



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: 057091.2.0171964/05

MATRÍCULA N. 171964

Data: 05/05/2021

Ficha 1

IMÓVEL: Urbano, constituído pelo apartamento nº 301 (trezentos e um), do Bloco nº 12 (doze), do CONDOMÍNIO CONQUISTA BELA VISTA, situado à Rua Dimas Perrin, nº 175, com área privativa principal de 42,41m², área privativa total de 52,76m², área de uso comum de 37,12550576m², área real total de 89,88550576m², e sua respectiva fração ideal de 0,003472 do terreno constituído pelo lote nº 01 (um), da quadra nº 02 (dois), do BAIRRO ALTO DA CONQUISTA, neste município, com área de 15.769,73m² (quinze mil e setecentos e sessenta e nove metros e setenta e três decímetros quadrados), frente medindo 174,69 metros para a Rua Dimas Perrin, fundo medindo 188,71 metros para os lotes 10 ao 26, da quadra 27, lado direito medindo 93,19 metros para a Área Institucional 1 e a Área Verde 1, e lado esquerdo medindo 95,41 metros para a Área Verde 2, limites e confrontações de acordo com a planta respectiva. A unidade tem direito à vaga de garagem nº 17. PROPRIETÁRIO: NOVA ITABIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede à Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte, MG, CNPJ 28.585.239/0001-90. REGISTRO ANTERIOR: R-4 da Matrícula nº 170841, deste Cartório. (Emol.: R\$23,64, Tx. Fisc.: R\$7,44, Total: R\$31,08. - Qtde./Código: 1 x 4401-6. Selo Eletrônico: EPX/24985. Código de Segurança: 5941-0476-2286-4929).

AV-1-171964 - (Prenotação n. 508580 - Data: 31/03/2021) - INCORPORAÇÃO - Certifico que a Incorporação do Condomínio Conquista Bela Vista está registrada sob o nº R-6, a Instituição registrada sob nº R-4, da matrícula nº 170841, e a Convenção de Condomínio está registrada sob o nº 13111, do livro 3 - Auxillar, deste Cartório. (Emol.: R\$9,40, Tx. Fisc.: R\$2,96, Total: R\$12,36. - Qtde./Código: 1 x 4135-0. Selo Eletrônico: EPX/24985. Código de Segurança: 5941-0476-2286-4929). Contagem-MG, 05 de maio de 2021.

AV-2-171964 - (Prenotação n. 508580 - Data: 31/03/2021) - IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO - Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. Alvará de construção nº PHMC - 006/2020, emitido em 29 de dezembro de 2020, válido por 10 anos. Incorporação registrada sob o R-6, da matrícula nº 170841. Consta da incorporação a apresentação de certidões positivas, a saber: certidão positiva de Débitos do Município de Belo Horizonte, MG. Incorporadora: NOVA ITABIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede à Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte, MG, CNPJ 28.585.239/0001-90. A incorporação foi submetida ao regime de patrimônio de afetação, conforme AV-8-170841, 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\$9,40, Tx. Fisc.: R\$2,96, Total: R\$12,36. - Qtde./Código: 1 x 4135-0. Selo Eletrônico: EPX/24985. Código de Segurança: 5941-0476-2286-4929). Contagem-MG, 05 de maio de 2021.

R-3-171964 - (Prenotação n. 517338 - Data: 31/08/2021) - HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU - TÍTULO: Contrato Particular, passado em São Paulo, SP, aos 18 de agosto 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/HIPOTECANTE: NOVA ITABIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede à Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte, MG, CNPJ 28.585.239/0001-90. 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\$18.000.000,00 (dezoito milhões de reais). CONDIÇÕES: A CEF concede à Devedora uma abertura de crédito no valor de R\$18.000.000,00, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento Conquista Bela Vista, situado no Município de Contagem, MG, à Rua Dimas Perrin, nº 175, Bairro Alto da Conquista, matrícula n. 170841, 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

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: 057091.2.0171964-05

MATRÍCULA N. 171964

continuação

Ficha 1 verso

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 compromete-se a comprovar o início de obras em até 09 (nove) meses contados a partir da data de assinatura do presente contrato. E se obriga a concluir as obras objeto deste contrato no prazo de 36 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, 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\$47.520.000,00. A hipotecante apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 19/08/2021. Obrigam-se as partes às demais condições do contrato. (Sem emolumentos. Os emolumentos foram cotados no R-10-170841, 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: FCR/07057. Código de Segurança: 8751-3558-4668-5541). Contagem-MG, 13 de outubro de 2021.

Luciana L.O. Mendes

AV-4-171964 - (Prenotação n. 524299 - Data: 17/01/2022) - **CANCELAMENTO** - Certifico que por contrato particular, passado em Belo Horizonte, MG, aos 28 de dezembro de 2021, a credora, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, autorizou o cancelamento da hipoteca registrada sob nº. R-3, desta matrícula. (Emol.: R\$91,27, Tx. Fisc.: R\$28,40, Total: R\$119,67, ISSN: R\$4,31 - Qtde./Código: 1 x 4140-0. Selo Eletrônico: FKR/14021. Código de Segurança: 0021-0942-8389-4103). Contagem-MG, 03 de fevereiro de 2022.

João Paulo G. S. Silva
R-5-171964 - (Prenotação n. 524299 - Data: 17/01/2022) - **COMPRA E VENDA - TÍTULO:** Contrato particular, passado em Belo Horizonte, MG, aos 28 de dezembro de 2021. TRANSMITENTE: NOVA ITABIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede à Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte, MG, CNPJ 28.585.239/0001-90. ADQUIRENTE: THAMYRES CRISTINA MOURA XAVIER, brasileira, operadora de processo industrial, solteira, maior, CI MG-21.177.556 PCMG, CPF 146.819.256-67, residente à Avenida Rio São Francisco, nº 1185, casa Fundos, Bairro Riacho das Pedras, Contagem, MG. PREÇO: R\$20.723,95 (vinte mil e setecentos e vinte e três reais e noventa e cinco centavos). Avaliação Fiscal: R\$173.700,00. O preço será pago mediante financiamento, conforme alienação fiduciária em garantia registrada abaixo. (Emol.: R\$1.119,30, Tx. Fisc.: R\$520,14, Total: R\$1.639,44, ISSN: R\$52,80 - Qtde./Código: 1 x 4541-9. Selo Eletrônico: FKR/14021. Código de Segurança: 0021-0942-8389-4103). Contagem-MG, 03 de fevereiro de 2022.

João Paulo G. S. Silva
R-6-171964 - (Prenotação n. 524299 - Data: 17/01/2022) - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA** - Certifico que por contrato particular, passado em Belo Horizonte, MG, aos 28 de dezembro 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, a DEVEDORA/FIDUCIANTE: THAMYRES CRISTINA MOURA XAVIER, brasileira, operadora de processo industrial, solteira, maior, CI MG-21.177.556 PCMG, CPF 146.819.256-67, residente à Avenida Rio São Francisco, nº 1185, casa Fundos, Bairro Riacho das Pedras, 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:

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: 057091.2.0171964-05

MATRÍCULA N. 171964

Continuação

Ficha 2

R\$132.000,00 (cento e trinta e dois mil reais). CONDIÇÕES: Valor da parcela com recursos próprios: R\$35.208,44 com recursos próprios e R\$2.179,56 com recursos da conta vinculada do FGTS. Valor do Desconto: R\$4.312,00. Valor da dívida: R\$132.000,00. Valor da garantia fiduciária: R\$165.000,00. Sistema de Amortização: PRICE. Prazo de construção: 30/08/2024; de amortização: 360 meses. Taxa anual de juros: Nominal: 5,5000%. Efetiva: 5,6407%. Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 06/02/2022. 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\$749,48. Tx. de Admin.: R\$25,00. Prêmio de Seguro: R\$22,95. Total: R\$797,43. 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\$165.000,00, 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\$1.046,72, Tx. Fisc.: R\$486,37, Total: R\$1.533,09, ISSQN: R\$49,37 - Qtde./Código: 1 x 4540-1. Selo Eletrônico: FKR/14021. Código de Segurança: 0021-0942-8389-4103). Contagem-MG, 03 de fevereiro de 2022.

AV-7-171964 - (Prenotação n. 524299 - Data: 17/01/2022) - ÍNDICE CADASTRAL: 89510200185. (Emol.: R\$0,00, Tx. Fisc.: R\$0,00, Total: R\$0,00, ISSQN: R\$0,00 - Qtde./Código: 1 x 4135-0. Selo Eletrônico: FKR/14021. Código de Segurança: 0021-0942-8389-4103). Contagem-MG, 03 de fevereiro de 2022.

AV-8-171964 - (Prenotação n. 563216 - Data: 21/12/2023) - BAIXA DE CONSTRUÇÃO E HABITE-SE - Certifico que conforme certidão datada de 18 de dezembro de 2023, que fica arquivada, extraída do processo nº. 08517/2023-03A, de 22 de agosto de 2023, foi concedido o habite-se e baixa de construção para o imóvel desta matrícula, com área construída de 13.645,06m², conforme alvará nº PHMC 006/2020, de 29 de dezembro de 2020. USO: Residencial Multifamiliar. (Emol.: R\$659,67, Tx. Fisc.: R\$306,54, Total: R\$966,21, ISSQN: R\$31,12 - Qtde./Código: 1 x 4212-7. Selo Eletrônico: HLD/13181. Código de Segurança: 5614-3285-6862-4074). Contagem-MG, 12 de janeiro de 2024.

AV-9-171964 - (Prenotação n. 563216 - Data: 21/12/2023) - 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. 90.007.16386/71-001, datada de 20 de dezembro de 2023. Finalidade: Imóvel situado à Rua Dimas Perrin, nº 175, com área construída de 13.645,06m². (Emol.: R\$12,58, Tx. Fisc.: R\$3,95, Total: R\$16,53, ISSQN: R\$0,59 - Qtde./Código: 1 x 4135-0. Selo Eletrônico: HLD/13181. Código de Segurança: 5614-3285-6862-4074). Contagem-MG, 12 de janeiro de 2024.

AV-10-171964 - (Prenotação n. 610730 - Data: 12/02/2026) - 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 a fiduciante foi intimada na forma da lei e não purgou a mora. Ficam arquivados: 1) Requerimento da fiduciária, datado de 11 de fevereiro de 2026; e, 2) prova de recolhimento do ITBI devido, sendo a avaliação fiscal no valor de R\$188.830,37. A documentação referente à intimação está arquivada sob nº 599215. (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: JWW/50682. Código de Segurança: 0150-8727-3555-5673). Contagem-MG, 04 de março de 2026.

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, 06/03/2026.

(Assinada Digitalmente)

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA
SERVIÇO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE CONTAGEM
Protocolo Nº: 610730

Selo de Consulta Nº JWW 50683

Código de Segurança: 1298.2580.5064.9461

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 Recomepe, 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.