REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CONTAGEM - MG

LIVRO Nº 2

CNM: 057091.2.0181180-02

MATRÍCULA N. 181180 Data: 03/04/2023 Ficha 1

IMÓVEL: **Urbano, constituído pela SALA nº 02 (dois), do 5º pavimento, do Subcondomínio Torre Comercial, do EDIFÍCIO CONTEMPORÂNEO,** situado à Avenida João César de Oliveira, nº 5757, com área privativa principal de 32,08m2, área privativa total de 32,08m2, área de uso comum de 18,78m2, área real total de 50,86m2, e sua respectiva fração ideal de 0,00236 do terreno constituído pela área de 14.330,00m² (quatorze mil e trezentos e trinta metros quadrados), no lugar denominado QUARENTA ALQUEIRES e/ou RIACHINHO, neste município, com os seguintes limites e confrontações: Iniciou-se como ponto de partida, um bueiro situado no leito do córrego onde se caracteriza por um cruzamento de cerca divisa com a Unisa, lado esquerdo do terreno, no sentido Belo Horizonte-Contagem onde cravou o marco M1, início da área em descrição. Deste ponto segue-se pelo lado direito, com o azimute de 146º58'25", distância de 125,00m. até o marco M2, confrontando com a Av. João César de Oliveira; Deste ponto segue-se com o azimute de 236º58'25", ângulo interno de 90º, distância de 172,50m. até o marco M3; Deste ponto segue-se com o azimute de 325º56'49", ângulo interno de 88º58'24", distância de 28,00m., até o marco M4, confrontando com a Unisa; Deste ponto segue-se com o azimute de 13º09'31", ângulo de 132º47'18", distância de 54,00m. até o marco M5, confrontando com a Unisa; Deste ponto segue-se com o azimute de 29º58'25", ângulo interno de 167º48'54", distância de 151,50m., até o marco M1, confrontando com a Unisa; Deste ponto segue-se com o azimute de 146º58'25", ângulo interno de 63º00'00" distância de 125,00m. **PROPRIETÁRIO: EP-I2 CONTEMPORÂNEO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A, com sede à Rua Turim, nº 99, sala 27, Bairro Santa Lúcia, Belo Horizonte, MG, CNPJ 19.895.817/0001-01. REGISTRO ANTERIOR:** R-31 e AV-39 da Matrícula nº 69982, deste Cartório. (Emol.: R$60,39, Tx. Fisc.: R$18,99, Total: R$79,38, ISSQN: R$2,85 - Qtde./Código: 1 x 4401-6. Selo Eletrônico: GPR/89242. Código de Segurança: 4655-3925-0278-4389).

Esc. Aut.

AV-1-181180 - (Prenotação n. 545903 - Data: 24/02/2023) - **INCORPORAÇÃO** - Certifico que a Incorporação de Condomínio do Edifício Contemporâneo está registrada sob o nº R-33 e AV-39, a Instituição registrada sob nº R-31 e AV-39, da matrícula nº 69982, e a Convenção de Condomínio está registrada sob o nº 12217, do livro 3 - Auxiliar, deste Cartório. (Emol.: R$24,01, Tx. Fisc.: R$7,54, Total: R$31,55, ISSQN: R$1,13 - Qtde./Código: 1 x 4135-0. Selo Eletrônico: GPR/89242. Código de Segurança: 4655-3925-0278-4389). Contagem-MG, 03 de abril de 2023.

Esc. Aut.

AV-2-181180 - (Prenotação n. 545903 - Data: 24/02/2023) - **IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO** - Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. **Alvará de construção nº 040/2022, emitido em 09 de fevereiro de 2022, válido por 36 meses. Incorporação registrada sob o R-33 e AV-39,** da matrícula nº 69982. Consta da incorporação a apresentação de certidões positivas, a saber: a) certidão positiva com efeitos de negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União; b) certidão positiva com efeitos de negativa de Débitos Municipais de Contagem, MG; c) certidão positiva de Ações Trabalhistas da Justiça do Trabalho - 3ª Região TRT, conforme relação de processos; d) certidão positiva de Ações Cíveis da Justiça Comum da Comarca de Belo Horizonte, MG, conforme relação de processos. Incorporadora: EP-I2 CONTEMPORÂNEO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A, com sede à Rua Turim, nº 99, sala 27, Bairro Santa Lúcia, Belo Horizonte, MG, CNPJ 19.895.817/0001-01. A incorporação foi submetida ao **regime de patrimônio de afetação,** conforme AV-34-69982, 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$24,01, Tx. Fisc.: R$7,54, Total: R$31,55, ISSQN: R$1,13 - Qtde./Código: 1 x 4135-0. Selo Eletrônico: GPR/89242. Código de Segurança: 4655-3925-0278-4389). Contagem-MG, 03 de abril de 2023.

Esc. Aut.

AV-3-181180 - (Prenotação n. 545903 - Data: 24/02/2023) - **ÔNUS EXISTENTE** - Certifico que o imóvel desta matrícula encontra-se onerado com HIPOTECA, sendo credor BANCO INTER S/A, conforme R-38-69982, deste Cartório, datado de 17/06/2022. (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: GPR/89242. Código de Segurança: 4655-3925-0278-4389). Contagem-MG, 03 de abril de 2023.

Esc. Aut.

Continua no verso

REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CONTAGEM - MG

LIVRO Nº 2 CNM: **057091.2.0181180-02**

MATRÍCULA N. 181180 continuação Ficha 1 verso

AV-4-181180 - (Prenotação n. 567023 - Data: 08/03/2024) - **BAIXA DE CONSTRUÇÃO E HABITE-SE** - Certifico que conforme certidão datada de 07 de março de 2024, que fica arquivada, extraída do processo nº. 12170/2023-03A, de 21 de dezembro de 2023, foi concedido o habite-se e baixa de construção para o imóvel desta matrícula, com área construída de 22.144,96m2, conforme alvará nº 040/2022, de 09 de fevereiro de 2022. USO: Misto. (Emol.: R$1.319,34, Tx. Fisc.: R$613,08, Total: R$1.932,42, ISSQN: R$62,23 - Qtde./Código: 1 x 4212-7. Selo Eletrônico: HRU/07194. Código de Segurança: 1867-0828-7524-8155). Contagem-MG, 16 de abril de 2024.

AV-5-181180 - (Prenotação n. 567023 - Data: 08/03/2024) - **CND/INSS** - Certifico que foi apresentada a CND/INSS n. 51.244.38375/71-001, datada de 28 de setembro de 2023. Finalidade: Imóvel situado à Avenida João César de Oliveira, nº 5757, com área construída de 22.144,96m2. (Emol.: R$25,17, Tx. Fisc.: R$7,90, Total: R$33,07, ISSQN: R$1,19 - Qtde./Código: 1 x 4135-0. Selo Eletrônico: HRU/07194. Código de Segurança: 1867-0828-7524-8155). Contagem-MG, 16 de abril de 2024.

AV-6-181180 - (Prenotação n. 570107 - Data: 30/04/2024) - **CANCELAMENTO** - Certifico que fica cancelada a hipoteca mencionada sob o nº AV-3, desta matrícula, em virtude de autorização dada pelo credor, BANCO INTER S/A, nos termos do instrumento particular, passado em Belo Horizonte, MG, aos 24 de abril de 2024. Fica arquivado. (Emol.: R$101,02, Tx. Fisc.: R$31,44, Total: R$132,46, ISSQN: R$4,76 - Qtde./Código: 1 x 4140-0. Selo Eletrônico: HUF/84687. Código de Segurança: 3537-4303-1663-9401). Contagem-MG, 15 de maio de 2024.

R-7-181180 - (Prenotação n. 580228 - Data: 30/09/2024) - **COMPRA E VENDA - TÍTULO:** Contrato particular, passado em Contagem, MG, aos 27 de outubro de 2023, Termo de Rerratificação passado em Contagem, MG, aos 18 de junho de 2024, e Termo de Aditamento e Rerratificação passado em Contagem, MG, aos 05 de setembro de 2024. TRANSMITENTE: EP-I2 CONTEMPORÂNEO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A, com sede à Rua Turim, nº 99, sala 27, Bairro Santa Lúcia, Belo Horizonte, MG, CNPJ 19.895.817/0001-01. **ADQUIRENTE: RAMON CALDEIRA SANTANA, advogado, CI MG-17.826.636 PCMG, CPF 115.182.726-65, com anuência de sua mulher RAFAELA PENA MAGALHÃES CAMPOS, advogada, CI MG-16.696.851 PCMG, CPF 117.481.196-05, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, em 06/05/2022, brasileiros, residentes à Rua Bragança, nº 285, aptº 201, Bairro Santa Cruz, Contagem, MG.** Preço: R$259.902,98 (duzentos e cinquenta e nove mil e novecentos e dois reais e noventa e oito centavos). Avaliação Fiscal: R$275.000,00. Condições: R$63.234,80 são pagos com recursos próprios e R$228.493,03 através de financiamento, conforme alienação fiduciária em garantia registrada abaixo. Declara o outorgado comprador, sob responsabilidade civil e criminal que o imóvel ora adquirido fica pertencendo exclusivamente ao seu patrimônio, uma vez que a transação ocorreu em sub-rogação de valores pertencentes a seus bens particulares, conforme disposto no art. 1.659, inciso II do Código Civil Brasileiro. Pela interveniente anuente foi dito que, tendo seu marido adquirido o imóvel nas condições acima, sendo, portanto, incomunicável com seu patrimônio, manifesta o seu consentimento. As condições referem-se aos imóveis das matrículas nºs 181180 e 181343, deste Cartório. (Emol.: R$2.800,13, Tx. Fisc.: R$1.551,43, Total: R$4.351,56, ISSQN: R$132,08 - Qtde./Código: 1 x 4543-5. Selo Eletrônico: IHS/51836. Código de Segurança: 8341-2403-6828-8633). Contagem-MG, 24 de outubro de 2024.

R-8-181180 - (Prenotação n. 580228 - Data: 30/09/2024) - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA** - Certifico que por contrato particular, passado em Contagem, MG, aos 27 de outubro de 2023, Termo de Rerratificação passado em Contagem, MG, aos 18 de junho de 2024, e Termo de Aditamento e Rerratificação passado em Contagem, MG, aos 05 de setembro de 2024, o DEVEDOR/FIDUCIANTE: RAMON CALDEIRA SANTANA, advogado, CI MG-17.826.636 PCMG, CPF 115.182.726-65, com anuência de sua mulher RAFAELA PENA MAGALHÃES CAMPOS, advogada, CI MG-16.696.851 PCMG, CPF 117.481.196-05, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, em 06/05/2022, brasileiros, residentes à Rua Bragança, nº 285, aptº 201, Bairro Santa Cruz,

Continua na ficha nº. 2

REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CONTAGEM - MG

LIVRO Nº 2 CNM: **057091.2.0181180-02**

MATRÍCULA N. 181180 Continuação Ficha 2

Contagem, MG, **ALIENOU AO CREDOR/FIDUCIÁRIO: BANCO INTER S/A, com sede à Avenida Barbacena, nº 1.219, Bairro Santo Agostinho, Belo Horizonte, MG, CNPJ 00.416.968/0001-01, 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$252.857,45 (duzentos e cinquenta e dois mil e oitocentos e cinquenta e sete reais e quarenta e cinco centavos). Condições: Tarifa de Cadastro: R$1.500,00, inclusa no financiamento. Tarifa de Avaliação de Bens Recebidos em Garantia: R$2.500,00, inclusa no financiamento. Despesas com registro do Contrato: R$4.569,86, inclusas no financiamento. Despesas com o pagamento de ITBI: R$7.293,20, inclusas no financiamento. Taxa de Juros: Taxa pós-fixada (efetiva): 12,68% a.a., equivalente a 1,00% a.m., acrescida do indexador. Taxa Nominal: 12,00% a.a., equivalente a 1,00% a.m.. Indexador: IPCA - 2 meses anteriores à data de vencimento da parcela. Periodicidade de Capitalização dos Juros: Mensal. Custo Efetivo Total: 14,38% a.a.. Prêmios de seguros cobrados no boleto mensal: Prêmio de Seguro com Cobertura de Morte e Invalidez Permanente por Acidente (MIP): R$51,04 na primeira prestação, variando em função do saldo devedor e faixa etária do segurado. Alíquota de MIP: Calculada conforme tabela sobre o saldo devedor, limitado ao valor máximo indenizado. Prêmio de Seguro com Cobertura de Danos Físicos ao Imóvel (DFI): R$54,90. Alíquota de DFI: 0,018% a.m. sobre avaliação do imóvel, limitado ao valor máximo indenizado. IOF: 8.501,36. Número de parcelas: 360. Valor total da primeira parcela mensal: R$3.367,05. Valor da parcela (amortização e Juros): R$3.261,11. Data de vencimento da primeira parcela mensal: 25/12/2023. Sistema de Amortização: SAC. Data de vencimento da última parcela mensal: 359 meses após vencimento da primeira parcela. O valor de avaliação do imóvel desta matrícula é de R$275.000,00, para efeitos do inciso VI, do artigo 24, da Lei n. 9.514/1997, atualizado de acordo com a variação do IGP-M, tendo como índice-base o divulgado no mês imediatamente anterior ao da assinatura do Contrato e como índice-reajuste o divulgado no mês imediatamente anterior ao vencimento de cada parcela. As condições referem-se aos imóveis das matrículas nºs 181180 e 181343, deste Cartório. Obrigam-se as partes às demais condições do contrato. (Emol.: R$2.316,97, Tx. Fisc.: R$1.076,61, Total: R$3.393,58, ISSQN: R$109,29 - Qtde./Código: 1 x 4540-1. Selo Eletrônico: IHS/51836. Código de Segurança: 8341-2403-6828-8633). Contagem-MG, 24 de outubro de 2024.

Averbadi Sc. Clw.

AV-9-181180 - (Prenotação n. 580228 - Data: 30/09/2024) - Certifico que foi apresentada para averbação a Certidão de Casamento, expedida pelo Oficial do Registro Civil e Notas do Distrito de Parque Industrial, desta Comarca, aos 14 de outubro de 2024, matrícula nº 045419 01 55 2022 2 00186 083 0061840 01, constando o Divórcio de **RAMON CALDEIRA SANTANA e RAFAELA PENA MAGALHÃES CAMPOS**, por sentença proferida aos 10 de abril de 2024, pela MMª. Juíza da 2ª Vara de Família e Sucessões da Comarca de Contagem, MG. Fica uma cópia da certidão arquivada. (Emol.: R$25,17, Tx. Fisc.: R$7,90, Total: R$33,07, ISSQN: R$1,19 - Qtde./Código: 1 x 4135-0. Selo Eletrônico: IHS/51836. Código de Segurança: 8341-2403-6828-8633). Contagem-MG, 24 de outubro de 2024.

Averbadi Sc. Clw

AV-10-181180 - (Prenotação n. 580228 - Data: 30/09/2024) - **ÍNDICE CADASTRAL:** 107233675031. (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: IHS/51836. Código de Segurança: 8341-2403-6828-8633). Contagem-MG, 24 de outubro de 2024.

Averbadi Sc. Clw.

AV-11-181180 - (Prenotação n. 601984 - Data: 24/09/2025) - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO** - Certifico que fica consolidada a propriedade do imóvel desta matrícula em nome do credor fiduciário BANCO INTER S/A, com sede à Avenida Barbacena, nº 1.219, Bairro Santo Agostinho, Belo Horizonte, MG, CNPJ 00.416.968/0001-01, sendo que os fiduciantes foram intimados na forma da lei e não purgaram a mora. Ficam arquivados: 1) Requerimento do fiduciário, datado de 23 de setembro de 2025; e, 2) prova de recolhimento do ITBI devido, sendo a avaliação fiscal no valor de R$289.096,41. A documentação referente à intimação está arquivada sob nº 590718. (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: JKQ/10526. Código de Segurança:

Continua no verso

REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CONTAGEM - MG

LIVRO Nº 2 CNM: 057091.2.0181180-02

MATRÍCULA N. 181180 continuação Ficha 2 verso

2025-6641-1186-2127). Contagem-MG, 09 de outubro de 2025.

Vicentina Imaculada Diniz Resende 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, 13/10/2025.

(Assinada Digitalmente)

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA
SERVIÇO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE CONTAGEM
Pedido Certidão Nº: 25/40375
Selo de Consulta Nº JKQ12482
Código de Segurança.: 3884.4026.7694.7413
Quantidade de Atos Praticados: 001
Ato(s) praticados por: Vicentina Imaculada Diniz Resende
Emol.: R$ 29,00 + TFJ: R$ 10,25 = Valor Final: R$ 39,25- ISS: 1,35

Consulte a validade deste Selo no site: https://selos.tjmg.jus.br

13/10/2025
09:43

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 §1º da Lei 15.424/2004.