



# 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: 057091.2.0163504-68

MATRÍCULA N. 163504

Data: 29/10/2019

Ficha 1

IMÓVEL: Urbano, constituído pelo apartamento nº 101 (cento e um), do bloco nº 06 (seis), do EDIFÍCIO CONQUISTA ESMERALDA, situado à Rua Baru, nº 393, com área privativa principal de 43,70m<sup>2</sup>, área privativa total de 43,70m<sup>2</sup>, área de uso comum de 56,44530568m<sup>2</sup>, área real total de 100,14530568m<sup>2</sup>, e sua respectiva fração Ideal de 0,004808 do terreno constituído pelo lote nº 01 (um), da quadra nº 03 (três), do BAIRRO CONQUISTA VEREDAS, neste município, com área de 13.306,57m<sup>2</sup> (treze mil, trezentos e seis metros e cinquenta e sete decímetros quadrados), com os seguintes limites e confrontações: frente medindo 192,46 metros para a Rua Araticum, fundo medindo 203,15 metros confrontando com o lote 02, lado direito medindo 59,25 metros confrontando com a Área Remanescente e Servidão da Cemig no Bairro Pedra Azul - 3ª Seção, e lado esquerdo medindo 66,71 metros para a Rua Baru, de acordo com a planta respectiva. O imóvel sobre o qual foi construído o empreendimento possui área não edificante de 6,35m<sup>2</sup>. A unidade tem direito à vaga de garagem nº 130, para idosos. 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 144752, deste Cartório. (Emol.: R\$21,54, Tx. Fisc.: R\$6,78, Total: R\$28,32. - Qtde./Código: 1 x 4401-6. Selo Eletrônico: DDX/70538. Código de Segurança: 1265-7275-3123-4095).

*Elizabeth F. M. S.*  
AV-1-163504 - (Prenotação n. 486043 - Data: 26/09/2019) - INCORPORAÇÃO - Certifico que a Incorporação do Edifício Conquista Esmeralda está registrada sob o nº R-6, a Instituição registrada sob nº R-4, da matrícula nº 144752, e a Convenção de Condomínio está registrada sob o nº 12268, do livro 03 - Auxiliar, deste Cartório. (Emol.: R\$8,56, Tx. Fisc.: R\$2,69, Total: R\$11,25. - Qtde./Código: 1 x 4135-0. Selo Eletrônico: DDX/70538. Código de Segurança: 1265-7275-3123-4095). Contagem-MG, 29 de outubro de 2019.

*Elizabeth F. M. S.*  
AV-2-163504 - (Prenotação n. 486043 - Data: 26/09/2019) - IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO - Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. Alvará de construção nº 292/2016, emitido em 16 de julho de 2018, válido por 36 meses. Incorporação registrada sob o R-6, da matrícula nº 144752. Consta da incorporação a apresentação de certidões positivas, a saber: a) certidão positiva de Ações Cíveis da Comarca de Belo Horizonte, MG, conforme relação de processos. 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-8-144752, 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\$8,56, Tx. Fisc.: R\$2,69, Total: R\$11,25. - Qtde./Código: 1 x 4135-0. Selo Eletrônico: DDX/70538. Código de Segurança: 1265-7275-3123-4095). Contagem-MG, 29 de outubro de 2019.

*Elizabeth F. M. S.*  
R-3-163504 - (Prenotação n. 494550 - Data: 19/05/2020) - HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU - TÍTULO: Contrato Particular, passado em São Paulo, SP, aos 17 de abril 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. CONSTRUTORA: DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, com sede à Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte, MG, CNPJ 16.614.075/0001-00. FIADORAS: DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, acima qualificada; DIRECIONAL PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede à Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte, MG, CNPJ 13.458.099/0001-11. VALOR DA DÍVIDA: R\$19.650.325,16 (dezenove milhões, seiscentos e cinquenta mil e trezentos e vinte e cinco reais e dezesseis centavos). CONDIÇÕES: A CEF concede à devedora uma abertura de crédito no valor de R\$19.650.325,16, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento Conquista Esmeralda, situado no Município de Contagem, MG, à Rua Baru, nº 393, Bairro Conquista Veredas, matrícula n. 144752, deste

Continua no verso



## REGISTRO GERAL

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

**LIVRO Nº 2**

**CNM: 057091.2.0163504-68**

**MATRÍCULA N. 163504**

continuação

Ficha 1 verso

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.. Ocorrendo impontualidade no pagamento das prestações ou de qualquer importância devida à Caixa, a quantia a ser paga corresponderá ao valor da obrigação, atualizado com base no critério de ajuste pro rata die definido em legislação específica vigente à época do evento, no período compreendido entre a data do vencimento, inclusive, até a data do efetivo pagamento, exclusive, mediante a aplicação do mesmo índice de atualização do saldo devedor. Sobre o valor apurado de acordo com o disposto no caput deste item incidirão juros moratórios à razão de 0,033% por dia de atraso. Será cobrada, ainda, sobre os valores devidos e não pagos nas datas convencionadas, multa de 2% prevista na Lei 9.289/96. 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\$32.240.000,00, referente às unidades acima. A hipotecante apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 14/04/2020. Obrigam-se as partes às demais condições do contrato. (Sem emolumentos. Os emolumentos foram cotados no R-10-144752, conforme art. 237-A da Lei 6.015/73 e art. 10-A da Lei 15.424/2004. Selo Eletrônico: DTY/04466. Código de Segurança: 0794-8987-7187-0951). Contagem-MG, 18 de junho de 2020.

*Grandi Esc. Adv.*

AV-4-163504 - (Prenotação n. 500361 - Data: 01/10/2020) - **CANCELAMENTO** - Certifico que por contrato particular, passado em Belo Horizonte, MG, aos 23 de setembro de 2020, a credora, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, autorizou o cancelamento da hipoteca registrada sob nº. R-3, desta matrícula. (Emol.: R\$71,02, Tx. Fisc.: R\$22,10, Total: R\$93,12. - Qtde./Código: 1 x 4140-0. Selo Eletrônico: EAZ/55694. Código de Segurança: 6701-5051-4272-4091). Contagem-MG, 07 de outubro de 2020.

*Grandi Esc. Adv.*

R-5-163504 - (Prenotação n. 500361 - Data: 01/10/2020) - **COMPRA E VENDA - TÍTULO:** Contrato particular, passado em Belo Horizonte, MG, aos 23 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:** IGOR AGNELLI FERNANDES, brasileiro, auxiliar de escritório e assemelhados, solteiro, maior, CI MG-12.192.366 PCMG, CPF 111.784.136-75, residente à Rua Rosa Maria Savassi, nº 96, Bairro Itapoã, Belo Horizonte, MG; NATÁLIA BRAGA DE ALMEIDA, brasileira, professora de ensino de primeiro e segundo graus, solteira, maior, CI MG-16.643.387 PCMG, CPF 114.954.046-09, residente à Rua Rosa Maria Savassi, nº 96, Bairro Itapoã, Belo Horizonte, MG. **PREÇO:** R\$25.959,78 (vinte e cinco mil e novecentos e cinquenta e nove reais e setenta e oito centavos). **Avaliação Fiscal:** R\$155.000,00. 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/55694. Código de Segurança: 6701-5051-4272-4091). Contagem-MG, 07 de outubro de 2020.

*Grandi Esc. Adv.*

R-6-163504 - (Prenotação n. 500361 - Data: 01/10/2020) - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA** - Certifico que por contrato particular, passado em Belo Horizonte, MG, aos 23 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, os DEVEDORES/FIDUCIANTES: IGOR AGNELLI FERNANDES, brasileiro, auxiliar de escritório e assemelhados, solteiro, maior, CI MG-12.192.366 PCMG, CPF 111.784.136-75, residente à Rua Rosa Maria Savassi, nº 96, Bairro Itapoã, Belo Horizonte, MG; NATÁLIA BRAGA DE ALMEIDA, brasileira, professora de ensino de primeiro e segundo graus, solteira, maior, CI MG-16.643.387 PCMG, CPF 114.954.046-09, residente à Rua Rosa Maria Savassi, nº 96, Bairro Itapoã, Belo Horizonte, 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

Continua na ficha nº. 2

9



## REGISTRO GERAL

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

CNM: 057091.2.0163504-68

LIVRO Nº 2

MATRÍCULA N. 163504

Continuação

Ficha 2

**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\$107.358,69 (cento e sete mil e trezentos e cinquenta e oito reais e sessenta e nove centavos). CONDIÇÕES: Valor da parcela com recursos próprios: R\$31.180,73 com recursos próprios e R\$6.622,58 com recursos da conta vinculada do FGTS. Valor do Desconto: R\$9.838,00. Valor da dívida: R\$107.358,69. Valor da garantia fiduciária: R\$155.000,00. Sistema de Amortização: Price. Prazo de construção: 28/04/2023; de amortização: 360 meses. Taxa anual de juros: Nominal: 5,00%. Efetiva: 5,1161%. Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 02/11/2020. 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\$576,32. Prêmio de Seguro: R\$20,22. Total: R\$596,54. 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\$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/55694. Código de Segurança: 6701-5051-4272-4091). Contagem-MG, 07 de outubro de 2020.

*Graciele* *Exc. Cel.*

AV-7-163504 - (Prenotação n. 500361 - Data: 01/10/2020) - **ÍNDICE CADASTRAL**: 97820319081. (Emol.: R\$0,00, Tx. Fisc.: R\$0,00, Total: R\$0,00. - Qtde./Código: 1 x 4135-0. Selo Eletrônico: EAZ/55694. Código de Segurança: 6701-5051-4272-4091) Contagem-MG, 07 de outubro de 2020.

*Graciele* *Exc. Cel.*

AV-8-163504 - (Prenotação n. 509680 - Data: 23/04/2021) - **BAIXA DE CONSTRUÇÃO E HABITE-SE** - Certifico que conforme certidão datada de 12 de abril de 2021, que fica arquivada, extraída do processo nº. 01291/2021-03A, de 08 de fevereiro de 2021, foi concedido o habite-se e baixa de construção para o imóvel desta matrícula, com área construída de 10.231,38m<sup>2</sup>, conforme alvará nº 292/2016, de 30/12/2016. USO: Residencial Multifamiliar. (Emol.: R\$492,78, Tx. Fisc.: R\$228,99, Total: R\$721,77. - Qtde./Código: 1 x 4212-7. Selo Eletrônico: EQH/26128. Código de Segurança: 5730-8270-0768-4135). Contagem-MG, 11 de maio de 2021.

*Graciele* *Exc. Cel.*

AV-9-163504 - (Prenotação n. 509680 - Data: 23/04/2021) - **CND/INSS** - Certifico que foi apresentada a CND/INSS n. 000902021-88888904, datada de 19 de abril de 2021. Finalidade: Imóvel situado à Rua Baru, nº 393, com área construída de 10.231,38m<sup>2</sup>. (Emol.: R\$9,40, Tx. Fisc.: R\$2,96, Total: R\$12,36. - Qtde./Código: 1 x 4135-0. Selo Eletrônico: EQH/26128. Código de Segurança: 5730-8270-0768-4135). Contagem-MG, 11 de maio de 2021.

*Graciele* *Exc. Cel.*

AV-10-163504 - (Prenotação n. 611518 - 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\$165.430,72. A documentação referente à intimação está arquivada sob nº 600185. (Emol.: R\$2.717,08, Tx. Fisc.: R\$1.262,61, Total: R\$3.979,69, ISSQN: R\$0,00 - Qtde./Código: 1 x 4241-6. Selo Eletrônico: JXZ/78607. Código de Segurança: 8603-7012-5910-9045). Contagem-MG, 19 de março de 2026.

*Graciele* *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, 19/03/2026.

(Assinada Digitalmente)

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

Protocolo Nº: 611518

Selo de Consulta Nº JXZ78608

Código de Segurança: 1137.0973.9785.9786

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.