



## REGISTRO GERAL

### CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CONTAGEM - MG

LIVRO Nº 2

CNM: 057091.2.0176267-94

MATRÍCULA N. 176267

Data: 07/03/2022

Ficha 1

IMÓVEL: Urbano, constituído pelo apartamento nº 201 (duzentos e um), do Bloco 18 (dezoito), do CONDOMÍNIO CONQUISTA MONTE BELO, situado à Rua 18, nº 185, com Rua Dimas Perrin e Rua Conquista, com área privativa principal de 42,4100m<sup>2</sup>, área privativa total de 52,7600m<sup>2</sup>, área de uso comum de 36,54900924m<sup>2</sup>, área real total de 89,30900924m<sup>2</sup>, e sua respectiva fração ideal de 0,003468 do terreno constituído pelo lote nº 01 (um), da quadra nº 01 (um), do BAIRRO ALTO DA CONQUISTA, neste município, com área de 15.752,31m<sup>2</sup> (quinze mil e setecentos e cinquenta e dois metros e trinta e um décimos quadrados), frente medindo 155,90 metros para a Rua Dimas Perrin, fundo medindo 81,32 metros para a Rua Conquista, lado direito medindo 128,42 metros para a Rua 18, e lado esquerdo medindo 112,59 metros para os lotes 11, 12, 13, 14, 35, da quadra 32, do Bairro Estrela Dalva, limites e confrontações de acordo com a planta respectiva. A unidade tem direito à vaga de garagem nº 81. 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 170840, deste Cartório. (Emol.: R\$28,60, Tx. Fisc.: R\$9,00, Total: R\$37,60, ISSQN: R\$1,35 - Qtde./Código: 1 x 4401-6. Selo Eletrônico: FMZ/26602. Código de Segurança: 0366-7795-0749-1036).

*Armani Esc. Adv.*

AV-1-176267 - (Prenotação n. 525544 - Data: 10/02/2022) - INCORPORAÇÃO - Certifico que a Incorporação do Condomínio Conquista Monte Belo está registrada sob o nº R-6, a Instituição registrada sob nº R-4, da matrícula nº 170840, e a Convenção de Condomínio está registrada sob o nº 13757, do livro 3 - Auxiliar, deste Cartório. (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: FMZ/26602. Código de Segurança: 0366-7795-0749-1036). Contagem-MG, 07 de março de 2022

*Armani Esc. Adv.*

AV-2-176267 - (Prenotação n. 525544 - Data: 10/02/2022) - IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO - Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. Alvará de construção nº 232/2021, emitido em 09 de dezembro de 2021, válido por 10 anos a contar da data da aprovação do projeto. Incorporação registrada sob o R-6, da matrícula nº 170840. 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-7-170840, 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\$11,37, Tx. Fisc.: R\$3,58, Total: R\$14,95, ISSQN: R\$0,54 - Qtde./Código: 1 x 4135-0. Selo Eletrônico: FMZ/26602. Código de Segurança: 0366-7795-0749-1036). Contagem-MG, 07 de março de 2022.

*Armani Esc. Adv.*

R-B-176267 - (Prenotação n. 534848 - Data: 03/08/2022) - HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU - TÍTULO: Contrato Particular, passado em São Paulo, SP, aos 13 de maio de 2022. 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\$27.640.939,16 (vinte e sete milhões, seiscentos e quarenta mil e novecentos e trinta e nove reais e dezesseis centavos). CONDIÇÕES: A CEF concede à devedora uma abertura de crédito no valor de R\$27.640.939,16, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento denominado Conquista Monte Belo, situado no Município de Contagem, MG, à Rua 18, nº 185, com Rua Dimas Perrin e Rua Conquista, Bairro Alto da Conquista, matrícula n. 170840, 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

Continua no verso

*Armani*



## REGISTRO GERAL

**CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CONTAGEM - MG**

**LIVRO Nº 2**

**CNM: 057091.2.0176267-94**

**MATRÍCULA N. 176267**

continuação

Ficha 1 verso

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\$51.936.000,00, referente às unidades acima. A hipotecante apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 04/07/2022. Obrigam-se as partes às demais condições do contrato. (Sem emolumentos. Os emolumentos foram cotados no R-9-170840, 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: GAI/41728. Código de Segurança: 6017-8974-4828-1204). Contagem-MG, 02 de setembro de 2022.

*Luciana L.O. Resende*

AV-4-176267 - (Prenotação n. 537112 - Data: 13/09/2022) - **CANCELAMENTO** - Certifico que por contrato particular, passado em Belo Horizonte, MG, aos 30 de junho de 2022, 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, ISSQN: R\$4,31 - Qtde./Código: 1 x 4140-0. Selo Eletrônico: GBS/21339. Código de Segurança: 7469-4334-4684-9734). Contagem-MG, 23 de setembro de 2022.

*Graceli Exc. Clu.*

R-5-176267 - (Prenotação n. 537112 - Data: 13/09/2022) - **COMPRA E VENDA - TÍTULO**: Contrato particular, passado em Belo Horizonte, MG, aos 30 de junho de 2022. 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: RAFAEL CUSTÓDIO DE OLIVEIRA, brasileiro, agente administrativo, solteiro, maior, CI MG-19.901.986 PCMG, CPF 019.901.376-44, residente à Rua Quatro, nº 236, Bairro Conjunto Confisco, Contagem, MG; LUCIANA CUSTÓDIO DE JESUS, brasileira, empregada doméstica, solteira, maior, CI MG-11.435.981 PCMG, CPF 069.505.466-02, residente à Rua Quatro, nº 236, Bairro Conjunto Confisco, Contagem, MG. PREÇO: R\$23.800,19 (vinte e três mil e oitocentos reais e dezenove centavos). Avaliação Fiscal: R\$180.797,10. O preço será pago mediante financiamento, conforme alienação fiduciária em garantia registrada abaixo. (Emol.: R\$1.192,04, Tx. Fisc.: R\$553,94, Total: R\$1.745,98, ISSQN: R\$56,23 - Qtde./Código: 1 x 4542-7. Selo Eletrônico: GBS/21339. Código de Segurança: 7469-4334-4684-9734). Contagem-MG, 23 de setembro de 2022.

*Graceli Exc. Clu.*

R-6-176267 - (Prenotação n. 537112 - Data: 13/09/2022) - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA** - Certifico que por contrato particular, passado em Belo Horizonte, MG, aos 30 de junho de 2022, 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, os DEVEDORES/FIDUCIANTES: RAFAEL CUSTÓDIO DE OLIVEIRA, brasileiro, agente administrativo, solteiro, maior, CI MG-19.901.986 PCMG, CPF 019.901.376-44, residente à Rua Quatro, nº 236, Bairro Conjunto Confisco, Contagem, MG; LUCIANA CUSTÓDIO DE JESUS, brasileira, empregada doméstica, solteira, maior, CI MG-11.435.981 PCMG, CPF 069.505.466-02, residente à Rua Quatro, nº 236, Bairro Conjunto Confisco, Contagem, 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\$138.353,42 (cento e trinta e oito mil e trezentos e três reais e trinta e dois centavos). CONDIÇÕES: Valor da parcela com recursos próprios: R\$33.243,68. Valor do Desconto: R\$9.200,00. Valor da dívida: R\$138.353,42. Valor da garantia fiduciária: R\$180.000,00. Sistema de Amortização: PRICE. Prazo em meses de construção: 35 meses; de amortização: 360 meses. Taxa anual de juros: Nominal: 5,5000%. Efetiva: 5,6407%. Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 05/08/2022. 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\$785,55. Tx. de Admin.: R\$25,00. Prêmios de Seguros MIP e DFI: R\$37,62. Total: R\$848,17. Os devedores/fiduciários são possuidores diretos e a

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: 057091.2.0176267-94

MATRÍCULA N. 176267

Continuação

Ficha 2

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\$180.000,00, 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: GBS/21339. Código de Segurança: 7469-4334-4684-9734). Contagem-MG, 23 de setembro de 2022.

*Grandi Exc. Clw*

AV-7-176267 - (Prenotação n. 537112 - Data: 13/09/2022) - **ÍNDICE CADASTRAL:** 89531000277. (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: GBS/21339. Código de Segurança: 7469-4334-4684-9734). Contagem-MG, 23 de setembro de 2022.

*Grandi Exc. Clw*

AV-8-176267 - (Prenotação n. 583866 - Data: 28/11/2024) - **BAIXA DE CONSTRUÇÃO E HABITE-SE** - Certifico que conforme certidão datada de 25 de novembro de 2024, que fica arquivada, extraída do processo nº. 020.04178/2024, de 06 de agosto de 2024, foi concedido o habite-se e baixa de construção para o imóvel desta matrícula, com área construída de 13.671,08m<sup>2</sup>, conforme alvará nº 232/2021, de 09 de dezembro de 2021. 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: INE/62112. Código de Segurança: 2187-7391-3590-5193). Contagem-MG, 27 de dezembro de 2024.

*mauricio cast*

AV-9-176267 - (Prenotação n. 583866 - Data: 28/11/2024) - **CND/INSS** - Certifico que foi apresentada a CND/INSS n. 90.010.63067/71-001, datada de 10 de dezembro de 2024. Finalidade: Imóvel situado à Rua 18, nº 185, com área construída de 13.671,08m<sup>2</sup>. (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: INE/62112. Código de Segurança: 2187-7391-3590-5193). Contagem-MG, 27 de dezembro de 2024.

*mauricio cast*

AV-10-176267 - (Prenotação n. 611517 - Data: 27/02/2026) - **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 os fiduciários foram intimados na forma da lei e não purgaram a mora. Ficam arquivados: 1) Requerimento da fiduciária, datado de 27 de fevereiro de 2026; e, 2) prova de recolhimento do ITBI devido, sendo a avaliação fiscal no valor de R\$210.272,24. A documentação referente à intimação está arquivada sob nº 605081. (Emol.: R\$3.070,72, Tx. Fisc.: R\$1.701,35, Total: R\$4.772,07, ISSQN: R\$0,00 - Qtde./Código: 1 x 4243-2. Selo Eletrônico: JXZ/78574. Código de Segurança: 2170-1706-2251-6333). Contagem-MG, 19 de março de 2026.

*Grandi Exc. Clw*

### REGISTRO DE IMÓVEIS DE CONTAGEM - MG CERTIDÃO

Certifico que a presente cópia é autêntica e extraída do original arquivado em cartório, contendo 03 lauda(s). Dou Fé. Contagem, 19/03/2026.

(Assinada Digitalmente)

PODER JUDICIÁRIO - TJMG  
CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA  
SERVIÇO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE CONTAGEM  
Protocolo Nº: 611517  
Selo de Consulta Nº JXZ78575  
Código de Segurança: 5918.0404.7958.2610  
Quantidade de Atos Praticados: 001  
Ato(s) praticados por: Pedro Henrique Melo Alves  
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 Recompe, 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.