



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: 057091.2.0157948-52

MATRÍCULA N. 157948

Data: 27/12/2018

Ficha 1

IMÓVEL: Urbano, constituído pelo apartamento nº 101 (cento e um), do bloco nº 07 (sete), 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 52,67m², área real total de 96,37m², e sua respectiva fração ideal de 0,004166 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 90, adaptada para portadores de necessidades especiais. **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 Exc. Cul.

AV-1-157948 - (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 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 Exc. Cul.

AV-2-157948 - (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 Exc. Cul.

R-3-157948 - (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 241°51'51" 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, Condomínio Conquista Veredas; deste ponto, com azimute de 325°22'49" 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 235°22'49" 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



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: 057091.2.0157948-52

MATRÍCULA N. 157948

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.

Quare L. S. Alves (Des. Subst.)

AV-4-157948 - (Prenotação n. 477536 - Data: 02/04/2019) - RETIFICAÇÃO - Certifico que por instrumento particular, passado em Contagem, MG, aos 07 de março de 2019, VENEZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede à Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte, MG, CNPJ 22.459.478/0001-17, retificou a instituição de condomínio registrada sob nº R-4, a incorporação registrada sob nº R-6, da matrícula nº 144753, e a Convenção de Condomínio, registrada sob o nº 11684, do livro 3 - Auxiliar, deste Cartório, do Condomínio Conquista Safira, quanto às vagas de garagem do empreendimento, passando o imóvel desta matrícula a ter direito à vaga de garagem nº 88, para Idoso. Foram ratificados os demais termos. (Emol.: R\$17,13, Tx. Fisc.: R\$5,38, Total: R\$22,51). Contagem-MG, 30 de abril de 2019.

Grandi Erc. Jul.

R-6-157948 - (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 Erc. Jul.

AV-6-157948 - (Prenotação n. 486849 - Data: 14/10/2019) - CANCELAMENTO - Certifico que por contrato particular, passado em Belo Horizonte, MG, aos 26 de setembro de 2019, a credora, Continua na ficha nº. 2

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: 057091.2.0157948/52

MATRÍCULA Nº: 157948

Continuação

Ficha 2

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, autorizou o cancelamento da hipoteca registrada sob nº. R-5, desta matrícula. (Emol.: R\$68,75, Tx. Fisc.: R\$21,40, Total: R\$90,15. - Qtde./Código: 1 x 4140-0. Selo Eletrônico: DDX/64111. Código de Segurança: 8603-3844-4809-2270). Contagem-MG, 22 de outubro de 2019.

Grandi Exc. Cel.

R-7-157948 - (Prenotação n. 486849 - Data: 14/10/2019) - **COMPRA E VENDA - TÍTULO:** Contrato particular, passado em Belo Horizonte, MG, aos 26 de setembro de 2019. **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:** CARLOS EDUARDO RODRIGUES OTONI, brasileiro, agente administrativo, solteiro, maior, CI MG-16.514.544 PCMG, CPF 124.998.866-76, residente à Rua Mantiqueira, nº 55, Bairro Conjunto Taquaril, Belo Horizonte, MG; ERILENE RODRIGUES PEREIRA, brasileira, recepcionista, solteira, maior, CI MG-8.178.921 PCMG, CPF 028.292.346-26, residente à Rua Mantiqueira, nº 55, cs A, Bairro Conjunto Taquaril, Belo Horizonte, MG. **PREÇO:** R\$22.497,11 (vinte e dois mil e quatrocentos e noventa e sete reais e onze centavos). **Avaliação Fiscal:** R\$155.196,33. O preço será pago mediante financiamento, conforme alienação fiduciária em garantia registrada abaixo. (Emol.: R\$843,11, Tx. Fisc.: R\$391,79, Total: R\$1.234,90. - Qtde./Código: 1 x 4541-9. Selo Eletrônico: DDX/64111. Código de Segurança: 8603-3844-4809-2270). Contagem-MG, 22 de outubro de 2019.

Grandi Exc. Cel.

R-8-157948 - (Prenotação n. 486849 - Data: 14/10/2019) - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA** - Certifico que por contrato particular, passado em Belo Horizonte, MG, aos 26 de setembro de 2019, 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:** CARLOS EDUARDO RODRIGUES OTONI, brasileiro, agente administrativo, solteiro, maior, CI MG-16.514.544 PCMG, CPF 124.998.866-76, residente à Rua Mantiqueira, nº 55, Bairro Conjunto Taquaril, Belo Horizonte, MG; ERILENE RODRIGUES PEREIRA, brasileira, recepcionista, solteira, maior, CI MG-8.178.921 PCMG, CPF 028.292.346-26, residente à Rua Mantiqueira, nº 55, cs A, Bairro Conjunto Taquaril, 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 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\$115.015,00 (cento e quinze mil e quinze reais). **CONDIÇÕES:** Valor da parcela com recursos próprios: R\$24.306,78 com recursos próprios e R\$12.995,55 com recursos da conta vinculada do FGTS. Valor do Desconto: R\$2.879,00. Valor da dívida: R\$115.015,00. 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: 01/11/2019. 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\$726,97. Prêmio de Seguro: R\$28,90. Total: R\$755,87. 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\$788,44, Tx. Fisc.: R\$366,36, Total: R\$1.154,80. - Qtde./Código: 1 x 4540-1. Selo Eletrônico: DDX/64111. Código de Segurança: 8603-3844-4809-2270). Contagem-MG, 22 de outubro de 2019.

Grandi Exc. Cel.

AV-9-157948 - (Prenotação n. 486849 - Data: 14/10/2019) - **ÍNDICE CADASTRAL:** 97820400097. (Emol.: R\$0,00, Tx. Fisc.: R\$0,00, Total: R\$0,00. - Qtde./Código: 1 x 4135-0. Selo Eletrônico: DDX/64111. Código de Segurança: 8603-3844-4809-2270) Contagem-MG, 22 de outubro de 2019.

Grandi 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 GERAL

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CONTAGEM - MG

LIVRO Nº 2

CNM: 057091.2.0157948-52

MATRÍCULA N. 157948

continuação

Ficha 2 verso

AV-10-157948 - (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.

[Assinatura] *[Assinatura]*

AV-11-157948 - (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.

[Assinatura] *[Assinatura]*

AV-12-157948 - (Prenotação n. 613518 - Data: 31/03/2026) - **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 30 de março de 2026; e, 2) prova de recolhimento do ITBI devido, sendo a avaliação fiscal no valor de R\$160.529,00. A documentação referente à intimação está arquivada sob nº 604840. (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: KAN/51163. Código de Segurança: 8167-2197-6909-1514). Contagem-MG, 20 de abril de 2026.

[Assinatura] *[Assinatura]*

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, 20/04/2026.

(Assinada Digitalmente)

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA
SERVIÇO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE CONTAGEM
Protocolo Nº: 613518
Selo de Consulta Nº KAN51164
Código de Segurança: 1373.9720.9517.7267
Quantidade de Atos Praticados: 001
Ato(s) praticados por: Vicentina Imaculada Diniz Resende
Emol.: R\$ 30,36 + TFC: 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.