**REGISTRO GERAL**

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

**LIVRO Nº 2** CNM: **057091.2.0173471-43**

**MATRÍCULA N. 173471** Data: 25/06/2021 Ficha 1

IMÓVEL: **Urbano, constituído pelo apartamento nº 404 (quatrocentos e quatro), do bloco 15 (quinze), do CONDOMÍNIO VIC PARK MONTANA I,** situado à Rua José Soares da Costa Neto, nº 295, com área privativa principal de 43,84m2, área privativa total de 54,19m2, área de uso comum de 41,04m2, área real total de 95,23m2, e sua respectiva fração ideal de 0,0037912 do terreno constituído pela Área Remanescente nº 02 (dois), do Quinhão nº 05 (cinco), no lugar denominado FAZENDA BOM JESUS, neste município, com área de 15.713,97m² (quinze mil e setecentos e treze metros e noventa e sete decímetros quadrados), e os seguintes limites e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice V8, de coordenadas N:7.805.620,6256m e E:600.668,1422m; deste, segue confrontando com a Rua José Soares da Costa Neto, em curva de raio de 722,76m e desenvolvimento total de 102,61m, até interceptar o vértice V3, de coordenadas N:7.805.582,4050m e E:600.763,2705m; deste, segue confrontando com o Quinhão 6, situado na Fazenda Bom Jesus, matrícula 76.513, com azimute de 186°10'57" e distância de 156,03m, até interceptar o vértice V4, de coordenadas N:7.805.427,2868m e E:600.746,4675m; deste, segue confrontando com a Área situada na Fazenda Bom Jesus, matrícula 154.135, com azimute de 293°07'27" e distância de 57,72m, até interceptar o vértice V5, de coordenadas N:7.805.449,9547m e E:600.693,3855m; deste, segue confrontando com a Área situada na Fazenda Bom Jesus, matrícula 28.580, com azimute de 293°07'27" e distância de 49,60m, até interceptar o vértice V6, de coordenadas N:7.805.469,4339m e E:600.647,7707m; deste, segue confrontando com a chácara 8, da quadra 14, do Bairro Chácaras Novo Horizonte, matrícula 63.964, com azimute de 07°40'26" e distância de 64,37m, até interceptar o vértice V7, de coordenadas N:7.805.533,2241m e E:600.656,3657m; deste, segue confrontando com a Área situada na Fazenda Bom Jesus, matrícula 53.052, com azimute de 7°40'26" e distância de 88,19m, até interceptar o vértice V8, ponto inicial da descrição deste perímetro. A unidade tem direito à vaga de garagem nº 174. **PROPRIETÁRIO: VIC PARK MONTANA I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, com sede à Avenida Álvares Cabral, nº 1777, sala 1703, Bairro Santo Agostinho, Belo Horizonte, MG, CNPJ 40.087.257/0001-47.** REGISTRO ANTERIOR: R-4 da Matrícula nº 165817, deste Cartório. (Emol.: R$23,64, Tx. Fisc.: R$7,44, Total: R$31,08. - Qtde./Código: 1 x 4401-6. Selo Eletrônico: EUA/23385. Código de Segurança: 2212-9758-8706-8074).

AV-1-173471 - (Prenotação n. 511562 - Data: 20/05/2021) - **INCORPORAÇÃO** - Certifico que a Incorporação do Condomínio Vic Park Montana I está registrada sob o nº R-6, a Instituição registrada sob nº R-4, da matrícula nº 165817, e a Convenção de Condomínio está registrada sob o nº 13214, do livro 3 - Auxiliar, deste Cartório. (Emol.: R$9,40, Tx. Fisc.: R$2,96, Total: R$12,36. - Qtde./Código: 1 x 4135-0. Selo Eletrônico: EUA/23385. Código de Segurança: 2212-9758-8706-8074). Contagem-MG, 25 de junho de 2021.

AV-2-173471 - (Prenotação n. 511562 - Data: 20/05/2021) - **IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO** - Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. **Alvará de construção nº PHMC - 005/2020, emitido em 21 de dezembro de 2020, válido por 10 anos. Incorporação registrada sob o R-6,** da matrícula nº 165817. Consta da incorporação a apresentação de certidão positiva, a saber: a) certidão positiva com efeitos de negativa de Débitos Municipais de Contagem, MG. Incorporadora: VIC PARK MONTANA I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, com sede à Avenida Álvares Cabral, nº 1777, sala 1703, Bairro Santo Agostinho, Belo Horizonte, MG, CNPJ 40.087.257/0001-47. A incorporação foi submetida ao **regime de patrimônio de afetação,** conforme AV-8-165817, 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: EUA/23385. Código de Segurança: 2212-9758-8706-8074). Contagem-MG, 25 de junho de 2021.

AV-3-173471 - (Prenotação n. 518187 - Data: 15/09/2021) - **RERRATIFICAÇÃO** - Certifico que por instrumentos particulares, passados em Contagem, MG, aos 13 de setembro de 2021, VIC PARK MONTANA I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, com sede à Avenida Álvares Cabral, nº 1777, sala 1703, Bairro Santo Agostinho, Belo Horizonte, MG, CNPJ 40.087.257/0001-47, contratou

Continua no verso

**REGISTRO GERAL**

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

**LIVRO Nº 2** CNM: **057091.2.0173471-43**

**MATRÍCULA N. 173471** continuação Ficha 1 verso

retificar a instituição de condomínio registrada no R-4, a incorporação registrada no R-6, da matrícula 165817, e a convenção de condomínio registrada sob o nº 13214, do livro 3 - Auxiliar, deste Cartório, do Condomínio Vic Park Montana I, para incluir na descrição do terreno a faixa não edificante, com largura de 1,50m, situada ao longo de toda a frente do empreendimento, em alinhamento com a Rua José Soares da Costa Neto, nº 295, no lugar denominado Fazenda Bom Jesus, conforme projeto aprovado pelo Município de Contagem. Foram ratificados os demais termos. (Sem emolumentos. Os emolumentos foram cotados na AV-10-165817, conforme art. 237-A da Lei 6.015/73 e art. 10-A da Lei 15.424/2004. - Qtde./Código: 1 x 4135-0. Selo Eletrônico: FBN/98705. Código de Segurança: 3991-1127-6217-2754). Contagem-MG, 28 de setembro de 2021.

Esc. Aut.

---

R-4-173471 - (Prenotação n. 533972 - Data: 15/07/2022) - **HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU - TÍTULO**: Contrato Particular, passado em Belo Horizonte, MG, aos 27 de maio de 2022. **CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 03 e 04, Brasília, DF, CNPJ 00.360.305/0001-04.** DEVEDORA/HIPOTECANTE: VIC PARK MONTANA I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, com sede à Avenida Álvares Cabral, nº 1777, sala 1703, Bairro Santo Agostinho, Belo Horizonte, MG, CNPJ 40.087.257/0001-47. FIADORA/CONSTRUTORA: VIC ENGENHARIA LTDA, com sede à Avenida Álvares Cabral, nº 1777, salas 1702 e 1905, Bairro Lourdes, Belo Horizonte, MG, CNPJ 12.086.678/0001-18. VALOR DA DÍVIDA: R$12.134.778,00 (doze milhões, cento e trinta e quatro mil e setecentos e setenta e oito reais). CONDIÇÕES: A CEF concede à devedora uma abertura de crédito no valor de R$12.134.778,00, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento Vic Park Montana I, situado no Município de Contagem, MG, à Rua José Soares da Costa Neto, nº 295, no lugar denominado Fazenda Bom Jesus, matrícula n. 165817, 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 24 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$22.634.000,00. A hipotecante apresentou a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 07/07/2022. Obrigam-se as partes às demais condições do contrato. (Sem emolumentos. Os emolumentos foram cotados no R-11-165817, 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: FXA/50691. Código de Segurança: 5535-4828-5014-7433). Contagem-MG, 27 de julho de 2022.

---

AV-5-173471 - (Prenotação n. 539264 - Data: 19/10/2022) - **CANCELAMENTO** - Certifico que por contrato particular, passado em Belo Horizonte, MG, aos 04 de agosto de 2022, a credora, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, autorizou o cancelamento da hipoteca registrada sob nº. R-4, desta matrícula. (Emol.: R$91,27, Tx. Fisc.: R$28,40, Total: R$119,67, ISSQN: R$4,31 - Qtde./Código: 1

Continua na ficha nº. 2

**REGISTRO GERAL**

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

**LIVRO Nº 2** CNM: **057091.2.0173471-43**

**MATRÍCULA N. 173471** Continuação Ficha 2

x 4140-0. Selo Eletrônico: GDW/96082. Código de Segurança: 5906-7654-6976-5206). Contagem-MG, 31 de outubro de 2022.

R-6-173471 - (Prenotação n. 539264 - Data: 19/10/2022) - **COMPRA E VENDA** - TÍTULO: Contrato particular, passado em Belo Horizonte, MG, aos 04 de agosto de 2022. TRANSMITENTE: VIC PARK MONTANA I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, com sede à Avenida Álvares Cabral, nº 1777, sala 1703, Bairro Santo Agostinho, Belo Horizonte, MG, CNPJ 40.087.257/0001-47. **ADQUIRENTE: WESLEY DE SOUZA LEMOS, brasileiro, proprietário de microempresa, solteiro, maior, CI MG-22.031.717 PCMG, CPF 703.079.406-08, residente à Rua Canopus, nº 974, casa, Bairro São José, Sabará, MG.** PREÇO: R$13.832,35 (treze mil e oitocentos e trinta e dois reais e trinta e cinco centavos). Avaliação Fiscal: R$181.500,00. 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: GDW/96082. Código de Segurança: 5906-7654-6976-5206). Contagem-MG, 31 de outubro de 2022.

R-7-173471 - (Prenotação n. 539264 - Data: 19/10/2022) - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA** - Certifico que por contrato particular, passado em Belo Horizonte, MG, aos 04 de agosto de 2022, sendo INTERVENIENTE CONSTRUTORA E FIADORA: VIC ENGENHARIA LTDA, com sede à Avenida Álvares Cabral, nº 1777, sala 1702, Bairro Santo Agostinho, Belo Horizonte, MG, CNPJ 12.086.678/0001-18, o DEVEDOR/FIDUCIANTE: WESLEY DE SOUZA LEMOS, brasileiro, proprietário de microempresa, solteiro, maior, CI MG-22.031.717 PCMG, CPF 703.079.406-08, residente à Rua Canopus, nº 974, casa, Bairro São José, 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$130.235,02 (cento e trinta mil e duzentos e trinta e cinco reais e dois centavos). Condições: Valor da parcela com recursos próprios: R$51.264,98. Valor da dívida: R$130.235,02. Valor da garantia fiduciária: R$168.000,00. Sistema de amortização: PRICE. Prazo de construção: 28 de junho de 2024; de amortização: 360 meses. Taxa anual de juros Balcão: Nominal: 8,6395%. Efetiva: 8,9900%. Taxa mensal de juros balcão: Nominal: 0,7176%. Efetiva: 0,7200%. Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 05/09/2022. Época de reajuste dos encargos: De acordo com o item 8. Encargo inicial com Taxa de Juros Balcão: Prestação (a + j): R$1.014,29. Prêmios de Seguros MIP e DFI: R$23,19. Tx. Admin.: R$25,00. Total: R$1.062,48. O devedor/fiduciante é possuidor direto 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 9.514/97, é de R$168.000,00, sujeito à atualização monetária pelo mesmo índice utilizado mensalmente na atualização da caderneta de poupança do dia da assinatura do contrato, reservando-se à CEF o direito de pedir nova avaliação a qualquer tempo. 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: GDW/96082. Código de Segurança: 5906-7654-6976-5206). Contagem-MG, 31 de outubro de 2022.

AV-8-173471 - (Prenotação n. 539264 - Data: 19/10/2022) - **ÍNDICE CADASTRAL:** 95352500244. (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: GDW/96082. Código de Segurança: 5906-7654-6976-5206). Contagem-MG, 31 de outubro de 2022.

AV-9-173471 - (Prenotação n. 593958 - Data: 27/05/2025) - **BAIXA DE CONSTRUÇÃO E HABITE-SE** - Certifico que conforme certidão datada de 26 de maio de 2025, que fica arquivada,

Continua no verso

**REGISTRO GERAL**

**CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CONTAGEM - MG**
CNM: 057091.2.0173471-43

**LIVRO Nº 2**

MATRÍCULA N. 173471 continuação Ficha 2 verso

extraída do processo nº. 020.02622/2025, de 04 de abril de 2025, foi concedido o habite-se e baixa de construção para o imóvel desta matrícula, com área construída de 13.004,38m2, conforme alvará nº PHMC - 005/2020, de 18 de dezembro de 2020. USO: Residencial Multifamiliar. (Sem emolumentos. Os emolumentos foram cotados na AV-13-165817, conforme art. 237-A da Lei 6.015/73 e art. 10-A da Lei 15.424/2004 - Qtde./Código: 1 x 4211-9. Selo Eletrônico: JAO/57891. Código de Segurança: 4747-5819-2991-6800). Contagem-MG, 18 de junho de 2025.

AV-10-173471 - (Prenotação n. 593958 - Data: 27/05/2025) - **CND/INSS** - Certifico que foi apresentada a CND/INSS n. 90.010.51145/71-001, datada de 17 de abril de 2025. Finalidade: Imóvel situado à Rua José Soares da Costa Neto, nº 295, com área construída de 13.004,38m2. (Emol.: R$13,18, Tx. Fisc.: R$4,14, Total: R$17,32, ISSQN: R$0,61 - Qtde./Código: 1 x 4135-0. Selo Eletrônico: JAO/57891. Código de Segurança: 4747-5819-2991-6800). Contagem-MG, 18 de junho de 2025.

AV-11-173471 - (Prenotação n. 615982 - Data: 12/05/2026) - **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 o fiduciante foi intimado na forma da lei e não purgou a mora. Ficam arquivados: 1) Requerimento da fiduciária, datado de 12 de maio de 2026; e, 2) prova de recolhimento do ITBI devido, sendo a avaliação fiscal no valor de R$177.122,67. A documentação referente à intimação está arquivada sob nº 603129. (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: KDP/73041. Código de Segurança: 5071-2385-1803-7470). Contagem-MG, 29 de maio de 2026.

Vicentina Imaculada Diniz Resende

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, 29/05/2026.

(Assinada Digitalmente)

**PODER JUDICIÁRIO - TJMG**
**CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA**
**SERVIÇO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE CONTAGEM**
**Protocolo Nº: 615982**
**Selo de Consulta Nº KDP73042**
**Código de Segurança.: 4898.2109.3142.8628**
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 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 §1° da Lei 15.424/2004.