



Valide aqui a certidão.

# SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

Oficial: Vander Zambeli Vale

CNM: 039040.2.0161401-28

**Matrícula N° 161401**

08 de junho de 2015

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL  
REGISTRO DE IMÓVEIS DE BETIM

*Rafaela*  
Oficial: Vander Zambeli Vale

**Imóvel:** APARTAMENTO 101 situado no 1º Pavimento, do BLOCO 07, do Condomínio denominado "PONTO ORQUÍDEA", sito na Avenida Marcos Ribeiro de Mendonça, nº 250, constituído de uma sala de estar, dois quartos, circulação, banho social, cozinha e área de serviço, com direito à uma vaga de estacionamento descoberta nº 119, localizada na área externa do primeiro pavimento, com área privativa (principal) de 43,6400m², outras áreas privativas (accessórias) de 0,0000m², área privativa (total) de 43,6400m², área de uso comum de 16,7782m², área real total de 60,4182m² e a respectiva fração ideal de 0,00538808. O condomínio encontra-se construído no terreno com área de 12.784,65m², formado pela unificação dos lotes 01 a 04, 06 a 25, da quadra 18 do BAIRRO VARGEM DAS FLORES, neste município de Betim, com área, limites e confrontações de acordo com a matrícula anterior nº 161.296. O apartamento acima terá destinação exclusivamente residencial.--

**Proprietário:** AP PONTO CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA, CNPJ nº 11.263.343/0001-65, com sede na Avenida Álvares Cabral, 1.366, Sala 1001, Lourdes, Belo Horizonte-MG.--.--

**Registro Anterior:** Matrícula nº 161.296 Livro 02 deste Cartório.(a.) Vander Zambeli Vale - Oficial

*Rafaela Diniz Silva*  
Escrivente Autorizada

**AV-1- 161.401. Protoc. 296.505 de 07/05/15, liv. 1-T - 08 de junho de 2015. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.** Procedo à presente averbação, para constar que a Convenção de Condomínio do empreendimento denominado "PONTO ORQUÍDEA", encontra-se registrada sob nº 4.021 Ficha 8.782, Livro 03 Registro Auxiliar, deste Cartório, e obriga a todos os titulares de direitos sobre as unidades ASJ/ASL. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

*Rafaela Diniz Silva*  
Escrivente Autorizada

**AV-2- 161.401. Protoc. 296.505 de 07/05/15, liv. 1-T - 08 de junho de 2015. IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO** - Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral

- Continua no verso.....



(Continuação do anverso.....)

Valide aqui a certidão.

quanto à sua conclusão. Alvará de construção emitido em 20/03/2015, válido até 20/03/2019. **Incorporação** registrada sob o R-3, da matrícula nº 161.296, Livro 02 deste Cartório em 08/06/2015. Consta da incorporação a apresentação de certidões positivas, conforme AV-4, da Matrícula nº 161.296, a saber: a existência das seguintes certidões positivas em nome da incorporadora: Certidão de Distribuição Regional de Ações e Execuções (cíveis, criminais, fiscais e juizado especial) emitida em 27/02/2015, Certidão da Justiça Federal de Primeira Instância emitida em 14/11/2014 pela 25ª Vara Federal, Certidão da Justiça Federal de 1º Grau em Minas Gerais, emitida em 02/12/2014 pela 32ª Vara (JEF), Certidão Eletrônica de Ações Trabalhistas emitida em 06/05/2015 pelo Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região, Processo Judicial Eletrônico emitido em 05/05/2015, Certidões Cíveis da Justiça Comum de Betim emitidas em 03/03/2015, 10/03/2015 e 13/03/2015, Certidões do Juizado Especial Cível e Criminal de Betim emitidas em 11/03/2015, 13/03/2015, 23/03/2015 e 24/03/2015, Certidão Cível da Justiça Comum de Belo Horizonte emitida em 02/03/2015, Certidão Cível do Juizado Especial de Belo Horizonte emitida em 02/12/2014, Certidão da 6ª Vara dos Feitos da Fazenda Pública Municipal emitida em 13/01/2015, Certidão da 10ª Vara Cível de Belo Horizonte emitida em 27/11/2014, Certidão da 19ª Vara Cível de Belo Horizonte emitida em 10/12/2014, Certidão da 14ª Vara Cível de Belo Horizonte emitida em 10/12/2014, Certidão de Débitos Municipais da Prefeitura Municipal de Betim emitida em 08/04/2015, Certidão de Títulos para Protesto de Belo Horizonte emitida em 14/04/2015, Certidão do 2º Tabelionato de Protestos de Belo Horizonte emitida em 13/04/2015. A incorporação foi submetida ao **Patrimônio de Afetação**, conforme AV-5 da Matrícula nº 161.296, 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 296505. Emolumentos dos Atos: R\$6.803,38. Taxa de Fiscalização: R\$2.189,22. Total: R\$8.992,60. ASJ/ASL. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

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

- Continua ficha 2.....

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/26RMA-GPUJV-VD82V-AYE4A>



Valide aqui a certidão.

# SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

Oficial: Vander Zambeli Vale

CNM: 039040.2.0161401-28

Matricula N° 161401 - ficha. 2

AV-3- 161.401. Protoc. 302.876 de 14/10/15, liv. 1-V - 09 de novembro de 2015. RERRATIFICAÇÃO. Foi apresentado para averbação o Instrumento Único de Rerratificação do Memorial de Incorporação Imobiliária, da Instituição de Condomínio e da Convenção de Condomínio do Empreendimento "Ponto Orquídea", datado de 08/10/2015, que tem por finalidade retificar a abertura da presente matrícula, com relação à distribuição das vagas de garagem, que passa a ser a seguinte: o apartamento é constituído de uma vaga de estacionamento descoberta n° 124, localizada na área externa do primeiro pavimento. Fica arquivado uma via do referido documento. Emolumentos de todos os atos do protocolo n° 302876. Emolumentos dos Atos: R\$1.624,67. Taxa de Fiscalização: R\$540,60. Total: R\$2.165,27. ASJ/X. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial

*Rafaela Diniz Silva*  
Rafaela Diniz Silva  
Escrevente Autorizada

R-4- 161.401. Protoc. 304.941 de 11/12/15, liv. 1-V - 08 de janeiro de 2016. HIPOTECA. Devedora: AP PONTO CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA, CNPJ n° 11.263.343/0001-65, com sede na Avenida Álvares Cabral, n° 1366, Sala 1001, Lourdes, em Belo Horizonte/MG. Construtora: AP PONTO CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA, já qualificada. Fiadores: 01) AP PONTO PARTICIPAÇÕES S.A., CNPJ n° 17.016.359/0001-50, com sede na Avenida Álvares Cabral, n° 1366, Sala 1001, Lourdes, em Belo Horizonte/MG; e 02) BRUNO ROCHA LAFETA, brasileiro, engenheiro civil, portador da CI n° 140619012-8-CREA/MG, CPF n° 989.221.306-87, casado sob o regime da separação de bens com Marina Dolabella Dubal, brasileira, portadora da CI n° MG-11.569.380-SSP/MG, CPF n° 045.735.616-25, residente e domiciliado na Rua Santa Rita Durão, 865, AP 1401, Funcionários, em 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 AP Ponto Construção e Incorporação LTDA e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do

- Continua no verso.....

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/26RMA-GPUJV-VD82V-AYE4A>



(Continuação do anverso.....)

Valide aqui a certidão.

Tempo de Serviço - FGTS, no Âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, datado de 03/12/2015. A CAIXA concede à devedora uma abertura de crédito no valor de R\$14.887.792,46 (quatorze milhões e oitocentos e oitenta e sete mil e setecentos e noventa e dois reais e quarenta e seis centavos), tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento PONTO ORQUÍDEA, sito no Município de Betim/MG, no endereço Avenida Marcos Ribeiro de Mendonça, 250, Bairro Vargem das Flores, em Betim/MG, tudo na conformidade do projeto aceito pela CAIXA, de acordo com os elementos técnicos, econômicos e financeiros, estabelecendo-se que os recursos correspondentes terão a destinação mencionada no contrato. Origem dos Recursos: FGTS/PMCMV. Sistema de Amortização: SAC - Sistema de Amortização Constante. Prazo de construção/legalização: 24 meses. O prazo de amortização do presente financiamento é de 24 meses, a contar do 1º dia do mês subsequente à data prevista, no cronograma físico-financeiro e de desembolso do empreendimento, para o término da obra. Durante a fase da construção serão devidos, a partir da data do primeiro desembolso, juros mensais 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, a fração que corresponderá ao apartamento aqui matriculado, juntamente com mais 182 frações de apartamentos a serem construídos, cujas unidades foram avaliadas em R\$19.354.120,20 (dezenove milhões e trezentos e cinquenta e quatro mil e cento e vinte reais e vinte centavos), para fins do artigo 1484 do Código Civil. Fica arquivada a Certidão Fiscal em nome da devedora. Consta no Contrato que foram apresentadas e ficam arquivadas junto à Caixa Econômica Federal as Certidões de Feitos Ajuizados em nome da devedora, entre as quais constam as seguintes Certidões Positivas: Certidão Positiva da Justiça Federal; Certidão Cível Positiva da Comarca de Betim/MG e Belo Horizonte/MG; Certidão Positiva Eletrônica de Ações Trabalhistas da 3ª Região, das quais a credora tem ciência. Demais condições constam do contrato, cuja via fica arquivada neste Cartório. Emolumentos de todos os atos do protocolo nº 304941. Emolumentos dos Atos: R\$3.510,54. Taxa de Fiscalização: R\$2.542,05. Total:

- continua ficha. 3.....



Valide aqui a certidão.

# SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

Oficial: Vander Zambeli Vale

CNM: 039040.2.0161401-28

**Matricula Nº 161401 - ficha. 3**

R\$6.052,59. ASI/ASL. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

*Rafaela Diniz Silva*  
Escrevente Autorizada

AV-5- 161.401. Protoc. 312.001 de 01/07/16, liv.1-X - 07 de julho de 2016. 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. GMP/ASL. Dou fé.(a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

*Rafaela Diniz Silva*  
Escrevente Autorizada

R-6- 161.401. Protoc. 312.001 de 01/07/16, liv. 1-X - 07 de julho de 2016. COMPRA E VENDA. Transmitente: AP PONTO CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA, CNPJ nº 11.263.343/0001-65, sito na Avenida Alvares Cabral, 1366, sala 1001, Lourdes, Belo Horizonte/MG. Adquirentes: IURI MOREIRA, brasileiro, auxiliar de escritório, portador da CI nº MG-8.498.501-PC/MG, CPF nº 061.706.696-59, e sua mulher RAIMUNDA ELIENE ARAÚJO DE SOUSA, brasileira, empregada doméstica, portadora da CI nº MG-16.808.878-PC/MG, CPF nº 063.839.626-39, casados desde 18/04/2008, sob o regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Rua Carapebus, 174, São Gotardo, 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 - Recursos do FGTS, datado de 18/02/2016. Valor da compra e venda: R\$24.828,17, 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\$142.500,00 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 por R\$142.500,00, conforme guia que fica arquivada juntamente com a Certidão Negativa de Débitos com o Município. Fica arquivada a Certidão Fiscal em nome da

- Continua no verso.....

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/26RMA-GPUJV-VD82V-AYE4A>



(Continuação do anverso.....)

Valide aqui a certidão.

transmitente. Imóvel cadastrado junto à Prefeitura Municipal de **Betim, sob o índice nº 088.018.0323.097.** Os compradores obrigam-se a cumprir e respeitar a Convenção de Condomínio, ut contrato. Consta no contrato que foram apresentadas e encontram-se arquivadas junto à CEF as certidões de feitos ajuizados em nome da transmitente. GMP/ASL. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

*Rafaela Diniz Silva*  
Escrevente Autorizada

R-7- 161.401. Protoc. 312.001 de 01/07/16, liv. 1-X - 07 de julho de 2016. CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. Devedores fiduciantes - Transmitentes: IURI MOREIRA e s/m RAIMUNDA ELIENE ARAUJO DE SOUSA, já qualificados. Credora fiduciária - Adquirente: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA, com sede em Brasília-DF, CNPJ 00.360.305/0001-04. Interveniante construtora e fiadora/Incorporadora: AP PONTO CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA, já qualificada. De acordo com o 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 - Recursos do FGTS, datado de 18/02/2016, 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 fiduciantes 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/fiduciantes possuidores diretos e a CEF possuidora indireta do imóvel. Valor da operação: R\$104.831,55; Valor do desconto complemento: R\$7.534,00; Valor do Financiamento: R\$97.297,55; Valor da garantia fiduciária: R\$143.000,00; Origem dos Recursos: FGTS; Recursos próprios: R\$37.668,45; Sistema de amortização: TP - Tabela Price; Prazos, em meses: de amortização: 360; de - construção/legalização: 25; de renegociação: 0; Taxa de juros % (a.a.): Nominal: 4,5000; Efetiva: 4,5941; Encargos financeiros no período de construção: de acordo com o Item 3, alínea II; Encargos no período de amortização: R\$516,52; Vencimento do encargo mensal: de acordo com o Item 3; Época de Reajuste dos encargos: de acordo com o Item 3. Valor do imóvel para fins de leilão público: R\$143.000,00. Demais condições constam do contrato cuja via fica arquivada neste Cartório. Emolumentos de todos os atos do

- continua ficha. 4.....

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/26RMA-GPUJV-VD82V-AYE4A>



Valide aqui a certidão.

# SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

Oficial: Vander Zambeli Vale

CNM: 039040.2.0161401-28

**Matricula N° 161401 - ficha. 4**

protocolo n° 312001. Emolumentos dos Atos: R\$1.310,19. Taxa de Fiscalização: R\$548,86. Total: R\$1.859,05. GMP/ASL. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

*Rafaela Diniz Silva*  
Escrevente Autorizada

AV-8- 161.401. Protoc. 323.093 de 05/05/17, liv. 1-Z - 16 de junho 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 24/05/2017, o apartamento 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° 323093. Emolumentos dos Atos: R\$66.773,19. Taxa de Fiscalização: R\$30.800,68. Total: R\$97.573,87. AOS/ASL. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

*Karolina O. dos Santos Lima*  
Escrevente Autorizada

AV-9- 161.401. Protoc. 323.091 de 05/05/17, liv. 1-Z - 16 de junho de 2017. AVERBAÇÃO DA CND/INSS. Foi apresentada para averbação a CND/INSS n° 002972016-88888740, datada de 10/11/2016, devidamente confirmada, referente a área construída de 9.187,74m². Fica arquivada a referida certidão. Emolumentos de todos os atos do protocolo n° 323091. Emolumentos dos Atos: R\$1.443,78. Taxa de Fiscalização: R\$452,87. Total: R\$1.896,65. AOS/ASL. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

*Karolina O. dos Santos Lima*  
Escrevente Autorizada

AV-10- 161.401. Protoc. 398.828 de 31/08/23, liv. 1-AU - 18 de setembro de 2023. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. Pelo requerimento datado de 30/08/2023, e à vista dos Editais publicados nos dias 24, 25 e 26/05/2023, nos Editais Eletrônicos/Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico do Brasil, nos quais os devedores fiduciários Iuri Moreira e Raimunda Eliene Araujo de Sousa, já qualificados, foram

- Continua no verso.....

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/26RMA-GPUJV-VD82V-AYE4A>



Continuação do anverso.....

CNM: 039040.2.0161401-28

Valide aqui a certidão.

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, procedeu-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\$2.669,19, sobre a avaliação de R\$147.827,67, sendo que foi concedido desconto no valor de R\$354,79, 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 HBO/75060. Cod.Seg. 7437-8102-5602-3811. CCS/X. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

*Rafaela Diniz Silva*  
Rafaela Diniz Silva  
Escrevente Autorizada

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/26RMA-GPUJV-VD82V-AYE4A>

<p align="center"><b>REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BETIM/MG</b></p> <p>Certifico que esta cópia reproduz fielmente a Matrícula Nº 161401, em seu inteiro teor, arquivada nesta serventia.</p> <p>Betim, 20 de Setembro de 2023.</p> <hr/> <p align="center">Cristina Antunes de Deus e Silva - Escrevente</p> <p>Pedido Nº 23/039278 - Hora: 13:22</p> <p>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 <b>NÃO CONTÉM</b> certificação <b>específica</b> pelo oficial sobre propriedade, direitos, ônus reais e restrições;</p> <p>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></p> <p>Certifico que eventuais Protocolos de Títulos Judiciais, já <b>CANCELADOS</b>, não são mencionados na presente certidão.</p>
---

<p align="center">PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA</p> <p align="center"><u>SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO DE BETIM</u></p> <p align="center">Selo de Consulta Nº HCO69562 Código de Segurança.: 1039.6452.0885.5004 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</p> <p align="center"></p> <p align="center">Consulte a validade deste Selo no site: <a href="https://selos.tjmg.jus.br">https://selos.tjmg.jus.br</a></p>
--

**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**