

# SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

Oficial: Vander Zambeli Vale

Av: Governador Valadares, nº 510 - sala 310 - Centro Betim/MG. CEP: 32.600-216 - Telefone: (31) 2571-9292

**Matricula Nº 170866**

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL  
REGISTRO DE IMÓVEIS DE BETIM

04 de dezembro de 2017

-----  
Oficial: Vander Zambeli Vale

**Imóvel:** APARTAMENTO 303, localizado no 3º pavimento do BLOCO 10, do Condomínio denominado "CONQUISTA BETIM I", situado na Rua Dirceu José Alvarenga, nº 326, constituído de sala para dois ambientes (estar, jantar), 02 quartos, circulação, 01 banho social, cozinha com área de serviço, com direito à uma vaga de garagem descoberta de nº 108 para 01 veículo de pequeno porte, com área privativa (principal) de 45,1575m<sup>2</sup>, outras áreas privativas (accessórias) de 10,3500m<sup>2</sup>, área privativa (total) de 55,5075m<sup>2</sup>, área de uso comum de 24,5235m<sup>2</sup>, área real total de 80,0310m<sup>2</sup> e a respectiva fração ideal de 0,0034619. O condomínio encontra-se construído numa área de 13.567,78m<sup>2</sup>, formada pela unificação dos lotes 03 e 04 da quadra 02, da UNIDADE DE PLANEJAMENTO BETIM INDUSTRIAL, neste município de Betim, com área, limites e confrontações constantes da matrícula anterior nº 152.898, tendo a edificação a destinação exclusivamente residencial.--.--.

**Índice Cadastral:** 148.008.0055.159 junto à Prefeitura M. de Betim.--.--.

**Proprietário:** CONSTRUTORA MARKA LTDA, CNPJ nº 03.058.991/0001-51, com sede na Rua Maria Alves, nº 12, Bairro Carmo Sion, em Belo Horizonte/MG.--.--.

**Registro Anterior:** Matrícula nº 152.898, Livro 2 deste Cartório.(a.) Vander Zambeli Vale - Oficial

*Karolina O. dos Santos Lima*  
Escrevente Autorizada

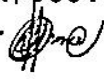
AV-1- 170.866. Protoc. 329.434 de 19/10/17, liv. 1-AA - 04 de dezembro de 2017. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - Procedo a presente averbação, para constar que a Convenção de Condomínio do "CONQUISTA BETIM I" encontra-se registrada sob nº 3.577, Ficha 8.282, Livro 3 Registro Auxiliar deste Cartório, e obriga a todos os titulares de direitos sobre as unidades. ERF/X. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

*Karolina O. dos Santos Lima*  
Escrevente Autorizada

AV-2- 170.866. Protoc. 329.434 de 19/10/17, liv. 1-AA - 04 de dezembro de 2017. IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO - Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. Alvará de construção emitido em

- Continua no verso.....

partir da data de emissão para início e conclusão da obra. **Incorporação** registrada sob o R-1 da matrícula nº 152.898, livro 2 deste Cartório. Consta na incorporação a apresentação da Certidão Positiva, a saber: Certidão Positiva emitida pelo Tribunal Regional do Trabalho - 3ª Região, em 22/07/2013, arquivada no memorial de incorporação. A incorporação foi submetida ao **Patrimônio de Afetação**, conforme AV-4 da matrícula nº 152.898, previsto nos artigos 31ª 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 329434. Emolumentos dos Atos: R\$328.142,26. Taxa de Fiscalização: R\$132.017,03. Total: R\$460.159,29. ERF/X. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

  
Karolína O. dos Santos Lima  
Escrevente Autorizada

R-3- 170.866. Protoc. 329.429 de 19/10/17, liv. 1-AA - 04 de dezembro de 2017. **HIPOTECA.** Devedora: CRISTALINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, CNPJ nº 24.507.728/0001-72, com sede na Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, em Belo Horizonte/MG. Credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4. Construtora/Fiadora: DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, CNPJ nº 16.614.075/0001-00, com sede na Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, em Belo Horizonte/MG. Interveniente Hipotecante: CONSTRUTORA MARKA LTDA, CNPJ nº 03.058.991/0001-51, com sede na Rua Maria Alves, nº 12, Bairro Carmo, em Belo Horizonte/MG. Título: Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que entre si celebram Cristalina Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda 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 27/04/2017. A CAIXA concede à devedora uma abertura de crédito no valor de R\$19.580.779,23 (dezenove milhões, quinhentos e oitenta mil, setecentos e setenta e nove reais e vinte e três centavos), tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento "CONQUISTA BETIM I", composto de 250 unidades, situado no Município de Betim/MG, na Rua Dirceu José Alvarenga, nº 326, Bairro Betim Industrial, estabelecendo-se que os recursos correspondentes terão a destinação mencionada no contrato. Origem dos recursos:


- continua ficha. 2.....

# SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO


Oficial: Vander Zambeli Vale  
Av: Governador Valadares, nº 510 - sala 310 - Centro Betim/MG. CEP: 32.600-216 - Telefone: (31) 2571-9292

## Matrícula N° 170866 - ficha. 2

FGTS/PMCMV; Sistema de Amortização: Sistema de Amortização Constante (SAC); 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 20 meses, serão devidos, sobre o saldo devedor apurado, juros à taxa nominal de 8.0000% a.a, correspondente à taxa 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 Interveniante Hipotecante dá à CAIXA, em **PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA**, transferível a terceiros, o apartamento aqui matriculado juntamente com mais 197 unidades a serem edificadas, cujas unidades foram avaliadas em R\$30.645.000,00 (trinta milhões seiscentos e quarenta e cinco mil), para fins do artigo 1484 do Código Civil. Demais condições constam do contrato, cuja via fica arquivada neste Cartório. Emolumentos de todos os atos do protocolo nº 329429. Emolumentos dos Atos: R\$2.494,72. Taxa de Fiscalização: R\$1.560,14. Total: R\$4.054,86. ERF/VAN/X. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

  
Karolina O. dos Santos Lima  
Escrevente Autorizada

AV-4- 170.866 de 08/12/2017. RETIFICAÇÃO - EX OFFÍCIO. Fica retificado o AV-2 da presente matrícula para constar que os valores corretos dos emolumentos são os seguintes: Emolumentos de todos os atos do protocolo nº 329434. Emolumentos dos Atos: R\$328.126,76. Taxa de Fiscalização: R\$132.012,16. Total: R\$460.138,92, e não como constou. ERF/X. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

  
Karolina O. dos Santos Lima  
Escrevente Autorizada

AV-5- 170.866. Protoc. 339.012 de 21/06/18, liv. 1-AD - 13 de julho de 2018. CANCELAMENTO. Fica **CANCELADA** a Hipoteca constante do R-3, somente com referência ao imóvel aqui

- Continua no verso.....

ECONOMICA FEDERAL-CEF, contida no item 1.7 do contrato a ser abaixo registrado. ERF/X. Dou fé.(a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

*Rafaela Diniz Silva*  
Escrevente Autorizada

R-6- 170.866. Protoc. 339.012 de 21/06/18, liv. 1-AD - 13 de julho de 2018. COMPRA E VENDA. Transmitedente: CONSTRUTORA MARKA LTDA, CNPJ nº 03.058.991/0001-51, com sede na Rua Maria Alves, nº 12, Carmo, em Belo Horizonte/MG. Adquirentes: PAULO HENRIQUE DE SALES OLIVEIRA, brasileiro, trabalhadores dos serviços de proteção e segurança exceto militar, portador da CI nº MG-5.543.242-PC/MG, CPF nº 646.179.476-04, casado em 07/06/2008, sob o regime da comunhão parcial de bens, e seu cônjuge MARCIA IMACULADA DE OLIVEIRA DE SALES, brasileira, auxiliar geral, portadora da CI nº MG-11.509.035-PC/MG, CPF nº 048.623.186-06, residentes e domiciliados na Rua Falcão, nº 198, casa, Flavio Marques Lisboa, 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 dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS dos Devedores, datado de 28/05/2018. Valor da compra e venda: R\$10.039,55, 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\$145.000,00, é feito mediante financiamento pela CEF, garantido por Alienação Fiduciária conforme R-7 da presente matrícula. Transação isenta de ITBI, tendo sido o imóvel avaliado em R\$145.000,00, conforme guia que fica arquivada juntamente com a Certidão Negativa de Débitos com o Município. Fica arquivada a Certidão Fiscal em nome da transmitente. ERF/X. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

*Rafaela Diniz Silva*  
Escrevente Autorizada

R-7- 170.866. Protoc. 339.012 de 21/06/18, liv. 1-AD - 13 de julho de 2018. CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. Devedores fiduciários - Transmitedentes: PAULO HENRIQUE DE SALES OLIVEIRA e seu cônjuge MARCIA IMACULADA DE OLIVEIRA DE SALES, já qualificados. Credora fiduciária - Adquirente: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA, com sede em Brasília/DF, CNPJ 00.360.305/0001-04. Incorporadora/ Entidade Organizadora e

- continua ficha. 3.....

# SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

Oficial: Vander Zambeli Vale

Av: Governador Valadares, nº 510 - sala 310 - Centro Betim/MG. CEP: 32.600-216 - Telefone: (31) 2571-9292


## Matrícula Nº 170866 - ficha. 3

Fiadora: CRISTALINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, CNPJ nº 24.507.728/0001-72, com sede na Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia, em Belo Horizonte/MG. Construtora e Fiadora: DIRECIONAL ENGENHARIA S.A., CNPJ nº 16.614.075/0001-00, com sede na Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia, em Belo Horizonte/MG. 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 dos Devedores, datado de 28/05/2018. 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\$112.000,00; Valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$140.000,00; Origem dos Recursos: FGTS; Recursos próprios: R\$7.098,74; Recursos da conta vinculada de FGTS: R\$12.674,26; Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS: R\$13.227,00; Sistema de amortização: Price; Prazo total em meses: de construção/legalização: 21; de amortização: 360; 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\$638,96; Vencimento do primeiro encargo mensal: 11/06/2018; Época de reajuste dos encargos: De acordo com Item 6.3. Demais condições constam do contrato cuja via fica arquivada neste Cartório. Emolumentos de todos os atos do protocolo nº 339012. Emolumentos dos Atos: R\$1.611,29. Taxa de Fiscalização: R\$726,86. Total: R\$2.338,15. Selo: CEE/058926; Código de Segurança: 4841-2961-9214-2848. ERF/X. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.


  
Rafaela Diniz Silva  
Escriturante Autorizada

- Continua no verso.....

setembro de 2018. **HABITE-SE E BAIXA DE CONSTRUÇÃO**. De acordo com a Certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Betim - Divisão de Divisão de Análise de Projetos Particulares, em 13/08/2018, o apartamento aqui matriculado, acha-se em condições de ser Habitado, e encontra-se totalmente construído, obtendo Habite-se e Baixa de Construção. Fica arquivada a referida Certidão. Emolumentos de todos os atos do protocolo nº 342129. Emolumentos dos Atos: R\$79.807,96. Taxa de Fiscalização: R\$32.305,11. Total: R\$112.113,07. Selo: CII/053573; Código de Segurança: 8100-9516-5293-8584. PSS/X. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

  
Karolina O. dos Santos Lima  
Escrevente Autorizada

AV-9- 170.866. Protoc. 342.130 de 05/09/18, liv. 1-AD- 21 de setembro de 2018. AVERBAÇÃO DA CND/INSS. Foi apresentada para a averbação a CND/INSS nº 001842018-88888786, datada de 22/08/2018, devidamente confirmada, referente a área construída de 14.799,21m². Fica arquivada a referida Certidão. Emolumentos de todos os atos do protocolo nº 342130. Emolumentos dos Atos: R\$4.101,55. Taxa de Fiscalização: R\$1.371,86. Total: R\$5.473,41. Selo: CII/054098; Código de Segurança: 5563-6092-8317-7071. PSS/X. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

  
Karolina O. dos Santos Lima  
Escrevente Autorizada

AV-10- 170.866. Protoc. 393.968 de 18/04/23, liv. 1-AS - 19 de maio de 2023. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. Pelo requerimento datado de 17/04/2023, e à vista dos Editais publicados nos dias 02, 03 e 06 de março de 2023, nos Editais Eletrônicos/Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico do Brasil, nos quais os devedores fiduciários Paulo Henrique de Sales Oliveira e s/m Marcia Imaculada de Oliveira de Sales, já qualificados, foram intimados 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 a presente averbação, nos termos dos parágrafos do artigo nº 26, citado acima, para

Continua ficha.4.....

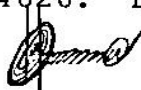
# SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

Oficial: Vander Zambeli Vale

Av: Governador Valadares, nº 510 - sala 310 - Centro Betim/MG. CEP: 32.600-216 - Telefone: (31) 2571-9292

**Matricula N° 170.866 - ficha. 4**

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\$2.554,13, sobre a avaliação de R\$141.289,90, sendo que foi concedido desconto no valor de R\$339,10, 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 GSW/59739. Cod.Seg. 7137-6359-7026-4626. DGF/ASL. 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 N° 170866, em seu inteiro teor, arquivada nesta serventia.

Betim, 24 de Maio de 2023.

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

Pedido N° 23/019782 - Hora: 08:41

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 N° GSW63514

Código de Segurança: 0052.3933.9105.4208

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>

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