

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CONTAGEM - MG

LIVRO Nº 2

CNM: 057091.2.0189985-68

MATRÍCULA N. 189985

Data: 27/12/2024

Ficha 1

IMÓVEL: Urbano, constituído pelo apartamento nº 1204 (mil duzentos e quatro), do bloco 03 (três), do VIVA RESIDENCE, situado à Avenida Nióbio, nº 1000, com Rua Moreira Souza Tonidandel e Rua Reginaldo de Souza Lima, com área privativa principal de 42,92000000m², área privativa total de 42,92000000m², área de uso comum de 29,28322878m², área real total de 72,20322878m², e sua respectiva fração ideal de 0,00158700 do terreno constituído pelos lotes nºs 01 (um), 02 (dois), 03 (três), 04 (quatro), 05 (cinco), 06 (seis) e 07 (sete), da quadra nº 01 (um), do BAIRRO INOVA PARQUE, neste município, sendo o lote 01 com área de 1.921,20m² (mil, novecentos e vinte e um metros e vinte decímetros quadrados), frente medindo 33,11 metros para a Rua Reginaldo de Souza Lima, fundo medindo 32,00 metros para o lote 03, lado direito medindo 64,29 metros para os lotes 12 e 14, e lado esquerdo medindo 55,79 metros para o lote 02; o lote 02 com área de 1.853,77m² (mil, oitocentos e cinquenta e três metros e setenta e sete decímetros quadrados), frente medindo 45,30 metros para a Avenida Nióbio, fundo medindo 55,79 metros para o lote 01, lado direito medindo 36,97 metros para a Rua Reginaldo de Souza Lima, e lado esquerdo medindo 36,50 metros para o lote 03; o lote 03 com área de 2.055,00m² (dois mil e cinquenta e cinco metros quadrados), frente medindo 30,00 metros para a Avenida Nióbio, fundo medindo 30,00 metros para o lote 11, lado direito medindo 68,50 metros para os lotes 01 e 02, e lado esquerdo medindo 68,50 metros para o lote 04; o lote 04 com área de 2.055,00m² (dois mil e cinquenta e cinco metros quadrados), frente medindo 30,00 metros para a Avenida Nióbio, fundo medindo 30,00 metros para o lote 10, lado direito medindo 68,50 metros para o lote 03, e lado esquerdo medindo 68,50 metros para os lotes 05 e 07; o lote 05 com área de 1.875,00m² (mil, oitocentos e setenta e cinco metros quadrados), frente medindo 50,00 metros para a Avenida Nióbio, fundo medindo 50,00 metros para o lote 07, lado direito medindo 37,50 metros para o lote 04, e lado esquerdo medindo 37,50 metros para o lote 06; o lote 06 com área de 1.832,95m² (mil, oitocentos e trinta e dois metros e noventa e cinco decímetros quadrados), frente medindo 55,45 metros para a Avenida Nióbio, fundo medindo 40,20 metros para o lote 07, lado direito medindo 37,50 metros para o lote 05, e lado esquerdo medindo 36,38 metros para a Rua Moreira Souza Tonidandel; e o lote 07 com área de 2.541,30m² (dois mil e quinhentos e quarenta e um metros e trinta decímetros quadrados), frente medindo 35,10 metros para a Rua Moreira Souza Tonidandel, fundo medindo 31,00 metros para o lote 04, lado direito medindo 90,20 metros para os lotes 05 e 06, e lado esquerdo medindo 73,75 metros para o lote 08, de acordo com a planta respectiva. O empreendimento possui 85 vagas de garagem (livres/cobertas), destinadas a veículos de passeio de pequeno porte, de uso comum entre os condôminos, com uso por ordem de chegada, de nºs 49 a 64 e 68 a 136; possui 320 vagas de garagem (livres/descobertas), destinadas a veículos de passeio de pequeno porte, de uso comum entre os condôminos, com uso por ordem de chegada, de nºs 166 a 246 e 1 a 06, 11 a 48, 65 a 67, 137 a 165, 247 a 294, 299 a 376 e 381 a 417; possui 12 vagas (livres/descobertas), adaptadas para PCD, de nºs 07 a 10, 295 a 298 e 377 a 380; e possui 200 vagas (livres/descobertas), para motocicletas, de uso comum entre os condôminos, com uso por ordem de chegada, de nºs M1 a M200. PROPRIETÁRIO: LUZ BELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede à Rua Turqueza, nº 58, lote 15, quadra 34, Bairro São Joaquim, Contagem, MG, CNPJ 57.876.822/0001-58. REGISTRO ANTERIOR: R-1 da Matrícula nº 189504, deste Cartório. (Emol.: R\$31,65, Tx. Fisc.: R\$9,96, Total: R\$41,61, ISSQN: R\$1,49 - Qtde./Código: 1 x 4401-6. Selo Eletrônico: INE/63139. Código de Segurança: 5563-1271-8812-4577).

AV-1-189985 - (Prenotação n. 584060 - Data: 03/12/2024) - INCORPORAÇÃO - Certifico que a Incorporação do Viva Residence está registrada sob o nº R-3, a Instituição registrada sob nº R-1, da matrícula nº 189504, e a Convenção de Condomínio está registrada sob o nº 15622, do livro 3 - Auxiliar, deste Cartório. (Emol.: R\$12,58, Tx. Fisc.: R\$3,95, Total: R\$16,53, ISSQN: R\$0,59 - Qtde./Código: 1 x 4135-0. Selo Eletrônico: INE/63139. Código de Segurança: 5563-1271-8812-4577). Contagem-MG, 27 de dezembro de 2024.

AV-2-189985 - (Prenotação n. 584060 - Data: 03/12/2024) - IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO - Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. Alvará de construção nº 277/2024, emitido em 29 de novembro de 2024, válido por 36 meses. Incorporação registrada sob o R-3, da matrícula nº 189504. Consta da incorporação a apresentação de certidões positivas, a saber: a) Certidão Positiva com Efeitos de

Continua no verso

MATRÍCULA N. 189985

continuação

Ficha 1 verso

Negativa de Débitos do Município de Contagem, MG. Incorporadora: LUZ BELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede à Rua Turqueza, nº 58, lote 15, quadra 34, Bairro São Joaquim, Contagem, MG, CNPJ 57.876.822/0001-58. A incorporação foi submetida ao regime de patrimônio de afetação, conforme AV-5-189504, 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\$12,58, Tx. Fisc.: R\$3,95; Total: R\$16,53, ISSQN: R\$0,59 - Qtde./Código: 1 x 4135-0. Selo Eletrônico: INE/63139. Código de Segurança: 5563-1271-8812-4577). Contagem-MG, 27 de dezembro de 2024.

R-3-189985 - (Prenotação n. 595372 - Data: 16/06/2025) - **HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU** - TÍTULO: Contrato Particular, passado em São Paulo, SP, aos 28 de abril de 2025. 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/HIPOTECANTE: LUZ BELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede à Rua Turqueza, nº 58, lote 15, quadra 34, Bairro São Joaquim, Contagem, MG, CNPJ 57.876.822/0001-58. FIADORAS: CYRELA BRAZIL REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, com sede à Rua do Rocio, nº 109, andar 2, sala 01 - parte, Bairro Vila Olímpia, São Paulo, SP, CNPJ 73.178.600/0001-18; DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, com sede à Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte, MG, CNPJ 16.614.075/0001-00. CONSTRUTORA: DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, acima qualificada. VALOR DA DÍVIDA: R\$82.414.213,00 (oitenta e dois milhões e quatrocentos e quatorze mil e duzentos e treze reais). CONDIÇÕES: A credora concede à devedora um financiamento no valor de R\$82.414.213,00, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento Viva Residence, situado no Município de Contagem, MG, à Avenida Nióbio, nº 1000, Bairro Inova Parque, matrícula n. 189504, deste Cartório. Quantidade de Unidades do Empreendimento/Modulo, objeto deste Contrato: 605. Valor do Financiamento - Residencial: R\$82.414.213,00 com Recursos Livres - RECLIV. Encargos Mensais - Taxa/Indexador: CDI + Sobrepreço - Taxa Nominal: 3,2511% a.a. + CDI; Taxa Efetiva: 3,30% a.a. + CDI; Encargos de Atraso: a) Juros Moratórios à razão de 0,033% por dia de atraso; b) Multa Moratória de 2%, de acordo com a legislação vigente. Prazos: Prazo da Obra Total: 36 meses; Prazo de Carência para Início de Obra: 09 meses; Prazo de pagamento das parcelas de amortização: 12 meses; Prazo Total (Construção + Carência pós-obra + Amortização): 48 meses. Em garantia da dívida ora confessada e demais obrigações assumidas, a devedora dá à credora, em primeira, única 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\$200.589.000,00. Obrigam-se as partes às demais condições do contrato. (Sem emolumentos. Os emolumentos foram cotados no R-7-189504, conforme art. 237-A da Lei 6.015/73 e art. 10-A da Lei 15.424/2004. - Qtde./Código: 1 x 4540-1. Selo Eletrônico: JBS/12045. Código de Segurança: 2325-7949-0869-8604). Contagem-MG, 03 de julho de 2025.

AV-4-189985 - (Prenotação n. 598003 - Data: 23/07/2025) - **CANCELAMENTO** - Certifico que por contrato particular, passado em Belo Horizonte, MG, aos 14 de julho de 2025, a credora, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, autorizou o cancelamento da hipoteca registrada sob nº. R-3, desta matrícula. (Emol.: R\$105,82, Tx. Fisc.: R\$32,93, Total: R\$138,75, ISSQN: R\$4,92 - Qtde./Código: 1 x 4140-0. Selo Eletrônico: JEZ/76516. Código de Segurança: 0848-8006-1346-5508). Contagem-MG, 07 de agosto de 2025.

R-5-189985 - (Prenotação n. 598003 - Data: 23/07/2025) - **COMPRA E VENDA** - TÍTULO: Contrato particular, passado em Belo Horizonte, MG, aos 14 de julho de 2025. TRANSMITENTE: LUZ BELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede à Rua Turqueza, nº 58, lote 15, Bairro São Joaquim, Contagem, MG, CNPJ 57.876.822/0001-58. ADQUIRENTE: IZADORA XAVIER FRANCO, brasileira, analista de sistemas, solteira, maior, CIN 141.404.306-64 PCMG, CPF 141.404.306-64, residente à Rua dos Ipês, nº 60, Bairro Lúcio de Abreu, Contagem, MG. PREÇO: R\$42.642,78 (quarenta e dois mil e seiscentos e quarenta e dois reais e setenta e oito centavos). Avaliação Fiscal: R\$328.194,58. O preço será pago mediante financiamento, conforme alienação fiduciária em garantia registrada abaixo. (Emol.: R\$1.507,07, Tx. Fisc.: R\$835,06, Total:

Continua na ficha nº. 2

MATRÍCULA N. 189985

Continuação

Ficha 2

R\$2.342,13, ISSQN: R\$70,08 - Qtde./Código: 1 x 4544-3. Selo Eletrônico: JEZ/76516. Código de Segurança: 0848-8006-1346-5508). Contagem-MG, 07 de agosto de 2025.

Grandi *Exc. Juiz*

R-6-189985 - (Prenotação n. 598003 - Data: 23/07/2025) - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA** - Certifico que por contrato particular, passado em Belo Horizonte, MG, aos 14 de julho de 2025, 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, a DEVEDORA/FIDUCIANTE: IZADORA XAVIER FRANCO, brasileira, analista de sistemas, solteira, maior, CIN 141.404.306-64 PCMG, CPF 141.404.306-64, residente à Rua dos Ipês, nº 60, Bairro Lúcio de Abreu, 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\$256.000,00 (duzentos e cinquenta e seis mil reais). CONDIÇÕES: Valor da parcela com recursos próprios: R\$72.194,58. Valor da dívida: R\$256.000,00. Valor da garantia fiduciária: R\$320.000,00. Sistema de Amortização: PRICE. Prazo de construção: 36 meses; de amortização: 420 meses. Taxa anual de juros: Nominal: 7,6600%. Efetiva: 7,9347%. Taxa mensal de juros: Efetiva: 0,6383%. Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 15/08/2025. 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\$1.755,39. Tx. de Admin.: R\$25,00. Prêmios de Seguros (MIP e DFI): R\$43,71. Total: R\$1.824,10. A devedora/fiduciante é possuidora direta 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\$320.000,00. Obrigam-se as partes às demais condições do contrato. (Emol.: R\$1.466,70, Tx. Fisc.: R\$812,64, Total: R\$2.279,34, ISSQN: R\$68,20 - Qtde./Código: 1 x 4543-5. Selo Eletrônico: JEZ/76516. Código de Segurança: 0848-8006-1346-5508). Contagem-MG, 07 de agosto de 2025.

Grandi *Exc. Juiz*

AV-7-189985 - (Prenotação n. 598003 - Data: 23/07/2025) - **ÍNDICE CADASTRAL:** 1010310652481. (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: JEZ/76516. Código de Segurança: 0848-8006-1346-5508). Contagem-MG, 07 de agosto de 2025.

Grandi *Exc. Juiz*