está registrada sob o nº R-6, a Instituição registrada sob o nº R-4, da matrícula nº 144753, e a Convenção de Condomínio está registrada sob o nº 11684, do livro 03 - Auxiliar, deste Cartório. (Emol.: R\$7,75, Tx. Fisc.: R\$2,44, Total: R\$10,19). Contagem-MG, 27 de dezembro de 2018.

Grandi Erc. Cel.

AV-2-158071 - (Prenotação n. 472016 - Data: 28/11/2018) - IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO - Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. Alvará de construção nº 290/2016, emitido em 16 de julho de 2018, válido por 36 meses. Incorporação registrada sob o R-6, da matrícula nº 144753. 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-7-144753, 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, 27 de dezembro de 2018.

Grandi Erc. Cel.

R-3-158071 - (Prenotação n. 476973 - Data: 21/03/2019) - SERVIDÃO - TÍTULO: Escritura lavrada em notas do 1º Ofício da Comarca de Igarapé, MG, aos 15 de fevereiro de 2019, livro 311-N, fls. 84, e aditamento lavrado nas mesmas notas, aos 13 de março de 2019, livro 312-N, fls. 160. DEVEDORA/SERVIENTE: VENEZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede à Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte, MG, CNPJ 22.459.478/0001-17. CREDORA/BENEFICIÁRIA: ANAPU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede à Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte, MG, CNPJ 10.923.840/0001-80. CONDIÇÕES: A devedora institui a presente servidão perpétua e gratuita sobre o terreno do imóvel desta matrícula, com área de 514,86m² (quinhentos e quatorze metros e oitenta e seis decímetros quadrados), para a passagem de rede de drenagem e de coletora de esgoto, com os seguintes limites e confrontações: Descrita pelo eixo com largura de 3,00m, sendo 1,50m para cada lado e paralelamente ao eixo. O PP (Ponto de Partida) foi materializado no PV existente localizada na Rua Almenara esquina com a Rua Laudelina Rosa de Freitas, nas coordenadas E:600539,715 e N:7803977,410. Deste ponto, com azimute de 241º51'51" e a distância de 124,00m, tem-se o V-01 nas coordenadas E:600430,366 e N:7803918,936; localizado no cruzamento do eixo da rede coletora no lote 02, quadra 03, Condomínio Conquista Veredas; deste ponto, com azimute de 325º22'49" e a distância de 2,00m, tem-se o V-02 nas coordenadas E:600429,229 e N:7803920,583; deste ponto, com azimute de 235º22'49" e a distância de 61,59m, tem-se o V-03 nas coordenadas E:600378,542 e N:7803885,590; deste ponto, com azimute de

Continua no verso

Grandi Erc. Cel.



REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CONTAGEM - MG

LIVRO Nº 2

CNM: 057091.2.0158071-71

MATRÍCULA N. 158071

continuação

Ficha 1 verso

325°22'49" e a distância de 17,00m, tem-se o V-04 nas coordenadas E:600368,883 e N:7803899,582; deste ponto, com azimute de 235°46'34" e a distância de 8,12m, tem-se o V-05 nas coordenadas E:600362,165 e N:7803895,013; deste ponto, com azimute de 320°48'08" e a distância de 17,04m, tem-se o V-06 nas coordenadas E:600351,398 e N:7803908,215; deste ponto, com azimute de 309°26'38" e a distância de 37,09m; tem-se o V-07 nas coordenadas E:600322,754 e N:7803931,781; deste ponto, com azimute de 239°36'34" e a distância de 4,49m, tem-se o V-08 nas coordenadas E:600318,878 e N:7803929,507; deste ponto, com azimute de 296°25'34" e a distância de 22,39m, tem-se o V-09 nas coordenadas E:600298,829 e N:7803939,471; deste ponto, com azimute de 249°25'49" e a distância de 1,89m, tem-se o V-10 nas coordenadas E:600297,055 e N:7803938,805; localizado no cruzamento do eixo da rede coletora na divisa do Condomínio Conquista Veredas com a Rua Baru, onde termina a descrição. As partes obrigam-se às demais condições da escritura. (Sem emolumentos. Os emolumentos foram cotados no R-9-144753, conforme art. 237-A da Lei 6.015/73 e art. 10-A da Lei 15.424/2004). Contagem-MG, 01 de abril de 2019.

Grandi Exc. Cel

R-4-158071 - (Prenotação n. 484593 - Data: 23/08/2019) - HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU - TÍTULO: Contrato Particular, passado em São Paulo, SP, aos 24 de julho de 2019. CREDOR: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 03 e 04, Brasília, DF, CNPJ 00.360.305/0001-04. DEVEDORA/HIPOTECANTE: VENEZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede à Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte, MG, CNPJ 22.459.478/0001-17. FIADORES: 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\$21.812.465,57 (vinte e um milhões, oitocentos e doze mil e quatrocentos e sessenta e cinco reais e cinquenta e sete centavos). CONDIÇÕES: A CEF concede à devedora uma abertura de crédito no valor de R\$21.812.465,57, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento Conquista Safira, situado no Município de Contagem, MG, à Rua Baru, nº 485, Bairro Conquista Veredas, matrícula n. 144753, deste Cartório. Sistema de Amortização: SAC. O prazo de construção/legalização do presente 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.. 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\$37.200.000,00. A hipotecante apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 18/06/2019. Obrigam-se as partes às demais condições do contrato. (Sem emolumentos. Os emolumentos foram cotados no R-11-144753, conforme art. 237-A da Lei 6.015/73 e art. 10-A da Lei 15.424/2004). Contagem-MG, 06 de setembro de 2019.

Grandi Exc. Cel

AV-5-158071 - (Prenotação n. 500080 - Data: 25/09/2020) - CANCELAMENTO - Certifico que por contrato particular, passado em Belo Horizonte, MG, aos 16 de setembro de 2020, a credora, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, autorizou o cancelamento da hipoteca registrada sob nº. R-4, desta matrícula. (Emol.: R\$71,02, Tx. Fisc.: R\$22,10, Total: R\$93,12. - Qtde./Código: 1 x 4140-0. Selo Eletrônico: EAZ/49486. Código de Segurança: 5736-8658-3165-3865). Contagem-MG, 02 de outubro de 2020.

Grandi Exc. Cel

R-6-158071 - (Prenotação n. 500080 - Data: 25/09/2020) - COMPRA E VENDA - TÍTULO: Contrato particular, passado em Belo Horizonte, MG, aos 16 de setembro 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: LORRANE FERNANDES BOTERI, brasileira, gerente, divorciada, CNH 04993921981 DETRANMG, CPF 103.276.486-43, residente à Rua Demeter, nº 46, Bairro Ana Lúcia,

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: 057091.2.0158071-71

MATRÍCULA N. 158071

Continuação

Ficha 2

Sabará, MG. PREÇO: R\$22.501,14 (vinte e dois mil e quinhentos e um reais e quatorze centavos). Avaliação Fiscal: R\$158.751,82. 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: EAZ/49486. Código de Segurança: 5736-8658-3165-3865). Contagem-MG, 02 de outubro de 2020.

Grandi Erc. Cui

R-7-158071 - (Prenotação n. 500080 - Data: 25/09/2020) - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA** - Certifico que por contrato particular, passado em Belo Horizonte, MG, aos 16 de setembro 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, a DEVEDORA/FIDUCIANTE: LORRANE FERNANDES BOTERI, brasileira, gerente, divorciada, CNH 04993921981 DETRANMG, CPF 103.276.486-43, residente à Rua Demeter, nº 46, Bairro Ana Lúcia, Sabará, 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\$32.336,82. Valor do Desconto: R\$2.415,00. Valor da dívida: R\$124.000,00. Valor da garantia fiduciária: R\$155.000,00. Sistema de Amortização: Price. Prazo de construção: 06/09/2022; de amortização: 360 meses. Taxa anual de juros: Nominal: 6,5000%. Efetiva: 6,6971%. Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 17/10/2020. 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\$783,76. Prêmio de Seguro: R\$21,59. Total: R\$805,35. A devedora/fiduciante é possuidora direta 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: EAZ/49486. Código de Segurança: 5736-8658-3165-3865). Contagem-MG, 02 de outubro de 2020.

Grandi Erc. Cui

AV-8-158071 - (Prenotação n. 500080 - Data: 25/09/2020) - **ÍNDICE CADASTRAL**: 97820400220. (Emol.: R\$0,00, Tx. Fisc.: R\$0,00, Total: R\$0,00. - Qtde./Código: 1 x 4135-0. Selo Eletrônico: EAZ/49486. Código de Segurança: 5736-8658-3165-3865) Contagem-MG, 02 de outubro de 2020.

Grandi Erc. Cui

AV-9-158071 - (Prenotação n. 502580 - Data: 13/11/2020) - **BAIXA DE CONSTRUÇÃO E HABITE-SE** - Certifico que conforme certidão datada de 27 de outubro de 2020, que fica arquivada, extraída do processo nº. 10214/2020-03A, de 10 de setembro de 2020, foi concedido o habite-se e baixa de construção para o imóvel desta matrícula, com área construída de 11.782,51m², conforme alvará nº 290/2016, de 30 de dezembro de 2016. USO: Residencial Multifamiliar. Firma reconhecida. (Emol.: R\$463,74, Tx. Fisc.: R\$215,50, Total: R\$679,24. - Qtde./Código: 1 x 4212-7. Selo Eletrônico: EET/65226. Código de Segurança: 6929-5884-2099-4758). Contagem-MG, 26 de novembro de 2020.

Vicentina L.O. Resende

AV-10-158071 - (Prenotação n. 502580 - Data: 13/11/2020) - **CND/INSS** - Certifico que foi apresentada a CND/INSS n. 001912020-88888294, datada de 11 de novembro de 2020. Finalidade: Imóvel situado à Rua Baru, nº 485, com área construída de 11.782,51m². (Emol.: R\$8,84, Tx. Fisc.: R\$2,78, Total: R\$11,62. - Qtde./Código: 1 x 4135-0. Selo Eletrônico: EET/65226. Código de Segurança: 6929-5884-2099-4758). Contagem-MG, 26 de novembro de 2020.

Vicentina L.O. Resende

Continua no verso

2



REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CONTAGEM - MG

CNM: 057091.2.0158071-71

LIVRO Nº 2

MATRÍCULA N. 158071

continuação

Ficha 2 verso

AV-11-158071 - (Prenotação n. 605998 - Data: 24/11/2025) - **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 - CEF, com sede em Brasília, DF, e filial em Minas Gerais, CNPJ n. 00.360.305/0001-04, sendo que a fiduciante foi intimada na forma da lei e não purgou a mora. Ficam arquivados: 1) Requerimento da fiduciária, datado de 24 de novembro de 2025; e, 2) prova de recolhimento do ITBI devido, sendo a avaliação fiscal no valor de R\$197.806,95. A documentação referente à intimação está arquivada sob nº 593872. (Emol.: R\$2.764,26, Tx. Fisc.: R\$1.284,53, Total: R\$4.048,79, ISSQN: R\$128,54 - Qtde./Código: 1 x 4242-4. Selo Eletrônico: JQQ/46669. Código de Segurança: 1747-3558-6780-8875). Contagem-MG, 16 de dezembro de 2025.

Leolasc. J Esc. Aut.

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)

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA
SERVIÇO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE CONTAGEM
Protocolo Nº: 605998
Selo de Consulta Nº JQQ46670
Código de Segurança: 1451.2978.4438.3826
Quantidade de Atos Praticados: 001
Ato(s) praticados por: Pedro Henrique Melo Alves
Emol.: R\$ 29,00 + TFC: R\$ 10,25 = Valor Final: R\$ 39,25- 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.