



Valide aqui este documento

# 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

CNM: 039040.2.0153533-61

**Matrícula Nº 153533**

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL  
REGISTRO DE IMÓVEIS DE BETIM

28 de outubro de 2013

*Rafaela*  
Oficial: Vander Zambeli Vale

**Imóvel:** APARTAMENTO 402 do BLOCO 10, a ser construído, e que fará parte do Condomínio denominado "PONTO REAL", situado na Rua Cascais, nº 49. O apartamento terá direito a vaga de estacionamento nº 190, área real privativa de 43,635m<sup>2</sup>, área de uso comum total de 4,4828m<sup>2</sup>, área de estacionamento de 10,35m<sup>2</sup>, área real total de 58,4678m<sup>2</sup> e a respectiva fração ideal de 0,00515181. O condomínio será construído no terreno com área de 11.450,00m<sup>2</sup>, formada pela unificação dos lotes nºs 02 até 09 e 11 até 16, da quadra nº 42, do BAIRRO GRANJAS SÃO JOÃO, neste município de Betim, com os limites e confrontações constantes da matrícula anterior nº 149.885.-.

**Proprietário(s):** AP PONTO CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA, CNPJ nº 11.263.343/0001-65, com sede na Av. Álvares Cabral, nº 1.366, 10º andar, na cidade de Belo Horizonte-MG.-.-.-.

**Registro Anterior:** Matrícula nº 149.885 Livro 2 deste Cartório.(a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

*Rafaela*  
Rafaela Diniz Silva  
Escrevente Autorizada

**AV-1- 153.533. Protoc. 275.363 de 28/10/13, liv. 1-M - 01 de novembro de 2013. INCORPORAÇÃO.** Procedo à presente averbação, para constar que o apartamento acima faz parte do empreendimento denominado "PONTO REAL", cuja Incorporação foi devidamente registrada no R-1 da matrícula nº 149.885, Livro 2 deste Cartório, sendo incorporadora AP PONTO CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA, CNPJ nº 11.263.343/0001-65, com sede na Avenida Álvares Cabral, nº 1.366, 10º andar, sala 1001, Bairro de Lourdes, em Belo Horizonte-MG. JFO-K. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

*Rafaela*  
Rafaela Diniz Silva  
Escrevente Autorizada

**AV-2- 153.533. Protoc. 275.363 de 28/10/13, liv. 1-M - 01 de novembro de 2013. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.** Procedo à presente averbação, para constar que a Convenção de Condomínio do empreendimento denominado "PONTO REAL" encontra-se registrada sob nº 3.419, Ficha 8.108 Livro 3 Registro Auxiliar, deste Cartório, e obriga a todos os titulares de direitos sobre as unidades. JFO-K. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

*Rafaela*  
Rafaela Diniz Silva  
Escrevente Autorizada

Continua no verso.....

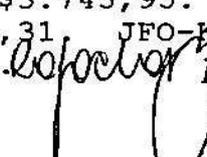
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9T5HD-TQGXR-2ZTTW-MQTXL>



Continuação do anverso.....)

Valide aqui  
este documento

AV-3- 153.533. Protoc. 275.363 de 28/10/13, liv. 1-M - 01 de novembro de 2013. **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**- Procedo à presente averbação, para constar que de acordo com o AV-4 da matrícula anterior nº 149.885, a incorporadora AP PONTO CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA optou em submeter o presente empreendimento ao regime do Patrimônio de Afetação, nos termos dos artigos 31-A a 31-F da Lei 4.591/64, e somente se extinguirá nos casos enumerados no artigo 31-E da referida lei. Emolumentos de todos os atos do protocolo nº 275363. Emolumentos dos Atos: R\$3.743,95. Taxa de Fiscalização: R\$1.177,36. Total: R\$4.921,31. JFO-K. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

  
**Rafaela Diniz Silva**  
Escrevente Autorizada

R-4- 153.533 . Protoc. 275.690 de 04/11/13, liv. 1-M - 11 de novembro de 2013. **COMPRA E VENDA. Transmitente(s):** AP PONTO CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA, CNPJ nº 11.263.343/0001-65, com sede na Avenida Alvares Cabral, 1366, sala 1001, Lourdes, em Belo Horizonte-MG. **Adquirente(s): ROMULO ANTONIO DINIZ**, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de escritório, CPF nº 101.014.256-94, residente e domiciliado na Rua Lourença Maria de Jesus, 65, Guanabara, em Betim/MG. **Título:** Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Apoio à Produção - Programa Carta de Crédito FGTS e Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS - Pessoa Física - Recurso FGTS - com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do comprador e devedor/fiduciante, datado de 08/09/2013. **Valor da compra e venda:** R\$14.110,81, 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\$113.000,00 é feito mediante financiamento pela CEF, garantido por Alienação Fiduciária, conforme R-5 da presente matrícula. Foi pago o ITBI, no valor de R\$771,42, sobre a avaliação de R\$113.000,00, conforme guia que fica arquivada juntamente com a Certidão Negativa de Débitos com o Município. Ficam arquivadas as Certidões Fiscais em nome da transmitente. Consta no contrato que foram apresentadas e encontra-se arquivadas junto a Caixa Economica Federal, as

- continua fls. 2.....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9T5HD-TQGXR-Z2TTW-MQTXL>



# 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

CNM: 039040.2.0153533-61

**Matricula Nº 153533**

(Continuação de fs. 1)

fs. - 2 -

certidões exigidas pela Lei Federal 7.433/85, regulamentada pelo decreto 93.240/86. **Imóvel cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Betim, sob o índice nº 038.042.0010.158.** O comprador obriga-se a cumprir e respeitar a Convenção de Condomínio, ut contrato. **TP/O. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.**

*Silvana Zambelli V. Cantarim*  
Oficial Substituta

R-5- 153.533 . Protoc. 275.690 de 04/11/13, liv. 1-M - 11 de novembro de 2013. **CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. Devedor(es) fiduciante(s) - Transmitente(s): ROMULO ANTONIO DINIZ, já qualificado(s). Credora fiduciária - Adquirente: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede em Brasília-DF, CNPJ 00.360.305/0001-04. Interveniante Construtora/Incorporadora/SPE/Fiadora: AP PONTO CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA, já qualificada.** De acordo com o Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Apoio à Produção - Programa Carta de Crédito FGTS e Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS - Pessoa Física - Recurso FGTS - com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do comprador e devedor/fiduciante, datado de 08/09/2013, foi concedido ao devedor um financiamento para aquisição do terreno e para construção do apartamento. Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, o devedor 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 o devedor/fiduciante possuidor direto e a CEF possuidora indireta do imóvel. Valor da operação: R\$101.351,76; Valor do desconto: R\$2.113,00; Valor da dívida: R\$99.238,76; Valor da garantia: R\$113.000,00; Origem dos Recursos: FGTS; Recursos próprios: R\$10.537,34; Saldo da conta vinculada FGTS do comprador: R\$1.110,90; Sistema de amortização: SAC - Sistema de Amortização Constante Novo; Prazos, em meses: de construção: 15; de amortização: 300; de renegociação: 0; Taxa anual de juros (\*): Nominal:4,5000; Efetiva: 4,5941;

- Continua no verso.....



(Continuação do anverso.....)

Valide aqui este documento

Vencimento do encargo mensal: De acordo com o disposto na Cláusula 7ª; Época de Reajuste dos encargos: De acordo com a Cláusula 12ª; Encargos financeiros no período de construção/carência: De acordo com o disposto na Cláusula 7ª; Encargo inicial total: R\$716,99. Valor do imóvel para fins de leilão: R\$113.000,00. Demais condições constam do contrato cuja via fica arquivada neste Cartório. Emolumentos de todos os atos do protocolo nº 275690. Emolumentos dos Atos: R\$1.072,95. Taxa de Fiscalização: R\$451,26. Total: R\$1.524,21. JRR/O. Cantarino Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

*Silvana Zambeli V. Cantarino*  
Oficial Substituta

AV-6- 153.533. Protoc. 292.083 de 07/01/15, liv.1-R - 12 de janeiro de 2015 - HABITE-SE E BAIXA DE CONSTRUÇÃO - De acordo com a Certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Betim/Divisão de Análise de Projetos Particulares, em 07/11/2014, o apartamento aqui matriculado, constituído de 04 cômodos, 01 banheiro, área de serviço e circulação, com área construída de 43,63m<sup>2</sup>, acha-se em condições de ser Habitado e encontra-se totalmente construído, obtendo Habite-se e Baixa de Construção. **Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Betim, sob o índice nº 038.042.0010.158.** Emolumentos de todos os atos do protocolo nº 292083. Emolumentos dos Atos: R\$21.736,35. Taxa de Fiscalização: R\$8.276,84. Total: R\$30.013,19. JFO/ASL. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

*Karolina O. dos Santos Lima*  
Escrevente Autorizada

AV-7- 153.533. Protoc. 291.265 de 11/12/14, liv. 1-R - 12 de janeiro de 2015. AVERBAÇÃO DA CND/INSS. Foi apresentada para averbação a CND/INSS nº 270482014-88888983, datada de 09/12/2014, devidamente confirmada, referente a área construída de 9.284,54m<sup>2</sup>. Fica arquivada a referida certidão. Emolumentos de todos os atos do protocolo nº 291265. Emolumentos dos Atos: R\$1.279,16. Taxa de Fiscalização: R\$399,36. Total: R\$1.678,52. JFO/ASL. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

*Karolina O. dos Santos Lima*  
Escrevente Autorizada

AV-8- 153.533. Protoc. 403.429 de 03/01/24, liv. 1-AV - 16 de

Continua ficha.3.....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9T5HD-TQGXR-ZZTTW-MQTXL>



Valide aqui este documento

# 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 153.533 - ficha. 3**

**CNM: 039040.2.0153533-61**

janeiro de 2024. **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.** Pelo requerimento datado de 29/12/2023, e à vista da notificação realizada em 28/09/2023, na qual o devedor fiduciante, Romulo Antonio Diniz, já qualificado, foi intimado a pagar as prestações atrasadas, e tendo sido constituído em mora, decorreu o prazo de 15 dias estipulado no § 1º, do artigo nº 26, da Lei nº 9.514/97, sem que houvesse a sua purgação. 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 de pagamento do ITBI pelo credor fiduciário no valor de R\$2.240,15, sobre a avaliação de R\$123.224,06, sendo que foi concedido o desconto no valor de R\$295,74, juntamente com a Certidão de Quitação. Ficam arquivados os referidos documentos. Ato: 1 x 4240-8. Emolumentos: R\$2.316,97. Taxa de Fiscalização: R\$1.076,61. Valor Total: R\$3.393,58. Selo eletrônico HKM/62756. Cod.Seg. 9758-0178-8882-4783. 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 Nº 153533, em seu inteiro teor, arquivada nesta serventia.

Betim, 19 de Janeiro de 2024.

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

Pedido Nº 24/002655 - Hora: 11:23

- 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 CONTEM certificação específica pelo oficial sobre propriedade, direitos, ônus reais e restrições;
- 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 IMOBILIARIO DE BETIM

Selo de Consulta Nº HKM65362

Código de Segurança.: 8704.0378.9884.6000

Quantidade de Atos Praticados: 001

Ato(s) praticados por: Cristina Antunes de Deus e Silva - Escrevente  
Emol.: R\$ 27,68 + TFJ: R\$ 9,78 = Valor Final: R\$ 37,46 - ISS: R\$ 0,65



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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9T5HD-TQGXR-2ZTTW-MQTXL>



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



Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado