



REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CONTAGEM - MG

LIVRO Nº 2

CNM: 057091.2.0168197-54

MATRÍCULA N. 168197

Data: 30/10/2020

Ficha 1

IMÓVEL: Urbano, constituído pelo apartamento nº 1508 (mil quinhentos e oito), do bloco 01 (um), do CONDOMÍNIO RESERVA JARDIM, situado à Avenida Cristal, nº 420, com Avenida Cruzeiro do Sul, com área privativa principal de 54,23m², área privativa total de 64,58m², área de uso comum de 29,80m², área real total de 94,38m², e sua respectiva fração ideal de 0,002464 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 172°16'41" e distância de 142,70m tem-se o vértice V-23A, de coordenadas N 7792493,928m e E 598161,536m; deste ponto, com azimute 84° 22'26" e distância de 9,16m tem-se o vértice V-12, coordenadas N 7792494,826m e E 598170,654m; deste ponto, com azimute 82°27'56" 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 261° 36'33" 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 georeferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central nº 45° 00'00" 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 47. 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).

Vicentina L.O. Resende

AV-1-168197 - (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.

Vicentina L.O. Resende

AV-2-168197 - (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.

Vicentina L.O. Resende

AV-3-168197 - (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.

Vicentina L.O. Resende

Continua no verso



REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CONTAGEM - MG

LIVRO Nº 2

CNM: 057091.2.0168197-54

MATRÍCULA N. 168197

continuação

Ficha 1 verso

R-4-168197 - (Prenotação n. 520304 - Data: 25/10/2021) - **HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU** - TÍTULO: Contrato Particular, passado em São Paulo, SP, aos 30 de setembro de 2021. **CREDORES: 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\$14.000.000,00** (quatorze milhões de reais). **CONDIÇÕES:** A CEF concede à Devedora uma abertura de crédito no valor de R\$14.000.000,00, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento Condomínio 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 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 (trinta e seis) 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 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\$30.821.000,00. A hipotecante apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 14/10/2021. Obrigam-se as partes às demais condições do contrato. (Sem emolumentos. Os emolumentos foram cotados no R-13-129367, 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: FFW/37499. Código de Segurança: 4334-9392-5513-2009). Contagem-MG, 25 de novembro de 2021.

Mariane A. S. B. ex. pt.

AV-5-168197 - (Prenotação n. 531997 - Data: 10/06/2022) - **CANCELAMENTO** - Certifico que por contrato particular, passado em Belo Horizonte, MG, aos 27 de maio 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 x 4140-0. Selo Eletrônico: FUS/93670. Código de Segurança: 4976-7442-8162-1226). Contagem-MG, 23 de junho de 2022.

Opavodi Ex. CEF

R-6-168197 - (Prenotação n. 531997 - Data: 10/06/2022) - **COMPRA E VENDA** - TÍTULO: Contrato particular, passado em Belo Horizonte, MG, aos 27 de maio de 2022. **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: MATHEUS HENRIQUE MORAIS MIRANDA**, brasileiro, administrador, solteiro, maior, CNH 05015680530 DETRANMG, CPF 105.034.526-61, residente à Rua Cocal, nº 629, Bairro Monte Castelo, Contagem, MG. **PREÇO: R\$33.796,68** (trinta e três mil e setecentos e noventa e seis reais e sessenta e oito centavos). **Avaliação Fiscal: R\$246.791,56**. O preço será pago mediante financiamento, conforme alienação fiduciária em garantia registrada abaixo. (Emol.: R\$1.264,98, Tx. Fisc.: R\$700,88, Total: R\$1.965,86, ISSQN: R\$59,67 - Qtde./Código: 1 x 4543-5.

Continua na ficha nº. 2

3



REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CONTAGEM - MG

LIVRO Nº 2

CNM: 057091.2.0168197-54

MATRÍCULA N. 168197

Continuação

Ficha 2

Selo Eletrônico: FUS/93670. Código de Segurança: 4976-7442-8162-1226). Contagem-MG, 23 de junho de 2022.

Graciani Esc. Cel.

R-7-168197 - (Prenotação n. 531997 - Data: 10/06/2022) - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA** - Certifico que por contrato particular, passado em Belo Horizonte, MG, aos 27 de maio 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, o DEVEDOR/FIDUCIANTE: MATHEUS HENRIQUE MORAIS MIRANDA, brasileiro, administrador, solteiro, maior, CNH 05015680530 DETRANMG, CPF 105.034.526-61, residente à Rua Cocal, nº 629, Bairro Monte Castelo, Contagem, 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\$194.000,00 (cento e noventa e quatro mil reais). Condições: Valor da parcela com recursos próprios: R\$52.791,56. Valor da dívida: R\$194.000,00. Valor da garantia fiduciária: R\$242.500,00. Sistema de amortização: PRICE / TR - Tabela Price. Prazo de construção: 28/10/2024; 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%. Taxa anual de juros nominal reduzida, conforme o contrato: 8,3712%. Taxa anual de juros efetiva reduzida, conforme o contrato: 8,7000%. Taxa mensal de juros reduzida, conforme o contrato: Nominal: 0,6953%. Efetiva: 0,6976%. Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 04/07/2022. Época de reajuste dos encargos: De acordo com o item 8. Encargo inicial com Taxa de Juros Balcão: Prestação (a + j): R\$1.510,91. Prêmios de Seguros MIP e DFI: R\$38,49. Tx. Admin.: R\$25,00. Total: R\$1.574,40. Encargo inicial com Taxa de Juros Reduzida: Prestação (a + j): R\$1.474,01. Prêmios de Seguros MIP e DFI: R\$38,49. Tx. Admin.: R\$25,00. Total: R\$1.537,50. 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\$242.500,00, sujeito à atualização monetária pelo mesmo índice utilizado mensalmente na atualização da cademeta 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\$1.192,04, Tx. Fisc.: R\$553,94, Total: R\$1.745,98, ISSQN: R\$56,23 - Qtde./Código: 1 x 4542-7. Selo Eletrônico: FUS/93670. Código de Segurança: 4976-7442-8162-1226). Contagem-MG, 23 de junho de 2022.

Graciani Esc. Cel.

AV-8-168197 - (Prenotação n. 531997 - Data: 10/06/2022) - **ÍNDICE CADASTRAL**: 51520853112. (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: FUS/93670. Código de Segurança: 4976-7442-8162-1226). Contagem-MG, 23 de junho de 2022.

Graciani Esc. Cel.

AV-9-168197 - (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.

Graciani Esc. Cel.

AV-10-168197 - (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

Continua no verso

Graciani



REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CONTAGEM - MG

LIVRO Nº 2

CNM: 057091.2.0168197-54

MATRÍCULA N. 168197

continuação

Ficha 2 verso

x 4135-0. Selo Eletrônico: HDF/88365. Código de Segurança: 4844-5238-3938-8724). Contagem-MG, 09 de outubro de 2023.

Leonardo D. Esc. Aut.

AV-11-168197 - (Prenotação n. 606003 - Data: 24/11/2025) - **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 24 de novembro de 2025; e, 2) prova de recolhimento do ITBI devido, sendo a avaliação fiscal no valor de R\$304.366,69. A documentação referente à intimação está arquivada sob nº 595299. (Emol.: R\$3.014,14, Tx, Fisc.: R\$1.670,13, Total: R\$4.684,27, ISSQN: R\$140,16 - Qtde./Código: 1 x 4244-0. Selo Eletrônico: JQQ/46760. Código de Segurança: 6494-9656-2918-0755). Contagem-MG, 16 de dezembro de 2025.

Leonardo D. Esc. Aut.

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, 16/12/2025.

(Assinada Digitalmente)

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA
SERVIÇO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE CONTAGEM
Protocolo Nº: 606003
Selo de Consulta Nº JQQ46761
Código de Segurança.: 7939.3471.4743.7887
Quantidade de Atos Praticados: 001
Ato(s) praticados por: Pedro Henrique Melo Alves
Emol.: R\$ 29,00 + TFJ: R\$ 10,25 = Valor Final: R\$ 39,25- 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 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.