

Valide aqui
este documento**REGISTRO GERAL****CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CONTAGEM - MG****LIVRO Nº 2**

CNM: 057091.2.0168515-70

MATRÍCULA N. 168515

Data: 30/10/2020

Ficha 1

IMÓVEL: Urbano, constituído pelo apartamento nº 1906 (mil novecentos e seis), do bloco 03 (três), do CONDOMÍNIO RESERVA JARDIM, situado à Avenida Cristal, nº 420, com Avenida Cruzeiro do Sul, com área privativa principal de 47,16m², área privativa total de 57,51m², área de uso comum de 25,98m², área real total de 83,49m², e sua respectiva fração ideal de 0,002148 do terreno constituído pelo lote nº 5-A (cinco - A), da quadra nº 83-A (oitenta e três - A), do BAIRRO JARDIM RIACHO DAS PEDRAS, neste município, com área de 13.326,65m² (treze mil, trezentos e vinte e seis metros e sessenta e cinco decímetros quadrados), e as seguintes confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice V-23, de coordenadas N 7792635,338m e E 598142,361m, deste ponto, com os seguintes azimute 172º16'41" e distância de 142,70m tem-se o vértice V-23A, de coordenadas N 7792493,928m e E 598161,536m; deste ponto, com azimute 84º22'26" e distância de 9,16m tem-se o vértice V-12, coordenadas N 7792494,826m e E 598170,654m; deste ponto, com azimute 82º27'56" e distância de 52,44m tem-se o vértice V-13, de coordenadas N 7792501,702m e E 598222,643m; deste ponto, em desenvolvimento com raio 5,00m e distância de 6,22m tem-se o vértice V-14, de coordenadas N 7792505,686m e E 598226,892m; deste ponto, em desenvolvimento com raio 2828,60m e distância de 89,93m tem-se o vértice V-15, de coordenadas N 7792593,603m e E 598245,785m; deste ponto, em desenvolvimento com raio 300,30m e distância de 59,89m tem-se o vértice V-16, de coordenadas N 7792649,355m e E 598267,396m; deste ponto, em desenvolvimento com raio 397,88m e distância de 5,39m tem-se o vértice V-24, de coordenadas N 7792654,146m e E 598269,871m; deste ponto, com azimute 261º36'33" e distância de 128,89m tem-se o vértice V-23, ponto inicial da descrição deste perímetro, fechando um polígono com área de 13.326,65m². Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central nº 45º00'00" WGr, tendo como datum o WGS-84. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM. Do vértice V-23 ao V-23A limita com o lote 04A, do V-23A ao V-12 limita com a Avenida Cristal, do V-12 ao V-13 segue confrontando com Avenida Cristal, do V-13 ao V-14 segue confrontando com Avenida Cristal, do V-14 ao V-15 limita com Avenida Cruzeiro do Sul, do V-15 ao V-16 segue confrontando com Avenida Cruzeiro do Sul, do V-16 ao V-24 segue confrontando com Avenida Cruzeiro do Sul, do V-24 ao V-23, limita com lote 06A. O condomínio possui cinco vagas de garagem de uso comum, sendo quatro destinadas a visitantes e uma para carga e descarga. A unidade tem direito à vaga de garagem nº 292. **PROPRIETÁRIO:** ALTOS PILARES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede à Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte, MG, CNPJ 15.315.406/0001-30. **REGISTRO ANTERIOR:** R-6 da matrícula nº 129367, deste Cartório. (Emol.: R\$44,50, Tx. Fisc.: R\$14,00, Total: R\$58,50. - Qtde./Código: 1 x 4401-6. Selo Eletrônico: ECW/60049. Código de Segurança: 7288-8302-9500-3737).

AV-1-168515 - (Prenotação n. 499824 - Data: 21/09/2020) - **ÔNUS EXISTENTE** - Certifico que, conforme R-3 da matrícula nº. 129367, deste Cartório, o terreno do empreendimento desta matrícula está onerado com servidão, sendo credora ALTOS PILARES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 15.315.406/0001-30. (Qtde./Código: 1 x 4135-0. Selo Eletrônico: ECW/60049. Código de Segurança: 7288-8302-9500-3737). Contagem-MG, 30 de outubro de 2020.

AV-2-168515 - (Prenotação n. 499824 - Data: 21/09/2020) - **INCORPORAÇÃO** - Certifico que a Incorporação do Condomínio Reserva Jardim está registrada sob o nº R-8, a Instituição registrada sob nº R-6, da matrícula nº 129367, e a Convenção de Condomínio está registrada sob o nº 12769, do livro 3 - Auxiliar, deste Cartório. (Emol.: R\$17,69, Tx. Fisc.: R\$5,56, Total: R\$23,25. - Qtde./Código: 1 x 4135-0. Selo Eletrônico: ECW/60049. Código de Segurança: 7288-8302-9500-3737). Contagem-MG, 30 de outubro de 2020.

AV-3-168515 - (Prenotação n. 499824 - Data: 21/09/2020) - **IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO** - Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. **Alvará de construção nº 188/2020, emitido em 11 de setembro de 2020, válido por 36 meses. Incorporação registrada sob o R-8, da matrícula nº 129367.** Consta da incorporação a apresentação de certidões positivas, a saber: a) certidão positiva com efeito de negativa de débitos Municipais de Contagem, MG; b) certidão positiva de Ações Cíveis da Justiça Comum da Comarca de Contagem, MG. A incorporação foi submetida ao regime de patrimônio de afetação, conforme AV-10-129367, 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\$17,69, Tx. Fisc.: R\$5,56, Total: R\$23,25. - Qtde./Código: 1 x 4135-0. Selo Eletrônico: ECW/60049. Código de Segurança: 7288-8302-9500-3737). Contagem-MG, 30 de outubro de 2020.

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3HE6X-EB8ZK-TYCR6-ELJWG>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Valide aqui
este documento**REGISTRO GERAL****CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CONTAGEM - MG****LIVRO Nº 2****CNM: 057091.2.0168515-70****MATRÍCULA N. 168515**

continuação

Ficha 1 verso

R-4-168515 - (Prenotação n. 505812 - Data: 27/01/2021) - HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU - TÍTULO: Contrato Particular, passado em São Paulo, SP, aos 11 de janeiro 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/GARANTIDORA/HIPOTECANTE: ALTOS PILARES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede à Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte, MG, CNPJ 15.315.406/0001-30. FIADORA/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. VALOR DA DÍVIDA: R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais). CONDIÇÕES: A CEF concede à devedora uma abertura de crédito no valor de R\$25.000.000,00, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento Reserva Jardim, situado no Município de Contagem, MG, à Avenida Cristal, nº 420, com Avenida Cruzeiro do Sul, Bairro Jardim Riacho das Pedras, matrícula n. 129367, deste Cartório. O prazo de carência do presente financiamento é de até 12 meses, com tempo 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) 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 se obriga a concluir as obras objeto deste Contrato no prazo de 36 meses, contados à 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\$61.647.000,00. A hipotecante apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 15/12/2020. Obrigam-se as partes às demais condições do contrato. (Sem emolumentos. Os emolumentos foram cotados no R-12-129367, 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: EMZ/12097. Código de Segurança: 0863-0451-7526-0464). Contagem-MG, 16 de março de 2021.

AV-5-168515 - (Prenotação n. 518521 - Data: 22/09/2021) - CANCELAMENTO - Certifico que por contrato particular, passado em Belo Horizonte, MG, aos 13 de setembro de 2021, a credora, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, autorizou o cancelamento da hipoteca registrada sob nº. R-4, desta matrícula. (Emol.: R\$75,46, Tx. Fisc.: R\$23,48, Total: R\$98,94. - Qtde./Código: 1 x 4140-0. Selo Eletrônico: FBX/16145. Código de Segurança: 7649-0841-6409-0889). Contagem-MG, 05 de outubro de 2021.

R-5-168515 - (Prenotação n. 518521 - Data: 22/09/2021) - COMPRA E VENDA - TÍTULO: Contrato particular, passado em Belo Horizonte, MG, aos 13 de setembro de 2021. TRANSMITENTE: ALTOS PILARES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede à Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte, MG, CNPJ 15.315.406/0001-30. ADQUIRENTE: LUIZ FERNANDES DA SILVA, brasileiro, agente de viagem e guia de turismo, divorciado, CNH 00072039689 DETRANRJ, CPF 834.955.764-87, residente à Rua Finlândia, nº 137, casa B, Bairro Jardim Caiçara, Cabo Frio, RJ. PREÇO: R\$29.490,70 (vinte e nove mil e quatrocentos e noventa reais e setenta centavos). Avaliação Fiscal: R\$198.000,00. O preço será pago mediante financiamento, conforme alienação fiduciária em garantia registrada abaixo. (Emol.: R\$985,56, Tx. Fisc.: R\$457,98, Total: R\$1.443,54. - Qtde./Código: 1 x 4542-7. Selo Eletrônico:

Continua na ficha nº. 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3HE6X-EB8ZK-TYCR6-ELJWG>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CONTAGEM - MG

LIVRO Nº 2

CNM: 057091.2.0168515-70

MATRÍCULA N. 168515

Continuação

Ficha 2

FBX/16145. Código de Segurança: 7649-0841-6409-0889). Contagem-MG, 05 de outubro de 2021.

Mariana F. R. - Esc. R.

AV-7-168515 - (Prenotação n. 518521 - Data: 22/09/2021) - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA** - Certifico que por contrato particular, passado em Belo Horizonte, MG, aos 13 de setembro de 2021, sendo INTERVENIENTE CONSTRUTORA E FIADORA: DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, com sede à Rua dos Ottoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte, MG, CNPJ 16.614.075/0001-00, o DEVEDOR/FIDUCIANTE: LUIZ FERNANDES DA SILVA, brasileiro, agente de viagem e guia de turismo, divorciado, CNH 00072039689 DETRANRJ, CPF 834.955.764-87, residente à Rua Finlândia, nº 137, casa B, Bairro Jardim Calçara, Cabo Frio, RJ, 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\$178.200,00 (cento e setenta e oito mil e duzentos reais). Condições: Valor da parcela com recursos próprios: R\$19.800,00. Valor da dívida: R\$178.200,00. Valor da garantia fiduciária: R\$198.000,00. Sistema de amortização: SAC - Sistema de Amortização Constante. Prazo de construção: 23/02/2024; de amortização: 360 meses. Taxa anual de juros Balcão: Nominal: 7,7208%. Efetiva: 8,0000%. Taxa de juros nominal reduzida, conforme o contrato: 7,3474%. Taxa de juros efetiva reduzida, conforme o contrato: 7,5999%. Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 14/10/2021. Época de reajuste dos encargos: De acordo com o item 8. Encargo inicial com Taxa de Juros Balcão: Prestação (a + j): R\$1.641,53. Prêmios de Seguros: R\$57,96. Tx. Admin.: R\$25,00. Total: R\$1.724,49. Encargo inicial com Taxa de Juros Reduzida: Prestação (a + j): R\$1.586,08. Prêmios de Seguros: R\$57,96. Tx. Admin.: R\$25,00. Total: R\$1.669,04. 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\$198.000,00, 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\$985,56, Tx. Fisc.: R\$457,98, Total: R\$1.443,54. - Qtde./Código: 1 x 4542-7. Selo Eletrônico: FBX/16145. Código de Segurança: 7649-0841-6409-0889). Contagem-MG, 05 de outubro de 2021.

Mariana F. R. - Esc. R.

AV-8-168515 - (Prenotação n. 518521 - Data: 22/09/2021) - **ÍNDICE CADASTRAL**: 51520853430. (Emol.: R\$0,00, Tx. Fisc.: R\$0,00, Total: R\$0,00. - Qtde./Código: 1 x 4135-0. Selo Eletrônico: FBX/16145. Código de Segurança: 7649-0841-6409-0889) Contagem-MG, 05 de outubro de 2021.

Mariana F. R. - Esc. R.

AV-9-168515 - (Prenotação n. 558159 - Data: 28/09/2023) - **BAIXA DE CONSTRUÇÃO E HABITE-SE** - Certifico que conforme certidão datada de 26 de setembro de 2023, que fica arquivada, extraída do processo nº. 06596/2023-03A, de 29 de junho de 2023, foi concedido o habite-se e baixa de construção para o imóvel desta matrícula, com área construída de 26.651,53m², conforme alvará nº 188/2020, de 11 de setembro de 2020. USO: Residencial Multifamiliar. (Emol.: R\$629,33, Tx. Fisc.: R\$292,45, Total: R\$921,78, ISSQN: R\$29,68 - Qtde./Código: 1 x 4212-7. Selo Eletrônico: HDF/88365. Código de Segurança: 4844-5238-3938-8724). Contagem-MG, 09 de outubro de 2023.

Wagner - Esc. R.

AV-10-168515 - (Prenotação n. 558159 - Data: 28/09/2023) - **CND/INSS** - Certifico que foi apresentada a CND/INSS n. 90.005.11670/77-001, datada de 28 de setembro de 2023. Finalidade: Imóvel situado à Avenida Cristal, nº 420, com Avenida Cruzeiro do Sul, com área construída de 26.651,53m². (Emol.: R\$12,00, Tx. Fisc.: R\$3,77, Total: R\$15,77, ISSQN: R\$0,57 - Qtde./Código: 1 x 4135-0. Selo Eletrônico: HDF/88365. Código de Segurança: 4844-5238-3938-8724). Contagem-MG, 09 de outubro de 2023.

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3HE6X-EB8ZK-TYCR6-ELJWG>

Documento gerado oficialmente pelo

Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis

ridigital



Serviço do Registro de Imóveis - Comarca de Contagem

Oficial Interino: Wellington Alencaster Rosa

Rua Joaquim Camargos, 110 - Centro - Contagem/MG - CEP 32041-440 - Tel.: (31) 3398-1093 / 3398-1042

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CONTAGEM - MG

LIVRO Nº 2

CNM. 057091.2.0168515-70

MATRÍCULA N. 168515

continuação

Ficha 2 verso

AV-11-168515 - (Prenotação n. 620346 - Data: 22/07/2026) - 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 21 de julho de 2026; e, 2) prova de recolhimento do ITBI devido, sendo a avaliação fiscal no valor de R\$289.567,36. A documentação referente à intimação está arquivada sob nº 606559. (Emol.: R\$3.155,22, Tx. Fisc.: R\$1.748,31, Total: R\$4.903,53, ISSQN: R\$0,00 - Qtde./Código: 1 x 4244-0. Selo Eletrônico: KLG/84975. Código de Segurança: 5108-9460-7969-9892). (AML/FSD/KSR). Contagem-MG, 18 de agosto de 2026.

Manuel Araújo Sales Esc. Sub.

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CONTAGEM - MG CERTIDÃO

A presente certidão contendo 04 lauda(s), foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº 11.977/2009. Sua emissão e conferência podem ser confirmadas pelo site <https://registradores.org.br/validacao>, em consulta do código de validação, que está impresso no rodapé desta. O Oficial Interino: Wellington Alencaster Rosa. Dou fé. Contagem-MG, 18/08/2026, 16:05.

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.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA
SERVIÇO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE CONTAGEM
Protocolo Nº: 620346
Selo de Consulta Nº KLG84976
Código de Segurança: 9373.8171.1628.1238
Quantidade de Atos Praticados: 001
Ato(s) praticados por: WELLINGTON ALENCASTER ROSA
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>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3HE6X-EB8ZK-TYCR6-ELJWG>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todas as Registros de Imóveis

ridigital