

**REGISTRO GERAL****CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CONTAGEM - MG****LIVRO Nº 2****CNM: 057091.2.0167658-22****MATRÍCULA N. 167658**

Data: 26/10/2020

Ficha 1

IMÓVEL: Urbano, constituído pelo apartamento nº 1402 (mil quatrocentos e dois), do bloco nº 02 (dois), do CONDOMÍNIO SELETO OÁSIS RESIDENCIAL, situado à Avenida Marechal Castelo Branco, nº 185, com Avenida Babita Camargos, nº 2215, com área privativa principal de 65,51m², área privativa total de 75,86m², área de uso comum de 44,72m², área real total de 120,58m², e sua respectiva fração ideal de 0,001978 do terreno constituído pelo lote nº 01 (um), da quadra nº 54 (cinquenta e quatro), do BAIRRO CIDADE INDUSTRIAL DE CONTAGEM, neste município, com área de 17.698,50m² (dezessete mil, seiscentos e noventa e oito metros e cinquenta decímetros quadrados), assim descrita: O PP (Ponto de Partida) foi materializado na interseção da alça com a Avenida Babita Camargos, nas coordenadas E: 601.933,572 e N: 7.794.569,227. Deste ponto com azimute de 167°17'09" e distância de 53,96m, tem-se o V-10, nas coordenadas E: 601.945,449 e N: 7.794.516,589, onde tem início esta descrição; deste ponto, com azimute de 267°04'57" e distância de 3,53m, tem-se o V-11, nas coordenadas E: 601.941,925 e N: 7.794.516,410; deste ponto, com azimute de 247°39'34" e distância de 10,00m, tem-se o V-12, nas coordenadas E: 601.932,673 e N: 7.794.512,608; deste ponto, com azimute de 255°57'23" e distância de 20,64m, tem-se o V-13, nas coordenadas E: 601.912,647 e N: 7.794.507,598; deste ponto, com azimute de 260°21'58" e distância de 10,78m, tem-se o V-14, nas coordenadas E: 601.902,015 e N: 7.794.505,794; deste ponto, com azimute de 269°29'43" e distância de 4,55m, tem-se o V-14A, nas coordenadas E: 601.897,468 e N: 7.794.505,754; deste ponto, segue em desenvolvimento com a distância de 15,58m e raio de 244,37m, tem-se o V-15, nas coordenadas E: 601.881,886 e N: 7.794.505,824; deste ponto, com azimute de 270°56'02" e distância de 10,00m, tem-se o V-16, nas coordenadas E: 601.871,887 e N: 7.794.505,988; deste ponto, segue em desenvolvimento com a distância de 34,06m e raio de 51,94m, tem-se o V-17, nas coordenadas E: 601.840,037 e N: 7.794.495,728; deste ponto, segue em desenvolvimento com a distância de 13,16m e raio de 85,77m, tem-se o V-18, nas coordenadas E: 601.831,339 e N: 7.794.485,869; deste ponto, com azimute de 217°54'16" e distância de 10,00m, tem-se o V-19, nas coordenadas E: 601.825,194 e N: 7.794.477,977; deste ponto, segue em desenvolvimento com a distância de 14,99m e raio de 342,85m, tem-se o V-20, nas coordenadas E: 601.816,200 e N: 7.794.465,985, deste ponto, com azimute de 214°09'55" e distância de 4,00m, tem-se o V-08E, nas coordenadas E: 601.813,953 e N: 7.794.462,675; deste ponto, com azimute de 214°27'53" e distância de 3,37m, tem-se o V08D, nas coordenadas E: 601.812,045 e N: 7.794.459,894; deste ponto, com azimute de 92°10'29" e distância de 30,41m, tem-se o V-08C, nas coordenadas E: 601.842,431 e N: 7.794.458,740; deste ponto, com azimute de 138°58'13" e distância de 151,16m, tem-se o V-08B, nas coordenadas E: 601.941,659 e N: 7.794.344,711; deste ponto, com azimute de 48°58'13" e distância de 92,64m, tem-se o V-08A, nas coordenadas E: 602.011,544 e N: 7.794.405,525; deste ponto, segue em desenvolvimento com a distância de 15,91m e raio de 310,18m, tem-se o V-08, nas coordenadas E: 602.007,484 e N: 7.794.420,911; deste ponto, segue em desenvolvimento com a distância de 59,92m e raio de 218,48m, tem-se o V-07, nas coordenadas E: 601.976,168 e N: 7.794.471,779; deste ponto, com azimute de 324°01'10" e distância de 22,97m, tem-se o V-06A, nas coordenadas E: 601.962,670 e N: 7.794.490,371; deste ponto, com azimute de 324°01'10" e distância de 8,87m, tem-se o V-06, nas coordenadas E: 601.957,458 e N: 7.794.497,549; deste ponto, com azimute de 327°58'34" e distância de 21,76m, tem-se o V-05, nas coordenadas E: 601.945,918 e N: 7.794.516,001; deste ponto, com azimute de 321°25'41" e distância de 0,75m, tem-se o V10, nas coordenadas E: 601.945,449 e N: 7.794.516,589, onde teve início e termina esta descrição, fechando um polígono com área de 17.698,50m². Do V-10 até o V-17 limita com a ALÇA, do V-17 até o V-08D limita com a Avenida Marechal Castelo Branco, do V-08D até o V-08 limita com o LOTE 02, do V-08 até o V-10 limita com a Avenida Babita Camargos, de acordo com a planta respectiva. O condomínio possui 11 vagas de garagem de uso comum, destinadas a visitantes. A unidade tem direito à vaga de garagem nº 487. **PROPRIETÁRIO:** RIVA INCORPORADORA S/A, com sede à Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte, MG, CNPJ 13.457.942/0001-45. **REGISTRO ANTERIOR:** R-13 da matrícula nº 130163, deste Cartório. (Emol.: R\$44,50, Tx. Fisc.: R\$14,00, Total: R\$58,50. - Qtde./Código: 1 x 4401-6. Selo Eletrônico: ECI/02216. Código de Segurança: 4508-7698-2369-0507).

AV-1-167658 - (Prenotação n. 499503 - Data: 14/09/2020) - **INCORPORAÇÃO** - Certifico que a Incorporação do Condomínio Seletto Oásis Residencial está registrada sob o nº R-15, a Instituição registrada sob o nº R-13, da matrícula nº 130163, e a Convenção de Condomínio está registrada sob o nº 12758, do livro 3 - Auxiliar, deste Cartório. (Emol.: R\$17,69, Tx. Fisc.:

Continua no verso



REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CONTAGEM - MG

LIVRO Nº 2

CNM: 057091.2.0167658-22

MATRÍCULA N. 167658

continuação

Ficha 1 verso

R\$5,56, Total: R\$23,25. - Qtde./Código: 1 x 4135-0. Selo Eletrônico: ECI/02216. Código de Segurança: 4508-7698-2369-0507). Contagem-MG, 26 de outubro de 2020.

Elizabeth
AV-2-167658 - (Prenotação n. 499503 - Data: 14/09/2020) - **IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO** - Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. Alvará de construção nº 169/2020, emitido em 26 de agosto de 2020, válido por 36 meses. Incorporação registrada sob o R-15, da matrícula nº 130163. 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 de Ações Trabalhistas da Justiça do Trabalho - 3ª Região TRT, conforme relação de processos; c) certidão positiva de Ações Cíveis da Justiça Comum da Comarca de Contagem, MG, conforme relação de processos; d) certidão positiva com efeitos de negativa de Débitos Municipais de Contagem, MG. Incorporadora: RIVA INCORPORADORA S/A, com sede à Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte, MG, CNPJ 13.457.942/0001-45. A incorporação foi submetida ao regime de patrimônio de afetação, conforme AV-17-130163, 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: ECI/02216. Código de Segurança: 4508-7698-2369-0507). Contagem-MG, 26 de outubro de 2020.

Elizabeth
~~AV-3-167658 - (Prenotação n. 504860 - Data: 05/01/2021) - **SERVIDÃO** - Certifico que por escritura lavrada em notas do 6º Ofício da Comarca de Campinas, SP, aos 08 de dezembro de 2020, livro 458, fls. 359, e ratificação lavrada nas mesmas notas, aos 26 de janeiro de 2021, livro 453, fls. 225, sendo credora RIVA INCORPORADORA S/A, com sede à Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte, MG, CNPJ 13.457.942/0001-45, e devedores RIVA INCORPORADORA S/A, acima qualificada, e outros, o imóvel desta matrícula é beneficiado por direito de servidão de passagem para esgotamento sanitário, conforme R-23 da matrícula nº 130167, deste Cartório. (Sem emolumentos. Os emolumentos foram cotados na AV-20-130163, 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: EKT/79674. Código de Segurança: 8755-8201-6524-5069). Contagem-MG, 19 de fevereiro de 2021.~~

Elizabeth
R-4-167658 - (Prenotação n. 508159 - Data: 23/03/2021) - **HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU** - TÍTULO: Contrato Particular, passado em São Paulo, SP, aos 15 de março de 2021. 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: RIVA INCORPORADORA S/A, com sede à Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte, MG, CNPJ 13.457.942/0001-45. 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\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais). CONDIÇÕES: A CEF concede a devedora uma abertura de crédito no valor de R\$50.000.000,00, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento Condomínio Seletto Oásis Residencial, situado no Município de Contagem, MG, à Avenida Marechal Castelo Branco, nº 185, do Bairro Cidade Industrial de Contagem, matrícula n. 130163, 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) 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

Continua na ficha nº. 2



REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CONTAGEM - MG

LIVRO Nº 2

CNM: 057091.2.0167658-22

MATRÍCULA N. 167658

Continuação

Ficha 2

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\$97.247.792,00. A hipotecante apresentou a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 26/03/2021. Obrigam-se as partes às demais condições do contrato. (Sem emolumentos. Os emolumentos foram cotados no R-21-130163, 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: EPX/18189. Código de Segurança: 8450-1774-3348-0312). Contagem-MG, 03 de maio de 2021.

Manel da Silva Escl. Aut.

AV-5-167658 - (Prenotação n. 531880 - Data: 08/06/2022) - CANCELAMENTO - Certifico que por contrato particular, passado em Belo Horizonte, MG, aos 24 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/91756. Código de Segurança: 9130-3427-2573-2861). Contagem-MG, 21 de junho de 2022.

Grandi Escl. Aut.

R-6-167658 - (Prenotação n. 531880 - Data: 08/06/2022) - COMPRA E VENDA - TÍTULO: Contrato particular, passado em Belo Horizonte, MG, aos 24 de maio de 2022. TRANSMITENTE: RIVA INCORPORADORA S/A, com sede à Rua Grão Pará, nº 466, Bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte, MG, CNPJ 13.457.942/0001-45. ADQUIRENTE: DOUGLAS ERNANE DE CARVALHO, brasileiro, proprietário de estabelecimento de prestação de serviços, solteiro, maior, CNH 04143121683 DETRANMG, CPF 016.403.356-41, residente à Rua Ibirapuera, nº 239, cx 03, Bairro Itaipú - Barreiro, Belo Horizonte, MG. PREÇO: R\$39.183,89 (trinta e nove mil e cento e oitenta e três reais e oitenta e nove centavos). Avaliação Fiscal: R\$359.077,31. O preço será pago mediante financiamento, conforme alienação fiduciária em garantia registrada abaixo. (Emol.: R\$1.334,81, Tx. Fisc.: R\$739,62, Total: R\$2.074,43, ISSQN: R\$62,96 - Qtde./Código: 1 x 4545-0. Selo Eletrônico: FUS/91756. Código de Segurança: 9130-3427-2573-2861). Contagem-MG, 21 de junho de 2022.

Grandi Escl. Aut.

R-7-167658 - (Prenotação n. 531880 - Data: 08/06/2022) - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - Certifico que por contrato particular, passado em Belo Horizonte, MG, aos 24 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: DOUGLAS ERNANE DE CARVALHO, brasileiro, proprietário de estabelecimento de prestação de serviços, solteiro, maior, CNH 04143121683 DETRANMG, CPF 016.403.356-41, residente à Rua Ibirapuera, nº 239, cx 03, Bairro Itaipú - Barreiro, Belo Horizonte, 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\$294.404,49 (duzentos e noventa e quatro mil e quatrocentos e quatro reais e quarenta e nove centavos). Condições: Valor da parcela com recursos próprios: R\$64.672,82. Valor da dívida: R\$294.404,49. Valor da garantia fiduciária: R\$336.000,00. Sistema de amortização: SAC - Sistema de Amortização Constante. Prazo de construção: 28 de março de 2024; de amortização: 420 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

Continua no verso

9



REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CONTAGEM - MG

LIVRO Nº 2

CNM: 057091.2.0167658-22

MATRÍCULA N. 167658

continuação

Ficha 2 verso

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: 03/07/2022. Época de reajuste dos encargos: De acordo com o item 8. Encargo inicial com Taxa de Juros Balcão: Prestação (a + j): R\$2.820,55. Prêmios de Seguros MIP e DFI: R\$56,30. Tx. Admin.: R\$25,00. Total: R\$2.901,85. Encargo inicial com Taxa de Juros Reduzida: Prestação (a + j): R\$2.754,72. Prêmios de Seguros MIP e DFI: R\$56,30. Tx. Admin.: R\$25,00. Total: R\$2.836,02. 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\$336.000,00, 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\$1.299,80, Tx. Fisc.: R\$720,22, Total: R\$2.020,02, ISSQN: R\$61,31 - Qtde./Código: 1 x 4544-3. Selo Eletrônico: FUS/91756. Código de Segurança: 9130-3427-2573-2861). Contagem-MG, 21 de junho de 2022.

Grandi *Exc. Juiz*

AV-8-167658 - (Prenotação n. 531880 - Data: 08/06/2022) - ÍNDICE CADASTRAL: 10240195234. (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/91756. Código de Segurança: 9130-3427-2573-2861). Contagem-MG, 21 de junho de 2022.

Grandi *Exc. Juiz*

AV-9-167658 - (Prenotação n. 574742 - Data: 09/07/2024) - BAIXA DE CONSTRUÇÃO E HABITE-SE - Certifico que conforme certidão datada de 14 de junho de 2024, que fica arquivada, extraída do processo nº. 020.01661/2024, de 17 de abril de 2024, foi concedido o habite-se e baixa de construção para o imóvel desta matrícula, com área construída de 47.773,64m2, conforme alvará nº 169/2020, de 24 de outubro de 2023. USO: Residencial Multifamiliar Vertical. (Emol.: R\$1.477,34, Tx. Fisc.: R\$818,59, Total: R\$2.295,93, ISSQN: R\$69,69 - Qtde./Código: 1 x 4215-0. Selo Eletrônico: IBS/63313. Código de Segurança: 4310-9680-2654-1001). Contagem-MG, 07 de agosto de 2024.

Loenne *Exc. Juiz*

AV-10-167658 - (Prenotação n. 599042 - Data: 08/08/2025) - 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 - CEF, 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 07 de agosto de 2025; e, 2) prova de recolhimento do ITBI devido, sendo a avaliação fiscal no valor de R\$352.214,01. A documentação referente à intimação está arquivada sob nº 589981. (Emol.: R\$3.095,31, Tx. Fisc.: R\$1.715,10, Total: R\$4.810,41, ISSQN: R\$143,93 - Qtde./Código: 1 x 4245-7. Selo Eletrônico: JHD/13795. Código de Segurança: 1814-7011-5432-0288). Contagem-MG, 02 de setembro de 2025.

Grandi *Exc. Juiz*

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, 02/09/2025.

(Assinada Digitalmente)

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA
SERVIÇO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE CONTAGEM
Protocolo Nº: 599042

Selo de Consulta Nº JHD13796

Código de Segurança: 4588.8967.3753.0092

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: R\$ 1,35.



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.