



# SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

Oficial: Vander Zambeli Vale

CNM: 039040.2.0159602-90

**Matrícula N° 159602**

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL  
REGISTRO DE IMÓVEIS DE BETIM

25 de setembro de 2014

*[Handwritten Signature]*  
-----  
Oficial: Vander Zambeli Vale

**Imóvel:** APARTAMENTO 402 situado no 4º Pavimento, do BLOCO 11, do Condomínio denominado "RESIDENCIAL PARQUE IRAJÁ", sito na Avenida Engenheiro Darcy Nogueira do Pinho, nº 1215, com direito a uma vaga de garagem descoberta livre nº 216; com área privativa (principal) de 43,50m²; área privativa total de 43,50m²; área de uso comum de 19,03; área real total de 62,53m² e a respectiva fração ideal de 0,004735326. O condomínio encontra-se construído na Área com 13.188,71m², situado na Fazenda do Riacho de Areia, com área, limites e confrontações constantes da matrícula anterior nº 150.808. O apartamento acima terá destinação exclusivamente residencial.---.---.---

**Proprietário:** MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, CNPJ nº 08.343.492/0001-20, com sede na Avenida Raja Gabaglia, nº 2720, Bairro Estoril, Belo Horizonte/MG.---.---.---

**Registro Anterior:** Matrícula nº 150.808 Livro 2 deste Cartório.(a.) Vander Zambeli Vale - Oficial

*[Handwritten Signature]*  
Rafaela Diniz Silva  
Escrivente Autorizada

AV-1- 159.602. Protoc. 287.092 de 02/09/14, liv. 1-Q - 25 de Setembro de 2014. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. Procedo à presente averbação, para constar que a Convenção de Condomínio do empreendimento denominado "RESIDENCIAL PARQUE IRAJÁ", encontra-se registrada sob nº 3.839, Ficha 8.573, Livro 3 Registro Auxiliar deste Cartório, e obriga a todos os titulares de direitos sobre as unidades. GMP/X. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

*[Handwritten Signature]*  
Rafaela Diniz Silva  
Escrivente Autorizada

AV-2- 159.602. Protoc. 287.092 de 02/09/14, liv. 1-Q - 25 de Setembro de 2014. IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO - Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. Alvará de construção emitido em 29/08/2014, válido por 90 dias. Incorporação registrada sob o R-5, da matrícula nº 150.808, livro 2 deste Cartório em 01/04/2014. Consta da incorporação a apresentação de certidões positivas, conforme AV-6, da Matrícula nº

- Continua no verso.....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/45AHL-HE3XS-VS4SJ-BTNWH>

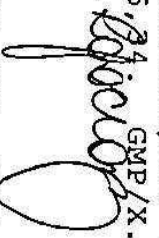


CNM: 039040.2.0159602-90

Continuação do anverso.....)

Valide aqui  
este documento

150.808, a saber: a existência das seguintes certidões positivas em nome da incorporadora: Certidão Positiva de Débitos Municipais emitida pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte/MG em 29/08/2014; Certidão de Distribuição Local - Ações e Execuções - emitida pela Seção Judiciária do Estado de Minas Gerais em 14/08/2014; Certidão Positiva de Débitos Trabalhistas emitida pela Justiça do Trabalho em 29/08/2014; Certidão Positiva da Justiça do Trabalho emitida pelo Tribunal Regional do Trabalho - 3ª Região emitida em 10/07/2014; Certidão Cível Positiva do TJMG - Comarca de Belo Horizonte, emitida em 18/06/2014; Certidão Cível Positiva emitida pelo Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais TJMG - Juizado Especial em 07/08/2014; Cetidão Positiva emitida pelo Cartório Distribuidor de Títulos Para Protesto de Belo Horizonte em 11/08/2014; Certidão Positiva emitida pelo 1º Tabelionato de Protesto de Belo Horizonte em 11/08/2014; Certidão Positiva de Protesto emitida pelo 3º Tabelionato de Protesto de Títulos de Belo Horizonte em 12/08/2014; Certidão Cível Positiva do TJMG - Comarca de Betim/MG, emitida em 18/08/2014. A incorporação foi submetida ao **Patrimônio de Afetação**, conforme AV-7 da Matrícula nº 150.808, previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei 4.591/64. Esta matrícula poderá ser encerrada caso a construção não seja concluída ou nas demais hipóteses previstas em lei. Emolumentos de todos os atos do protocolo nº 287092. Emolumentos dos Atos: R\$33.293,93. Taxa de Fiscalização: R\$10.432,41. Total: R\$43.726,34. GMP/X. Dou fé. (a.) **Vander Zambeli Vale - Oficial.**

  
**Rafaela Diniz Silva**  
Escrevente Autorizada

AV-3- 159.602. Protoc. 292.252 de 13/01/2015, liv. 1-R - 02 de Fevereiro de 2015. **SERVIDÃO.** De acordo com o artigo 230 da Lei nº 6.015/73, e conforme Escritura Pública de Constituição de Servidão Gratuita Amigável registrada no R-9 da matrícula anterior nº 150.808, existe no imóvel aqui matriculado uma Servidão a título gratuito e sem nenhuma condição com a medida de 63,57m<sup>2</sup>, abrangendo parte da área 1, de 13.188,71m<sup>2</sup> com a finalidade de passar Interceptor de Esgoto Sanitário. Emolumentos de todos os atos do protocolo nº 292252. Emolumentos dos Atos: R\$2.830,82. Taxa de Fiscalização: R\$892,84. Total: R\$3.723,66. GMP/X. Dou fé. (a.) **Vander Zambeli Vale - Oficial.**

Continua ficha 2.....

  
**Regina Tavares**  
Escrevente Autorizada



# SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

Oficial: Vander Zambeli Vale

CNM: 039040.2.0159602-90

Matricula N° 159602 - ficha. 2

R-4- 159.602. Protoc. 301.070 de 28/08/15, liv. 1-U - 05 de outubro de 2015. HIPOTECA. Devedora/Construtora: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES SA, CNPJ n° 08.343.492/0001-20, com sede na Avenida Professor Mario Werneck, n° 621, 1° Andar, Bairro Estoril, Belo Horizonte/MG. Credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA, CNPJ n° 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4. Título: Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo Para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, Que Entre Si Celebram MRV Engenharia e Participações S/A e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no Âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, datado de 27/07/2015. A CAIXA concede à devedora uma abertura de crédito no valor de R\$7.928.128,40 (sete milhões, novecentos e vinte e oito mil, cento e vinte e oito reais e quarenta centavos), tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento RESIDENCIAL PARQUE IRAJÁ - MÓDULO II, composto de 96 unidades habitacionais, sito no Município de Betim/MG, no endereço Avenida Engenheiro Darcy Nogueira Pinho, n° 1.215, Bairro Riacho das Areias, tudo na conformidade do projeto aceito pela CAIXA, estabelecendo-se que os recursos correspondentes terão a destinação mencionada neste contrato. O prazo de amortização do presente financiamento é de 24 meses, contando do 1° dia do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no cronograma físico-financeiro do empreendimento para o término da obra. Durante o prazo de construção e legalização do empreendimento, que é de 36 meses, serão devidos, mensalmente, sobre o saldo devedor apurado, juros à taxa nominal de 8,0000% a.a, correspondente à taxa efetiva de 8,3001% a.a, acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada às contas vinculadas do FGTS vigentes na data de aniversário do contrato. Em garantia da dívida ora confessada e demais obrigações assumidas, a devedora dá à CAIXA, em PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, transferível a terceiros, o apartamento aqui matriculado juntamente com mais 95 unidades a serem edificadas, cujas unidades foram

- Continua no verso.....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/45AHL-HE3XS-VS4SJ-BTNWH>



CNM: 039040.2.0159602-90

(Continuação do anverso.....)


avaliadas em R\$13.577.000,00 (treze milhões, quinhentos e setenta e sete mil reais), para fins do artigo 1484 do Código Civil. Fica arquivada a Certidão Fiscal em nome da Devedora. Consta no Contrato que foram apresentadas e encontram-se arquivadas junto à Caixa Econômica Federal as Certidões de Feitos Ajuizados exigidos pelo inciso V, do art. 160 do Código de Normas. A credora tem ciência da servidão constante no R-9 da matrícula anterior nº 150.808, e menção no AV-3 da presente matrícula, conforme declaração datada de 11/09/2015, devidamente formalizada que fica arquivada neste Cartório. Demais condições constam do contrato, cuja via fica arquivada neste Cartório. Emolumentos de todos os atos do protocolo nº 301070. Emolumentos dos Atos: R\$4.365,70. Taxa de Fiscalização: R\$2.726,17. Total: R\$7.091,87. AOS/X. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

  
**Regina Tavares**  
Escrivente Autorizada

AV-5- 159.602. Protoc. 319.752 de 27/01/17, liv. 1-Y - 07 de fevereiro de 2017. AVERBAÇÃO DE ÍNDICE CADASTRAL. Procedo a presente averbação para constar que o imóvel aqui matriculado, é cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Betim, sob o índice nº 148.001.0073.174, conforme BCI - Boletim de Cadastramento Imobiliário, expedido pela Prefeitura Municipal de Betim, em 23/01/2017, que fica arquivado neste Cartório. Emolumentos de todos os atos do protocolo nº 319752. Emolumentos dos Atos: R\$56,80. Taxa de Fiscalização: R\$14,49. Total: R\$71,29. ERF/AST. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

  
**Rafaela Diniz Silva**  
Escrivente Autorizada

AV-6- 159.602. Protoc. 319.379 de 20/01/17, liv. 1-Y - 07 de fevereiro de 2017. CANCELAMENTO. Fica CANCELADA a Hipoteca constante do R-4, somente com referência ao imóvel aqui matriculado, em virtude de autorização dada pela credora, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, contida no item 1.2, do contrato a ser abaixo registrado. RGF/X. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

  
**Rafaela Diniz Silva**  
Escrivente Autorizada

R-7- 159.602 . Protoc. 319.379 de 20/01/17, liv. 1-Y - 07 de  
- continua ficha. 3.....



# SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

Oficial: Vander Zambeli Vale

CNM: 039040.2.0159602-90

**Matricula N° 159602 - ficha. 3**

fevereiro de 2017. **COMPRA E VENDA.** Transmitente: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, CNPJ n° 08.343.492/0001-20, com sede na Avenida Professor Mário Werneck, n° 621, 1° andar, Bairro Estoril, em Belo Horizonte-MG. Adquirente: JANAINA BATISTA RIBEIRO, brasileira, viúva, chefe intermediário, portadora da CI n° MG-11.673.758-PC/MG, CPF n° 014.834.026-14, residente e domiciliada na Rua Matilde Neves Martins, n° 98, Vera Cruz, em Contagem/MG. Título: Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS da Devedora/Fiduciante, datado de 22/07/2016. Valor da compra e venda: R\$6.781,44, referente a aquisição da fração ideal do terreno que corresponderá ao apartamento aqui matriculado. O pagamento do preço da fração ideal do terreno, bem como da construção da edificação, cujo valor total é de R\$142.000,00 é feito mediante financiamento pela CEF, garantido por Alienação Fiduciária, conforme R-8 da presente matrícula. Fica arquivada a Certidão Fiscal em nome da transmitente. Transação isenta de ITBI, tendo sido o imóvel avaliado por R\$142.000,00, conforme guia que fica arquivada juntamente com a Certidão Negativa de Débitos com o Município. A compradora conhece e se compromete a respeitar e cumprir a Convenção de Condomínio, ut contrato. Consta no contrato que foram apresentadas e ficam arquivadas junto à Caixa Econômica Federal-CEF, as Certidões de Feitos Ajuizados em nome da vendedora. RGF/X. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

*Rafaela*  
**Rafaela Diniz Silva**  
 Escrivente Autorizada

R-8- 159.602 . Protoc. 319.379 de 20/01/17, liv. 1-Y - 07 de fevereiro de 2017. CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. Devedora fiduciante - Transmitente: JANAINA BATISTA RIBEIRO, já qualificada. Credora fiduciária - Adquirente: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede em Brasília-DF, CNPJ 00.360.305/0001-04. Interveniente Construtora/ Fiadora/Incorporadora: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, já qualificada. De acordo com o Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, - Continua no verso.....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/45AHL-HE3XS-VS4SJ-BTNWH>

Documento assinado digitalmente  
www.registradores.onr.org.br

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



CNM: 039040.2.0159602-90

(Continuação do anverso.....)

Valide aqui  
este documento

Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS da Devedora/Fiduciante, datado de 22/07/2016, foi concedido a devedora um financiamento para aquisição do terreno e para construção do apartamento. Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, a devedora fiduciante aliena à CEF, em caráter fiduciário, o imóvel aqui matriculado, na forma do artigo 22 e seguintes da Lei 9.514/97. Mediante o registro do contrato, estará constituída a propriedade fiduciária em nome da CEF, e efetiva-se o desdobramento da posse, tornando a devedora/fiduciante possuidora direta e à CEF possuidora indireta do imóvel. Valor da operação: R\$109.487,70; Valor do Desconto Complemento: R\$15.685,00; Valor do Financiamento do imóvel: R\$93.802,70; Valor da garantia fiduciária: R\$146.000,00; Origem dos recursos: FGTS; Sistema de amortização: TP - Tabela Price; Prazos, em meses: de amortização: 360; de construção/legalização: 11; de renegociação: 0; Taxa de juros % (a.a.): Nominal: 5,0000; Efetiva: 5,1163; Encargos financeiros no período de construção: de acordo com o Item 3, alínea II; Encargos no período de amortização total: R\$525,00; Vencimento do primeiro encargo mensal: 22/08/2016; Época de Reajuste dos encargos: de acordo com o Item 3. Valor do imóvel para fins de leilão público: R\$146.000,00. Emolumentos de todos os atos do protocolo nº 319379. Emolumentos dos Atos: R\$1.417,71. Taxa de Fiscalização: R\$593,47. Total: R\$2.011,18. RGF/X. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

*Vander Zambeli Vale*  
Escrivente Autorizada

AV-9- 159.602. Protoc. 322.158 de 07/04/17, Liv. 1-Z - 24 de abril de 2017. **CERTIDÃO DA PREFEITURA.** De acordo com a Certidão, expedida pela Prefeitura Municipal de Betim/Divisão de Planejamento Urbano, a área 01 com 13.188,71m<sup>2</sup>, situada no lugar denominado "Fazenda do Riacho de Areia", constante da abertura da presente matrícula foi cadastrada na base cartográfica como **LOTE 01, DA QUADRA 60 DO BAIRRO RECREIO DOS CALÇARAS.** Fica arquivada a referida Certidão. Emolumentos de todos os atos do protocolo nº 322158. Emolumentos dos Atos: R\$3.259,56. Taxa de Fiscalização: R\$1.020,78. Total:

- continua ficha. 4.....



# SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

Oficial: Vander Zambeli Vale

CNM: 039040.2.0159602-90

Matrícula N° 159602 - ficha. 4

R\$4.280,34. AOS/X. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

*Rafaela Diniz Silva*  
Escrevente Autorizada

AV-10- 159.602. Protoc. 322.156 de 07/04/17, liv. 1-Z 24 de abril de 2017. **BAIXA DE CONSTRUÇÃO E HABITE-SE** - De acordo com a Certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Betim/Divisão de Educação Urbana e Fiscalização, em 16/12/2016, a residência aqui matriculada, com área construída de 43,50m<sup>2</sup>, acha-se em condições de ser Habitado e encontra-se totalmente construído, obtendo Habite-se e Baixa de Construção. Ficam arquivados os documentos. Emolumentos de todos os atos do protocolo n° 322156. Emolumentos dos Atos: R\$65.361,98. Taxa de Fiscalização: R\$24.995,24. Total: R\$90.357,22. AOS/X. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

*Rafaela Diniz Silva*  
Escrevente Autorizada

AV-11- 159.602. Protoc. 322.157 de 07/04/17, liv. 1-Z - 24 de abril de 2017. **AVERBAÇÃO DA CND/INSS**. Foi apresentada para averbação a CND/INSS n° 000032017-88888886, datada de 13/01/2017, devidamente confirmada, referente a área construída de 10.948,26m<sup>2</sup>. Fica arquivada a referida certidão. Emolumentos de todos os atos do protocolo n° 322157. Emolumentos dos Atos: R\$1.637,53. Taxa de Fiscalização: R\$513,87. Total: R\$2.151,40. AOS/X. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

*Rafaela Diniz Silva*  
Escrevente Autorizada

AV-12- 159.602. Protoc. 401.147 de 03/11/23, liv. 1-AV - 17 de novembro de 2023. **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**. Pelo requerimento datado de 01/11/2023, e à vista da notificação realizada em 15/08/2023, na qual a devedora fiduciante, JANAINA BATISTA RIBEIRO, já qualificada, foi intimada a pagar as prestações atrasadas, e tendo sido constituído em mora, decorreu o prazo de 15 dias estipulado no § 1º, do artigo n° 26, da Lei n° 9.514/97, sem que houvesse a sua purgação. Assim, procede-se à presente averbação, nos termos dos parágrafos do artigo n° 26, citado acima, para constar que fica CONSOLIDADA A PROPRIEDADE do

- Continua no verso.....



Continuação do anverso.....

CNM: 039040.2.0159602-90

Valide aqui este documento

imóvel objeto desta matrícula a favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada. Foi apresentado o comprovante de pagamento do ITBI pelo credor fiduciário no valor de R\$2.733,36, sobre a avaliação de R\$151.246,87, sendo que foi concedido o desconto no valor de R\$362,99, juntamente com a Certidão de Quitação. Ficam arquivados os referidos documentos. Ato: 1 x 4241-6. Emolumentos: R\$2.363,72. Taxa de Fiscalização: R\$1.098,41. Valor Total: R\$3.462,13. Selo eletrônico HGT/19048: Cod.Seg: 5220-9004-0650-4969: CCS/X: Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

*Rafaela Diniz Silva*  
Rafaela Diniz Silva  
Escrivente Autorizada

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/45AHL-HE3XS-VS4SJ-BTNWH>

<b>REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BETIM/MG</b>
Certifico que esta cópia reproduz fielmente a Matrícula Nº 159602 , em seu inteiro teor, arquivada nesta serventia.
Betim, 21 de Novembro de 2023.
_____ Cristina Antunes de Deus e Silva - Escrevente
Pedido Nº 23/049809 - Hora: 15:18
1) Esta certidão contém a reprodução de todo o <b>conteúdo da matrícula</b> , sendo suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, MAS NÃO CONTÉM certificação <b>específica</b> pelo oficial sobre propriedade, direitos, ônus reais e restrições;
2) Não serão exigidos, para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos ou para a caracterização da boa-fé do terceiro adquirente de imóvel ou beneficiário de direito real, a obtenção prévia de quaisquer documentos ou certidões <b>além daqueles requeridos nos termos do disposto no § 2º do art. 1º da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985.</b>
Certifico que eventuais Protocolos de Títulos Judiciais, já <b>CANCELADOS</b> , não são mencionados na presente certidão.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA  <b>SERVICO REGISTRAL IMOBILIARIO DE BETIM</b>  Selo de Consulta Nº HGT20743 Código de Segurança.: 4893.0193.7152.1309  Quantidade de Atos Praticados: 001 Ato(s) praticados por: Cristina Antunes de Deus e Silva - Escrevente Emol.: R\$ 26,41 + TFJ: R\$ 9,33 = Valor Final: R\$ 35,74 - ISS: R\$ 0,62
Consulte a validade deste Selo no site: <a href="https://selos.tjmg.jus.br">https://selos.tjmg.jus.br</a>

**A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº11.977/2009, sendo o acesso realizado através do site <https://registradores.onr.org.br/>**  
**Sua validade deverá ser confirmada no site do TJMG <https://selos.tjmg.jus.br>.**  
**Certidão assinada eletronicamente pela: Cristina Antunes de Deus e Silva - Escrevente**



Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

**saec**  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado