



# SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

Oficial: Vander Zambeli Vale

CNM: 039040.2.0165245-39

**Matrícula N° 165245**

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL  
REGISTRO DE IMÓVEIS DE BETIM

14 de abril de 2016

-----  
Oficial: Vander Zambeli Vale

**Imóvel:** APARTAMENTO 304, localizado no 3º Pavimento do BLOCO 09, do Condomínio denominado "RESIDENCIAL PARQUE INDIANA", sito na Rua Espanha, nº 434, constituído de sala, 02 quartos, banho social, circulação, cozinha e área de serviço integrada, com direito a duas vagas de garagem descoberta presa/descoberta livre de nºs 133 e 134, com área privativa (principal) de 41,14m², outras áreas privativas (accessórias) de 0,0000m², área privativa (total) de 41,14m², área de uso comum de 28,97m², área real total de 70,11m² e a respectiva fração ideal de 0,005218168. O condomínio encontra-se construído na área remanescente 01 com 11.478,04m², situada no lugar denominado GRANJA VERDE, neste município de Betim, com área, limites e confrontações constantes da matrícula anterior nº 164.375, tendo a edificação a destinação exclusivamente residencial.--.

**Proprietária:** MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., CNPJ nº 08.343.492/0001-20, com sede na cidade de Belo Horizonte/MG, Bairro Estoril, na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar.--.--.

**Registro Anterior:** Matrícula nº 164.375, Livro 2 deste Cartório. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

*Karolina O. dos Santos Lima*  
Escrevente Autorizada

**AV-1- 165.245. Protoc. 308.522 de 04/04/16, liv. 1-W - 14 de abril de 2016. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.** Procedo à presente averbação, para constar que a Convenção de Condomínio do empreendimento denominado "RESIDENCIAL PARQUE INDIANA", encontra-se registrada sob nº 4.193, Ficha 9.006, Livro 3 Registro Auxiliar, deste Cartório, e obriga a todos os titulares de direitos sobre as unidades. GMP/ASL. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

*Karolina O. dos Santos Lima*  
Escrevente Autorizada

**AV-2- 165.245. Protoc. 308.522 de 04/04/16, liv. 1-W - 14 de abril de 2016. IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO.** Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. Alvará de construção de nº 37/2016-

- Continua no verso.....

(Continuação do anverso.....)

D, emitido em 24/02/2016, válido até 24/02/2020. **Incorporação** registrada sob o R-3, da matrícula nº 164.375, livro 2 deste Cartório. Consta da incorporação, a apresentação das Certidões Positivas, conforme AV-4 da matrícula 164.375, a saber: Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil/Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional - Ministério da Fazenda, emitida em 01/02/2016; Certidão Positiva de Débitos Municipais expedida pela Secretaria Municipal de Finanças/Secretaria Municipal Adjunta de Arrecadações/Prefeitura Municipal de Belo Horizonte/MG, emitida em 26/02/2016; Certidão de Distribuição Local/Ações e Execuções, expedida pela Seção Judiciária do Estado de Minas Gerais - Poder Judiciário, emitida em 01/02/2016; Certidão Positiva de Débitos Trabalhistas expedida pela Justiça do Trabalho/Poder Judiciário, em 22/02/2016; Certidão Cível Positiva emitida pelo TJMG da Comarca de Belo Horizonte/MG em 18/11/2015; Certidão Positiva Eletrônica de Ações Trabalhistas emitida pelo Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região, em 22/02/2016; Certidão Cível Positiva Específica por Ação - Execução Cível emitida pelo TJMG da Comarca de Belo Horizonte/MG, em 18/11/2015; Certidão Positiva emitida pelo Cartório Distribuidor de Títulos para Protesto de Belo Horizonte/MG, em 02/02/2016; Certidão Positiva emitida pelo 1º Tabelionato de Protesto de Belo Horizonte/MG, em 02/02/2016; Certidão Positiva com Efeito Negativo emitido pelo 3º Tabelionato de Protesto de Títulos de Belo Horizonte/MG, em 02/02/2016; Certidão Positiva emitida pelo 4º Tabelionato de Protesto de Documentos de Dívida de Belo Horizonte/MG em 02/02/2016; Certidão Cível Positiva emitida pelo TJMG da Comarca de Betim/MG em 03/02/2016; Certidão Positiva de Natureza Cível referente ao Processo Judicial Eletrônico - PJE emitida pela Comarca de Betim/MG - Distribuidor Cível e Criminal em 03/02/2016; Certidão Positiva Eletrônica de Ações Trabalhistas emitida pela Justiça do Trabalho/Tribunal Regional do Trabalho 3ª Região em 12/02/2016, conforme Certidões arquivadas. A incorporação foi submetida ao **Patrimônio de Afetação**, conforme AV-5 da Matrícula nº 164.375, 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

- continua ficha. 2.....





# SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

Oficial: Vander Zambeli Vale

CNM: 039040.2.0165245-39

Matricula Nº 165245 - ficha. 2

previstas em lei. Emolumentos de todos os atos do protocolo nº 308522. Emolumentos dos Atos: R\$20.938,26. Taxa de Fiscalização: R\$6.661,72. Total: R\$27.599,98. GMP/ASL. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

*Karolina O. dos Santos Lima*  
Escrevente Autorizada

R-3- 165.245. Protoc. 313.778 de 18/08/16, liv. 1-X - 26 de agosto de 2016. HIPOTECA. Devedora/Construtora: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., CNPJ nº 08.343.492/0001-20, com sede na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar, Bairro Estoril, Belo Horizonte/MG. Credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA, CNPJ nº 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 30/06/2016. A CAIXA concede à devedora uma abertura de crédito no valor de R\$6.928.508,06 (seis milhões, novecentos e vinte e oito mil e quinhentos e oito reais e seis centavos), tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE INDIANA - MÓDULO I, composto de 64 unidades, sito no Município de Betim/MG, no endereço Rua Espanha, nº 434, Área 01, Bairro Granja Verde, estabelecendo-se que os recursos correspondentes terão a destinação mencionada no contrato. O prazo de amortização do presente financiamento é de 24 meses, contado do 1º 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,

- Continua no verso.....

(Continuação do anverso.....)

transferível a terceiros, o apartamento aqui matriculado juntamente com mais 63 unidades a serem edificadas, cujas unidades foram avaliadas em R\$9.104.000,00 (nove milhões e cento e quatro 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. Demais condições constam do contrato, cuja via fica arquivada neste Cartório. Emolumentos de todos os atos do protocolo nº 313778. Emolumentos dos Atos: R\$2.158,73. Taxa de Fiscalização: R\$1.416,92. Total: R\$3.575,65. AOS/X. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

*Vander Zambeli Vale*

AV-4- 165.245. Protoc. 314.331 de 01/09/16, liv.1-X - 03 de outubro de 2016. **SERVIDÃO**. De acordo com a Escritura Pública de Constituição de Servidão registrada no R-11 da matrícula nº 148.652, livro 2 deste cartório e menção no AV-9 da matrícula anterior nº 164.375, o imóvel aqui matriculado é DOMINANTE de uma faixa de 103,00m<sup>2</sup> destinada a Servidão de drenagem de água pluvial, constante da matrícula nº 148.652, Livro 02 deste Cartório. A servidão autorizada pelas SERVIENTES ocorre em caráter permanente, proporcionando utilidade ao imóvel DOMINANTE. Emolumentos de todos os atos do protocolo nº 314331. Emolumentos dos Atos: R\$6.330,56. Taxa de Fiscalização: R\$2.138,12. Total: R\$8.468,68. AOS/ASL. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

*Rafaela Diniz Silva*  
Escrevente Autorizada

AV-5- 165.245. Protoc. 324.475 de 07/06/17, liv. 1-Z- 13 de junho de 2017. **AVERBAÇÃO DE ÍNDICE CADASTRAL**. Procedo à presente averbação para constar que o imóvel aqui matriculado, é cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Betim, sob o índice nº 134.020.0025.140, conforme Documento de Arrecadação Municipal - D.A.M, expedido pela Prefeitura Municipal de Betim, em 30/05/2017, arquivado junto ao contrato a ser abaixo registrado. PSS/ASL. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

*Rafaela Diniz Silva*  
Escrevente Autorizada

- continua ficha. 3.....





# SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

Oficial: Vander Zambeli Vale

CNM: 039040.2.0165245-39

Matrícula Nº 165245 - ficha. 3

AV-6- 165.245. Protoc. 324.475 de 07/06/17, liv. 1-Z- 13 de junho de 2017. CANCELAMENTO - Fica CANCELADA a Hipoteca constante do R-3, somente com referência ao imóvel aqui matriculado, em virtude de autorização dada pela credora, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, contida no item 1.7 do contrato a ser abaixo registrado. PSS/ASL. Dou fé.(a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

  
Rafaela Diniz Silva  
Escrevente Autorizada

R-7- 165.245. Protoc. 324.475 de 07/06/17, liv. 1-Z- 13 de junho de 2017. COMPRA E VENDA. Transmittente: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, CNPJ nº 08.343.492/0001-20, com sede na Av. Professor Mário Werneck, 621, 1º andar, Bairro Estoril, em Belo Horizonte/MG. Adquirentes: JOEL ROSA DA CRUZ, brasileiro, vigilante, portador da CNH nº 05265059930-DETRAN/MG, CPF nº 031.459.236-92, e sua esposa ANA PAULA DE OLIVEIRA LUIZ GOMES, brasileira, do lar, portadora da CI nº MG-14.359.467-SSP/MG, CPF nº 068.028.806-60, casados em 28/12/2009, sob o regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Rua Raul Seixas, nº 521, Apt. 101, Bl 6, Manacas, em Belo Horizonte/MG. Título: Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS - com Utilização do FGTS dos Compradores, datado de 19/05/2017. Valor da compra e venda: R\$11.094,19, 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\$144.963,00 é feito mediante financiamento pela CEF, garantido por Alienação Fiduciária, conforme R-8 da presente matrícula. Fica arquivada a Certidão Fiscal em nome da MRV. Foi pago o ITBI no valor de R\$1.195,26, sobre a avaliação de R\$144.963,00, conforme guia que fica arquivada juntamente com a Certidão Negativa de Débitos com o Município. Consta no contrato que foram apresentadas e ficam arquivadas junto à Caixa Econômica Federal-CEF, as Certidões de Feitos Ajuizados em nome da transmittente. Os compradores conhecem e se comprometem a cumprir e respeitar a Convenção de Condomínio, ut contrato. PSS/ASL. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

  
Rafaela Diniz Silva  
Escrevente Autorizada

- Continua no verso.....

(Continuação do anverso.....)

R-8- 165.245. Protoc. 324.475 de 07/06/17, liv. 1-Z- 13 de junho de 2017. **CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.** Devedores fiduciários - Transmitentes: JOEL ROSA DA CRUZ e sua esposa ANA PAULA DE OLIVEIRA LUIZ GOMES, já qualificados. Credora fiduciária - Adquirente: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede em Brasília-DF, CNPJ 00.360.305/0001-04. Interveniente Construtora e Fiadora/Incorporadora/Agente Promotor Empreendedor: 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, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS - com Utilização do FGTS dos Compradores, datado de 19/05/2017, foi concedido aos devedores um financiamento para aquisição do terreno e para construção do apartamento. Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, os devedores fiduciários alienam 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 os devedores/fiduciários possuidores diretos e a CEF possuidora indireta do imóvel. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e/ou ITBI): R\$0,00; Valor Total da Dívida (Financiamento do Imóvel + Financiamento para Despesas Acessórias): R\$113.600,00; Valor da Garantia Fiduciária: R\$142.000,00; Origem dos Recursos: FGTS; Recursos próprios: R\$15.609,48; Utilização de saldo da conta vinculada de FGTS: R\$13.338,52; Sistema de Amortização: TP - Tabela Price; Prazo total em meses: de amortização: 360; de construção/legalização: 35; Taxa de Juros (%) a.a.: Nominal: 5,5000; Efetiva: 5,6409; Encargos financeiros: De acordo com item 5; Encargos no período de construção: De acordo com o item 5.1.2; Encargos no período de amortização total: R\$673,55; Vencimento do primeiro encargo mensal: 19/06/2017; Época de reajuste dos encargos: De acordo com Item 5. Valor do imóvel para fins de leilão público: R\$142.000,00. Demais condições constam do contrato cuja via fica arquivada neste Cartório. Emolumentos de todos os atos do protocolo nº 324475. Emolumentos dos Atos: R\$1.548,37. Taxa de Fiscalização: R\$699,68. Total: R\$2.248,05. PSS/ASL. Dou fé.

(a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

*Rafaela*  
**Rafaela Diniz Silva**  
 Escrevente Autorizada

- continua ficha. 4.....





# SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

Oficial: Vander Zambeli Vale

CNM: 039040.2.0165245-39

Matrícula N° 165245 - ficha. 4

AV-9- 165.245. Protoc. 343.164 de 28/09/18, liv. 1-AD - 11 de outubro de 2018. HABITE-SE E BAIXA DE CONSTRUÇÃO. De acordo com a Certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Betim/Divisão de Educação Urbana e Fiscalização, em 14/09/2018, o imóvel aqui matriculado, acha-se em condições de ser habitado e encontra-se totalmente construído, obtendo Habite-se e Baixa de Construção. Fica arquivado o referido documento. Emolumentos de todos os atos do protocolo n° 343164. Emolumentos dos Atos: R\$58.714,62. Taxa de Fiscalização: R\$22.564,49. Total: R\$81.279,11. Selo: CIX/009578; Código de Segurança: 3636-2341-9561-1909. ASJ/ASL. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

Karolina O. dos Santos Lima  
Escrevente Autorizada

AV-10- 165.245. Protoc. 343.167 de 28/09/18, liv. 1-AD - 11 de outubro de 2018. AVERBAÇÃO DA CND/INSS. Foi apresentada para averbação a CND/INSS n° 002032018-88888182, datada de 20/09/2018, devidamente confirmada, referente a área construída de 9.399,85m². Fica arquivada a referida certidão. Emolumentos de todos os atos do protocolo n° 343167. Emolumentos dos Atos: R\$3.157,89. Taxa de Fiscalização: R\$1.055,76. Total: R\$4.213,65. Selo: CIX/009994; Código de Segurança: 6010-8882-0773-1377, ASJ/ASL, Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

Karolina O. dos Santos Lima  
Escrevente Autorizada


AV-11- 165.245. Protoc. 400.106 de 04/10/23, liv. 1-AU- 19 de outubro de 2023. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. Pelo requerimento datado de 02/10/23, e à vista dos Editais publicados nos dias 09, 10 e 11 de agosto de 2022, nos Editais Eletrônicos/Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico do Brasil, nos quais os devedores fiduciários, JOEL ROSA DA CRUZ e sua esposa ANA PAULA DE OLIVEIRA LUIZ GOMES, já qualificados, foram intimados a pagar as prestações atrasadas e tendo sido constituído em mora, decorreu o prazo de 15 dias estipulado no § 1° do artigo 26 da Lei 9.514/97, sem que houvesse a sua purgação. Os Editais foram publicados, após a tentativa de notificação pessoal, que restou infrutífera. Assim, procede-se a presente averbação nos termos dos

- Continua no verso.....

- Continuação do anverso.....

CNM: 039040.2.0165245-39

parágrafos do artigo nº 26, citado acima, para constar que fica CONSOLIDADA A PROPRIEDADE do imóvel objeto desta matrícula a favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, já qualificada. Foi apresentado o comprovante do pagamento do ITBI pelo credor fiduciário no valor de R\$2.624,11, sobre a avaliação de R\$145.039,55, sendo concedido desconto no valor de R\$348,09, 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 HEN/27160. Cod.Seg. 4504-1726-3450-3330. LVA/X. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

  
Karolina O. dos Santos Lima  
Escrevente Autorizada

#### REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BETIM/MG

Certifico que esta cópia reproduz fielmente a Matrícula Nº 165245, em seu inteiro teor, arquivada nesta serventia.

Betim, 24 de Outubro de 2023.

\_\_\_\_\_  
Cristina Antunes de Deus e Silva - Escrevente

Pedido Nº 23/045108 - Hora: 11:28

1) Esta certidão contém a reprodução de todo o conteúdo da matrícula, sendo suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, MAS NÃO CONTÉM certificação **específica** 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 **além daqueles requeridos nos termos do disposto no § 2º do art. 1º da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985.**

Certifico que eventuais Protocolos de Títulos Judiciais, já **CANCELADOS**, não são mencionados na presente certidão.

**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**

PODER JUDICIÁRIO - TJMG  
CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA

#### SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO DE BETIM

Selo de Consulta Nº HEN30343

Código de Segurança: 6268.2196.4218.7907

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: <https://selos.tjmg.jus.br>

ONR

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec