



Estado de
Minas Gerais



Comarca de
BETIM

SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

Oficial: Vander Zambeli Vale

CNM: 039040.2.0168311-56

Matrícula N° 168311

01 de março de 2017

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE BETIM

Oficial: Vander Zambeli Vale

Imóvel: APARTAMENTO 104, localizado no 1º Pavimento, do BLOCO 15, do Condomínio denominado "RESIDENCIAL CACHOEIRA DOS CRISTAIS", situado na Rua 04, nº 98, constituído de sala estar/jantar, 02 quartos, banho, circulação, cozinha e A.S., com direito à uma vaga de garagem descoberta livre de nº 335 para veículos de pequeno e médio porte, com área privativa (principal) de 39,30m², outras áreas privativas (accessórias) de 0,00m², área privativa total de 39,30m², área de uso comum de 19,77m², área real total de 59,07m² e a respectiva fração ideal de 0,001724768. O condomínio encontra-se construído no lote 01, da quadra 01, do Loteamento denominado "PARQUE DAS CACHOEIRAS", neste município de Betim, com área de 32.876,47m², limites e confrontações constantes da matrícula anterior nº 167.803, tendo a edificação a destinação exclusivamente residencial.--.

Proprietário: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, CNPJ nº 08.343.492/0001-20, com sede na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621 - 1º andar, Bairro Estoril, em Belo Horizonte/MG.--.

Registro Anterior: Matrícula nº 167.803, Livro 2 deste Cartório.(a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

Rafaela Diniz Silva
Escrevente Autorizada

AV-1- 168.311. Protoc. 319.303 de 18/01/17, liv. 1-Y - 01 de março de 2017. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. Procedo à presente averbação, para constar que a Convenção de Condomínio do "RESIDENCIAL CACHOEIRA DOS CRISTAIS" encontra-se registrada sob nº 4.382, Ficha 9.220 Livro 3 Registro Auxiliar, deste Cartório, e obriga a todos os titulares de direitos sobre as unidades. ASJ/X. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

Rafaela Diniz Silva
Escrevente Autorizada

AV-2- 168.311. Protoc. 319.303 de 18/07/17, liv. 1-Y - 01 de março de 2017. IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. Alvará de construção Nº 246/2016-D, emitido em 28/12/2016, válido até 28/12/2020. **Incorporação** registrada sob o R-3, da matrícula nº 167.803, livro 2 deste Cartório. Consta na incorporação, a apresentação das Certidões Positivas,

- Continua no verso.....

(Continuação do anverso.....)

conforme AV-4 da matrícula 167.803, a saber: Certidão de Débitos Municipais emitida pela Secretaria de Finanças da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte em 11/01/2017; Certidão de Distribuição Local - Ações e Execuções, emitida pela Seção Judiciária de Minas Gerais em 05/12/2016; Certidão Positiva de Débitos Trabalhistas, emitida pela Justiça do Trabalho em 31/10/2016; Certidão Eletrônica de Ações Trabalhistas, emitida pelo Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região em 10/01/2017; Certidão Cível Positiva de Belo Horizonte/MG, emitida pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais em 04/11/2016; Certidão emitida pelo Cartório Distribuidor de Títulos para Protesto de Belo Horizonte/MG em 10/01/2017; Certidão emitida pelo 1º Tabelionato de Protesto de Belo Horizonte/MG em 10/01/2017; Certidão emitida pelo 2º Tabelionato de Protesto de Belo Horizonte/MG em 10/01/2017; Certidão emitida pelo 4º Tabelionato de Protesto de Documentos de Dívida de Belo Horizonte/MG em 10/01/2017; Certidão Cível Positiva de Betim/MG, emitida pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais em 12/01/2017; Certidão Positiva de Débitos Municipais, emitida pela Secretaria Adjunta da Fazenda/Prefeitura Municipal de Betim/MG em 18/11/2016. A incorporação foi submetida ao **Patrimônio de Afetação**, conforme AV-5 da Matrícula nº 167.803, 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. Este empreendimento está totalmente enquadrado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, fazendo jus ao desconto previsto pelos artigos 41 e 42 da Lei 11.977 de 07/07/2009, conforme declaração datada de 09/01/2017, devidamente formalizada que fica arquivada neste Cartório. Emolumentos de todos os atos do protocolo nº 319303. Emolumentos dos Atos: R\$33.286,64. Taxa de Fiscalização: R\$11.419,57. Total: R\$44.706,21. ASJ/X. Dou fé.

(a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

Rafaela Diniz Silva
Escrevente Autorizada

AV-3- 168.311. Protoc. 325.516 de 10/07/17, liv. 1-AA - 28 de julho de 2017. RE-RATIFICAÇÃO. Procedo à presente averbação, para constar que as folhas 14, 15 e 16, Quadros VI, VII e VIII da NBR-12.721 que fazem parte do Memorial de Incorporação do empreendimento denominado "**RESIDENCIAL CACHOEIRA DOS CRISTAIS**" foram substituídas, conforme requerimento datado de

- continua ficha. 2.....



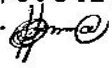
SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

Oficial: Vander Zambeli Vale

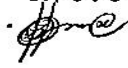
CNM: 039040.2.0168311-56

Matrícula N° 168311 - ficha. 2

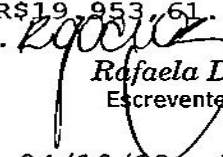
23/05/2017, devidamente formalizado. Ficam arquivados os documentos. Emolumentos de todos os atos do protocolo n° 325516. Emolumentos dos Atos: R\$4.597,14. Taxa de Fiscalização: R\$1.445,39. Total: R\$6.042,53. ASJ/X. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.


Karolina O. dos Santos Lima
Escrevente Autorizada

AV-4- 168.311. Protoc. 325.518 de 10/07/17, liv. 1-AA - 28 de julho de 2017. RERRATIFICAÇÃO. Foram apresentados para averbação a Rerratificação Memorial de Incorporação Residencial Cachoeira dos Cristais e Rerratificação da Instituição de Condomínio Residencial Cachoeira dos Cristais, datadas de 05/06/2017, que tem por finalidade retificar a Instituição de Condomínio registrada no R-1, o Memorial de Incorporação do empreendimento registrado no R-3, ambos da matrícula anterior n° 167.803 Livro 02 (arquivados no protocolo n° 319.303 de 18/01/2017) e o Registro n° 4.382, Ficha n° 9.220 Livro 03, Registro Auxiliar, todos deste Cartório. Fica arquivado uma via do referido documento. Emolumentos de todos os atos do protocolo n° 325518. Emolumentos dos Atos: R\$4.602,79. Taxa de Fiscalização: R\$1.447,50. Total: R\$6.050,29. ASJ/X. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.


Karolina O. dos Santos Lima
Escrevente Autorizada

AV-5- 168.311. Protoc. 336.006 de 10/04/18, liv. 1-AC - 08 de maio de 2018. AVERBAÇÃO DE ÍNDICE CADASTRAL. Procedo à presente averbação para constar que o imóvel aqui matriculado encontra-se cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Betim, sob o índice n° 211.001.0011.228, conforme Boletim de Cadastramento Imobiliário, expedido pela Prefeitura Municipal de Betim, que fica arquivado neste Cartório. Emolumentos de todos os atos do protocolo n° 336006. Emolumentos dos Atos: R\$15.188,74. Taxa de Fiscalização: R\$4.764,87. Total: R\$19.953,61. ASJ/ASL. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.


Rafaela Diniz Silva
Escrevente Autorizada

R-6- 168.311. Protoc. 344.210 de 24/10/18, liv. 1-AE - 09 de novembro de 2018. HIPOTECA. Devedora/Construtora: MRV

- Continua no verso.....

(Continuação do anverso.....)

ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., CNPJ nº 08.343.492/0001-20, com sede na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, 1º andar, Bairro Estoril, em 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 31/08/2018. A CAIXA concede à devedora uma abertura de crédito no valor de R\$10.098.977,75 (dez milhões, noventa e oito mil, novecentos e setenta e sete reais e setenta e cinco centavos), tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento RESIDENCIAL CACHOEIRA DOS CRISTAIS - MÓDULO IV, composto de 96 unidades, situado no Município de Betim/MG, na Rua 04, nº 98, Quadra 01 - Lote 01, Bairro Parque das Cachoeiras, 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, sobre o saldo devedor apurado, juros à taxa nominal de 8.0000% a.a e efetiva de 8.3000% 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 avaliadas em R\$14.153.000,00 (catorze milhões, cento e cinquenta e três mil reais), para fins do artigo 1484 do Código Civil. A credora declara ter ciência da Existência das Certidões Positivas constantes da AV-4 da matrícula anterior nº 167.803 e menção na AV-2 da presente matrícula, em nome da devedora, ut contrato. Consta no contrato que foram apresentadas e encontram-se arquivadas junto a Caixa Econômica Federal as Certidões de Feitos Ajuizados em nome da devedora. Foram apresentadas e ficam arquivadas as Certidões Negativas de Débitos expedidas pela Prefeitura Municipal de

- continua ficha. 3.....



SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

Oficial: Vander Zambeli Vale

CNM: 039040.2.0168311-56

Matrícula Nº 168311 - ficha. 3

Betim e Certidão Fiscal em nome da devedora. Demais condições constam do contrato cuja via fica arquivada neste Cartório. Emolumentos de todos os atos do protocolo nº 344210. Emolumentos dos Atos: R\$2.052,74. Taxa de Fiscalização: R\$1.421,54. Total: R\$3.474,28. Selo: CKY/090826; Código de Segurança: 9437-8628-0397-8423. ERF/ASL. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

Rafaela
Rafaela Diniz Silva
Escrevente Autorizada

AV-7- 168.311. Protoc. 357.523 de 17/10/19, liv. 1-AH - 23 de outubro de 2019. CANCELAMENTO. Fica CANCELADA a Hipoteca constante do R-6, 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. Ato: 1 x 4140-0. Emolumentos: R\$34,38. Taxa de Fiscalização: R\$10,70. Valor Total: R\$45,08. Selo eletrônico DEG/043429. Cod.Seg. 2341-3775-0059-9233. ASJ/ASL. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

Rafaela
Rafaela Diniz Silva
Escrevente Autorizada

R-8- 168.311. Protoc. 357.523 de 17/10/19, liv. 1-AH - 23 de outubro de 2019. COMPRA E VENDA. Transmittente: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A, CNPJ nº 08.343.492/0001-20, com sede na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, Bairro Estoril, 1º andar, em Belo Horizonte/MG. Adquirente: FRANCISCA VILMA BARROS TEIXEIRA, brasileira, solteira, maior, governanta de hotel camareiro porteiro cozinheiro e garçom, portadora da CI nº MG-14.642.952-PC/MG, CPF nº 080.121.176-06, residente e domiciliada na Rua Jesuina dos Anjos, 456, Cs 2, Jardim das Alterosas 1ª Seção, em Betim/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 dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS da Devedora, datado de 27/09/2019. Valor da compra e venda: R\$1.424,90, 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\$137.591,44, é feito

- Continua no verso.....

(Continuação do anverso.....)

mediante financiamento pela CEF, garantido por Alienação Fiduciária, conforme R-9 da presente matrícula. Transação isenta de ITBI, tendo sido o imóvel avaliado em R\$137.591,44, conforme guia que fica arquivada juntamente com a Certidão Negativa de Débitos com o Município. Fica arquivada a Certidão Fiscal em nome da transmitente. A vendedora declara que se encontra em dia com as obrigações condominiais, e a compradora conhece e se compromete a cumprir e respeitar a convenção de condomínio, ut contrato. Consta no Contrato que foram apresentadas e encontram-se arquivadas junto à Caixa Econômica Federal as Certidões de Feitos Ajuizados em nome da vendedora. Ato: 1 x 4540-1. Emolumentos: R\$788,44. Taxa de Fiscalização: R\$366,36. Valor Total: R\$1.154,80. Selo eletrônico DEG/043429. Cod.Seg. 2341-3775-0059-9233. ASJ/ASL. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

Rafaela Diniz Silva
Escrevente Autorizada

R-9- 168.311. Protoc. 357.523 de 17/10/19, liv. 1-AH - 23 de outubro de 2019. **CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.** **Devedora fiduciante - Transmitente:** FRANCISCA VILMA BARROS TEIXEIRA, já qualificada. **Credora fiduciária - Adquirente:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA, com sede em Brasília/DF, CNPJ 00.360.305/0001-04. **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 dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS da Devedora, datado de 27/09/2019, foi concedido à 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 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\$107.295,00; Valor da Garantia Fiduciária: R\$144.000,00; Origem dos Recursos: FGTS; Recursos próprios:

- continua ficha. 4.....



SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

Oficial: Vander Zambeli Vale

CNM: 039040.2.0168311-56

Matrícula Nº 168.311 - ficha. 4

R\$16.566,70; Recursos da conta vinculada de FGTS: R\$4.174,74; Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS: R\$9.555,00; Sistema de Amortização: PRICE; Prazo total: construção/legalização: 28/09/2021; amortização: 360 meses; Taxa de juros (%) a.a.: Nominal: 5,00; Efetiva: 5,1161; Encargos financeiros: De acordo com o Item 5; Encargos no período de construção: De acordo com o Item 5.1.2; Encargos no período de amortização total: R\$601,99; Vencimento do primeiro encargo mensal: 04/11/2019; Época de reajuste dos encargos: De acordo com Item 6.3. Valor do imóvel para fins de leilão público: R\$144.000,00. Demais condições constam do contrato cuja via fica arquivada neste Cartório. Ato: 1 x 4540-1. Emolumentos: R\$788,44. Taxa de Fiscalização: R\$366,36. Valor Total: R\$1.154,80. Selo eletrônico DEG/043429. Cod.Seg. 2341-3775-0059-9233. ASJ/ASL. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

Rafaela Diniz Silva
Escrivente Autorizada

AV-10- 168.311. Protoc. 370.346 de 02/03/21, liv. 1-AL - 10 de março de 2021. HABITE-SE E BAIXA DE CONSTRUÇÃO. De acordo com a Certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Betim/Divisão de Educação Urbana e Fiscalização, em 24/08/2020, 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. Ato: 1 x 4135-0. Emolumentos: R\$9,40. Taxa de Fiscalização: R\$2,96. Valor Total: R\$12,36. Selo eletrônico EMO/12487. Cod.Seg. 9168-8903-5986-8721. ERF/X. Este ato foi praticado no período da pandemia do novo coronavírus. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

Rafaela Diniz Silva
Escrivente Autorizada

AV-11- 168.311. Protoc. 370.346 de 02/03/21, liv. 1-AL - 10 de março de 2021. AVERBAÇÃO DA CND/INSS. Foi apresentada para averbação a CND/INSS nº 001712020-88888100 datada de 26/08/2020, devidamente confirmada, referente a área construída de 27.673,03m². Fica arquivada a referida Certidão. Ato: 1 x 4135-0. Emolumentos: R\$9,40. Taxa de Fiscalização: R\$2,96. Valor Total: R\$12,36. Selo eletrônico EMO/12487. Cod.Seg. 9168-

- Continua no verso.....

- Continuação do anverso.....

8903-5986-8721. ERF/X. Este ato foi praticado no período da pandemia do novo coronavírus. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale

- Oficial.

Rafaela Diniz Silva
Escritor Autorizada

AV-12- 168.311. Protoc. 396.665 de 06/07/23, liv. 1-AT - 20 de julho de 2023. **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.** Pelo requerimento datado de 05/07/2023, e à vista dos Editais publicados nos dias 19, 20 e 24/04/2023, nos Editais Eletrônicos/Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico do Brasil, nos quais a devedora fiduciante FRANCISCA VILMA BARROS TEIXEIRA, 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 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 à presente averbação, nos termos dos 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\$2.631,59, sobre a avaliação de R\$145.691,09, sendo que foi concedido desconto no valor de R\$349,66, 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 GXG/19303. Cod.Seg. 2494-7850-2915-1662. CCS/ASL. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

Rafaela Diniz Silva
Escritor Autorizada

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BETIM/MG

Certifico que esta cópia reproduz fielmente a Matrícula Nº 168311, em seu inteiro teor, arquivada nesta serventia.

Betim, 21 de Julho de 2023.

Cristina Antunes de Deus e Silva - Escritor

Pedido Nº 23/029125 - Hora: 14:37

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.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA

SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO DE BETIM

Selo de Consulta Nº GXG20960

Código de Segurança.: 2355.8081.9621.6456

Quantidade de Atos Praticados: 001

Ato(s) praticados por: Cristina Antunes de Deus e Silva - Escritor
Emol.: R\$ 26,41 + TFC: R\$ 9,33 = Valor Final: R\$ 35,74 - ISS: R\$ 0,62



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

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 - Escritor