



Valide aqui este documento

# República Federativa do Brasil

Estado de Minas Gerais

Comarca de BETIM



## 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: 039040.2.0163888-36

**Matrícula N° 163888**

07 de dezembro de 2015

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL  
REGISTRO DE IMÓVEIS DE BETIM

*[Handwritten signature]*  
-----  
Oficial: Vander Zambeli Vale

**Imóvel:** APARTAMENTO 402 situado no 4º pavimento, do BLOCO 48, do "Subcondomínio AQUARELA RESIDENCIAL MAIS", do condomínio denominado "AQUARELA CITY", sito na Avenida Artur Trindade, nº 271, constituído de 02 quartos, sala, banheiro, cozinha e área de serviço, com área privativa de 40,93m², outras áreas privativas acessórias de 0,0000m², área privativa total de 40,93m², área de uso comum de 38,4626m², área real total de 79,3926m² e a respectiva fração ideal de 0,001184711. O condomínio encontra-se construído no terreno com área de 43.026,227m², formado pela unificação da Área remanescente 01, lote 06 da quadra 02, e lote 01 da quadra 03, situado no lugar denominado "AMORAS", neste município de Betim, com área, limites e confrontações constantes da matrícula anterior nº 145.838. O apartamento acima terá destinação exclusivamente residencial.--.--.--.

**Proprietária:** AQUARELA CITY INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA, CNPJ nº 14.761.972/0001-03, com sede na Rua Turfa, nº 688, Bairro Prado, Belo Horizonte-MG.--.--.--.

**Registro Anterior:** Matrícula nº 145.838 Livro 2 deste Cartório.(a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

*[Handwritten signature]*  
**Rafaela Diniz Silva**  
Escrivente Autorizada

**AV-1- 163.888 de 07/12/2015. INDICAÇÃO DE ÔNUS - ÁREA NON AEDIFICANDI.** Procedo a presente averbação para constar que de acordo com o artigo 230 da Lei 6.015/73 e conforme averbação feita no AV-1 da matrícula nº 117.582 e menção feita no AV-1 da matrícula anterior nº 145.838, existe na área de 43.026,227m², onde está edificado o empreendimento denominado "AQUARELA CITY", uma faixa de área "non aedificandi" de nº 02, tendo 779,42m² e é paralela à Avenida Manhuaçu tendo 162,08 metros de extensão com 5,17 metros de largura junto a faixa "non aedificandi" 01 e 5,17 metros de largura na divisa com a área "non aedificandi" da área remanescente 02. GMP/ASL. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

*[Handwritten signature]*  
**Rafaela Diniz Silva**  
Escrivente Autorizada

**AV-2- 163.888. Protoc. 304.209 de 24/11/15, liv. 1-V - 07 de**

- Continua no verso.....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TFA6W-TYT9V-LYKWL-UU3GB>

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

(Continuação do anverso.....)

dezembro de 2015. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**. Procedo à presente averbação, para constar que a Convenção de Condomínio do empreendimento denominado "**AQUARELA CITY**", encontra-se registrada sob nº 3.225, Ficha 7.887, 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.

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

AV-3- 163.888. Protoc. 304.209 de 24/11/15, liv. 1-V - 07 de dezembro de 2015. IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. Alvará de construção nº 108/2015-D, Data de emissão: 19/05/2015; data de validade: 19/05/2019. **Incorporação** registrada sob o R-3 e AV-10, da matrícula nº 145.838, livro 2 deste Cartório. A incorporação foi submetida ao **patrimônio de Afetação**, conforme AV-2 da Matrícula nº 145.838, 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 304209. Emolumentos dos Atos: R\$12.528,43. Taxa de Fiscalização: R\$3.997,08. Total: R\$16.525,51. GMP/ASL. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

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

R-4- 163.888. Protoc. 321.956 de 04/04/17, liv.1-2- 17 de abril de 2017. HIPOTECA - Devedora: AQUARELA CITY INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA, CNPJ nº 14.761.972/0001-03, com sede na Avenida Álvares Cabral, nº 1777, 6º andar, Lourdes, em Belo Horizonte/MG. Construtora: Via Sul Engenharia Ltda, CNPJ nº 08.107.711/0001-71, com sede na Avenida Álvares Cabral, nº 1777, 6º andar, Lourdes, Belo Horizonte/MG. Fiadores: 1) Via Sul Imóveis LTDA EPP, CNPJ nº 13.583.105/0001-62, com sede na Avenida Álvares Cabral, nº 1777, 6º andar, Lourdes, Belo Horizonte/MG; 2) Via Sul Engenharia Ltda, já qualificada; 3) Renato Junio Guimarães Faria, brasileiro, empresário, divorciado em 28/05/2007, portador da CI nº MG-8.726.929-PC/MG, CPF nº 026.922.946-96, residente e domiciliado na Rua Frei Cipriano, nº 88, apto. 301, Nova Cachoeirinha, Belo

- continua ficha. 2.....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TFA6W-TYT9V-LYKWL-UU3GB>



Valide aqui este documento

# República Federativa do Brasil

Estado de Minas Gerais

Comarca de BETIM



## 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: 039040.2.0163888-36

### Matrícula Nº 163888 - ficha. 2

Horizonte/MG; 4) Rogério Borges de Resende, brasileiro, empresário, portador da CNH nº 01516093350-DETRAN/MG, CPF nº 013.365.556-37, casado em 02/12/2009 sob o regime da comunhão parcial de bens, e seu cônjuge Lilian Márcia Domingues de Resende, brasileira, servidora pública estadual, portadora da CNH nº 03020407222-DETRAN/MG, CPF nº 040.777.656-76, residentes e domiciliados na Rua Desembargador Pedro Licínio, nº 330, Cs, Bairro Ouro Preto, Belo Horizonte/MG. Credor: BANCO DO BRASIL S.A., com sede em Brasília/DF, CNPJ nº 00.000.000/0001-91, por sua agência Gutierrez/MG, prefixo 3032-5, CNPJ nº 00.000.000/2169-50. Título: Instrumento Particular, com Efeito de Escritura Pública, de Abertura de Crédito para Produção de Empreendimento Imobiliário, Constituição de Garantia e Outras Avenças, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), Enquadráveis no Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), nº 303.208.598, datado de 16/12/2016. Valor do terreno: R\$9.203.000,00 (nove milhões e duzentos e três mil reais), sendo que o valor referente ao terreno da Fase 3 do empreendimento é de R\$1.229.366,17 (um milhão, duzentos e vinte e nove mil, trezentos e sessenta e seis reais e dezessete centavos). Descrição da obra objeto do financiamento: Blocos 01, 02 e 47 ao 51 (Fase 03) do empreendimento denominado "Aquarela City", com 112 apartamentos e respectivas vagas de garagem, em fase de construção. Unidade excluídas do financiamento e da hipoteca: não há. Condições da abertura do crédito: a) Abertura de crédito no valor total de até: R\$5.000.000,00; b) Encargos Financeiros: Durante o período de carência: b1) Tx. efetiva: 8,30% a.a. - b2) Tx. efetiva: 0,67% a.m.; Durante o período de amortização: b3) Tx. efetiva: 8,30% a.a. - b4) Tx. efetiva: 0,67% a.m. - b5) Juros de mora: 1,00% - b6) Multa moratória: 2,00%; c) Dia do mês de vencimento/liberação de parcela: 15; d) Prazo de construção: 07 meses; e) Prazo previsto para o início da obra: 00 meses; f) Prazo de carência após o término da construção: 00 meses; g) Prazo de amortização: 12 meses; h) Prazo total da operação: 19 meses; i) Sistema de amortização: SAC; j) Índice mínimo de cobertura da garantia: 1,25; k) Forma de liberação do crédito:

Nº da parcela de liberação	PERCENTUAL (%) PREVISTO DE LIBERAÇÃO
1	78,17
2	6,93

- Continua no verso.....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TFA6W-TYT9V-LYKWL-UU3GB>

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





(Continuação do anverso.....)

Valide aqui este documento

3	5,07
4	4,37
5	2,50
6	1,55
7	1,41

Condições para Primeira Liberação Cumulativa: a) Percentual mínimo de comercialização das unidades: 50,00%; b) Percentual mínimo de obra: 40,00%; c) Quantidade mínima de repasse de unidades: 28; Seguros: a) Risco de engenharia (REN); b) Danos físicos ao imóvel (DFI); c) Responsabilidade civil do construtor (RCC); d) Garantia de conclusão de obra (GCO). O credor concede a devedora, um financiamento, mediante abertura de crédito no valor de R\$5.000.000,00, com o objetivo de propiciar recursos exclusivamente para construção do empreendimento imobiliário denominado "AQUARELA CITY", Blocos 01, 02 e 47 ao 51 (Fase 03), com 112 apartamentos e respectivas vagas de garagem, conforme Memorial Descritivo, Orçamento e Cronograma Físico-Financeiro que foram apresentados e estão arquivados em poder do credor. Em garantia da dívida ora confessada e demais obrigações assumidas, a devedora dá ao Banco do Brasil S/A, em **PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA**, transferível a terceiros, o apartamento aqui matriculado, juntamente com mais 111 unidades a serem edificadas, sendo o imóvel aqui matriculado, avaliado em R\$169.250,00. O Banco do Brasil S/A, tem ciência da faixa de área "non aedificandi 2" constante do AV-1 da presente matrícula, ut contrato. Fica arquivada no protocolo nº 315.943 a 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 321956. Emolumentos dos Atos: R\$1.859,98. Taxa de Fiscalização: R\$1.361,08. Total: R\$3.221,06. AOS/ASL. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

*Karolina O. dos Santos Lima*  
Escrevente Autorizada

AV-5- 163.888. Protoc. 369.105 de 08/01/21, liv. 1-AL - 12 de janeiro de 2021. CANCELAMENTO. Fica **CANCELADA** a Hipoteca constante do R-4, somente com referência ao imóvel aqui matriculado, em virtude de autorização dada pelo credor, BANCO DO BRASIL S.A, ut Termo de Quitação e Liberação da Garantia, datado de 29/01/2019, devidamente formalizado que fica arquivado neste Cartório. Ato: 1 x 4140-0. Emolumentos: R\$75,46. Taxa de Fiscalização: R\$23,48. Valor Total: R\$98,94.

Continua ficha.3.....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TFA6W-TYT9V-LYKWL-UU3GB>



Valide aqui  
este documento

# República Federativa do Brasil

Estado de  
Minas Gerais

Comarca de  
BETIM



## 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: 039040.2.0163888-36

### Matricula N° 163.888 - ficha. 3

Selo eletrônico EHY/23207. Cod.Seg. 8181-9695-8538-6516. ASX/ASL. Este ato foi praticado no período da pandemia do novo coronavírus. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

  
Karolina O. dos Santos Lima  
Escrevente Autorizada

AV-6- 163.888. Protoc. 384.978 de 26/07/22, liv. 1-AQ - 02 de agosto de 2022. RENOVAÇÃO DE ALVARÁ. Procedo a presente averbação para constar que fica renovado o prazo de validade do Alvará de Construção constante da presente matrícula, passando a data de validade a ser de: **29/08/2023**. Número do Alvará: 162/2019-D. Fica arquivado o referido Alvará de Construção. Ato: 1 x 4135-0. Emolumentos: R\$22,74. Taxa de Fiscalização: R\$7,15. Valor Total: R\$29,89. Selo eletrônico FXG/37301. Cod.Seg. 8217-2308-5327-6225. ASJ/ASL. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

  
Rafaela Diniz Silva  
Escrevente Autorizada

R-7- 163.888. Protoc. 384.978 de 26/07/22, liv. 1-AQ - 02 de agosto de 2022. HIPOTECA. Devedora: AQUARELA CITY INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA, CNPJ nº 14.761.972/0001-03, com sede na Avenida Álvares Cabral, nº 1777, 6º andar, Bairro Santo Agostinho, em Belo Horizonte/MG. Fiadores: 01) VIASUL ENGENHARIA LTDA, CNPJ nº 08.107.711/0001-71, com sede na Avenida Álvares Cabral, nº 1777, 6º andar, Santo Agostinho, em Belo Horizonte/MG; 02) VIA SUL IMÓVEIS LTDA, CNPJ nº 13.583.105/0001-62, com sede na Avenida Álvares Cabral, nº 1777, 6º andar, Santo Agostinho, em Belo Horizonte/MG. Credora: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF. Construtora/Fiadora: VIASUL ENGENHARIA LTDA, já qualificada. Título: Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que entre si celebram Aquarela City Incorporação Imobiliária Ltda e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no Âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, datado de 06/01/2022 e Aditamento Retificativo, datado de 10/05/2022. A

- Continua no verso.....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TFA6W-TYT9V-LYKWL-UU3GB>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui  
este documento

- Continuação do anverso.....

CAIXA concede à devedora uma abertura de crédito no valor de R\$4.935.258,70 (quatro milhões, novecentos e trinta e cinco mil, duzentos e cinquenta e oito reais e setenta centavos), tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento CONDOMÍNIO AQUARELA MAIS, composto de 112 unidades, situado no Município de Betim/MG, no endereço Avenida Coletora Artur Trindade, nº 271, Bairro Niterói, estabelecendo-se que os recursos correspondentes terão a destinação mencionada no contrato. Origem dos Recursos: FGTS/Programa Casa Verde e Amarela; Sistema de Amortização: Sistema de Amortização Constante (SAC). O prazo de amortização do presente financiamento é de 24 meses, contado do primeiro 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 111 unidades a serem edificadas, cujas unidades foram avaliadas em R\$17.332.000,00 (dezessete milhões, trezentos e trinta e dois mil reais), para fins do artigo 1484 do Código Civil. A credora declara ter ciência da "Área Non Aedificandi" de nº 02 constante da AV-1 da presente matrícula, ut contrato. A devedora declara estar em dia com as obrigações condominiais, conforme Declaração datada de 12/05/2022, devidamente formalizada, que fica arquivada neste Cartório. Foram apresentadas e ficam arquivadas as seguintes Certidões em nome da devedora: Certidão Negativa de Débitos expedida pela Prefeitura Municipal de Betim, Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas e Certidão Fiscal. Demais condições constam do contrato, cuja via fica arquivada neste Cartório. Ato: 1 x 4135-0. Emolumentos: R\$0,00. Taxa de Fiscalização: R\$0,00. Valor Total: R\$0,00. Selo eletrônico FXG/37301. Cod.Seg. 8217-2308-5327-6225. ASJ/ASL. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

*Rafaela Diniz Silva*  
Escrivente Autorizada

Continua ficha.4.....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TFA6W-TYT9V-LYKWL-UU3GB>



Valide aqui  
este documento

# República Federativa do Brasil

Estado de  
Minas Gerais

Comarca de  
BETIM



## 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: 039040.2.0163888-36

### Matricula N° 163.888 - ficha. 4

AV-8- 163.888. Protoc. 386.373 de 01/09/22, liv. 1-AQ- 08 de setembro de 2022. AVERBAÇÃO DE ÍNDICE CADASTRAL. Procedo a presente averbação, para constar que o imóvel aqui matriculado encontra-se cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Betim, sob o índice n° 140.003.0002.043, conforme Certidão de Quitação expedida pela Prefeitura Municipal de Betim, arquivada junto ao contrato a ser abaixo registrado. Ato: 1 x 4135-0. Emolumentos: R\$22,74. Taxa de Fiscalização: R\$7,15. Valor Total: R\$29,89. Selo eletrônico GAO/37029. Cod.Seg. 8511-2053-2929-4644. FAB/ASL. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial

*Rafaela Diniz Silva*  
Escrevente Autorizada

AV-9- 163.888. Protoc. 386.373 de 01/09/22, liv. 1-AQ- 08 de setembro de 2022. CANCELAMENTO. Fica **CANCELADA** a Hipoteca constante do R-7, 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\$45,64. Taxa de Fiscalização: R\$14,20. Valor Total: R\$59,84. Selo eletrônico GAO/37029. Cod.Seg. 8511-2053-2929-4644. FAB/ASL. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial

*Rafaela Diniz Silva*  
Escrevente Autorizada

R-10- 163.888. Protoc. 386.373 de 01/09/22, liv.1-AQ- 08 de setembro de 2022. COMPRA E VENDA. Transmitente: AQUARELA CITY INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA, CNPJ n° 14.761.972/0001-03, com sede na Av. Álvares Cabral, n° 1777, 6° andar, Lourdes, em Belo Horizonte/MG. Adquirente: **WANESSA DE PAULA DIAS**, brasileira, solteira, maior, servidor público estadual, portadora da CI n° MG-13.692.858-PC/MG, CPF n° 080.734.096-07, residente e domiciliada na Rua Jaguará, n° 79, Parque Belo Horizonte Industrial, Contagem/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 Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS, datado de 20/06/2022. Valor da compra e venda: R\$21.515,25, referente a aquisição da fração ideal do terreno que corresponderá ao apartamento aqui matriculado.

- Continua no verso.....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TFA6W-TYT9V-LYKWL-UU3GB>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui  
este documento

- Continuação do anverso.....

O pagamento do preço da fração ideal do terreno, bem como da construção da edificação, cujo valor total é de R\$160.000,00, é feito mediante financiamento pela CEF, garantido por Alienação Fiduciária conforme R-11 da presente matrícula. Transação isenta de ITBI, tendo sido o imóvel avaliado em R\$160.000,00, conforme Certidão Negativa de Débitos com o Município que fica arquivada. Fica arquivada a Certidão Fiscal em nome da Transmitente. A vendedora declara que encontra-se em dia com as obrigações condominiais e a compradora declara que tem conhecimento das cláusulas e condições da convenção de condomínio, ut contrato. A compradora declara ter ciência da área non aedificandi constante na AV-1 da presente matrícula, ut contrato. Ato: 1 x 4541-9. Emolumentos: R\$1.119,30. Taxa de Fiscalização: R\$520,14. Valor Total: R\$1.639,44. Selo eletrônico GAO/37029. Cod.Seg. 8511-2053-2929-4644. FAB/ASL. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

  
**Rafaela Diniz Silva**  
Escrivente Autorizada

R-11- 163.888. Protoc. 386.373 de 01/09/22, liv.1-AQ- 08 de setembro de 2022 - CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. Devedora fiduciante - Transmitente: WANESSA DE PAULA DIAS, já qualificada. Credora fiduciária - Adquirente: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 3/4, em Brasília/DF. Incorporadora e Fiadora/Entidade Organizadora e Fiadora: AQUARELA CITY INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA, já qualificada. Construtora e Fiadora: VIA SUL ENGENHARIA LTDA, CNPJ nº 08.107.711/0001-71, com sede na Av. Álvares Cabral, nº 1777, 6º andar, Santo Agostinho, 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 Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS, datado de 20/06/2022, 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

Continua ficha.5.....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TFA6W-TYT9V-LYKWL-UU3GB>



Valide aqui  
este documento

# República Federativa do Brasil

Estado de  
Minas Gerais

Comarca de  
BETIM



## 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: 039040.2.0163888-36

### Matricula Nº 163.888 - ficha. 5

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\$121.773,14; Valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$160.000,00; Origem dos Recursos: FGTS/União; Sistema de amortização: Price; Recursos próprios: R\$35.060,86; Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R\$3.166,00; Prazo total: Construção/legalização: 31 meses; Carência: 0 meses; Amortização: 360 meses; Taxa de juros (%) a.a.: Nominal: 5,5000; Efetiva: 5,6407; 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\$748,65; Vencimento do primeiro encargo mensal: 19/07/2022; Época de reajuste dos encargos: De acordo com Item 6.3. Demais condições constam do contrato cuja via fica arquivada neste Cartório. Ato: 1 x 4540-1. Emolumentos: R\$1.046,72. Taxa de Fiscalização: R\$486,37. Valor Total: R\$1.533,09. Selo eletrônico GAO/37029. Cod.Seg. 8511-2053-2929-4644. FAB/ASL. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial

*Rafaela Diniz Silva*  
Escrevente Autorizada

AV-12-163.888. Protoc. 403.859 de 16/01/2024. - 30 de janeiro de 2024. **RENOVAÇÃO DE ALVARÁ.** Procedo a presente averbação para constar que fica renovado o prazo de validade do Alvará de Construção constante da presente matrícula, passando a data de validade a ser de: **04/10/2027**. Número do Alvará: 284/2023-D, emitido em 04/10/2023, pela Diretoria de Políticas Urbanas/Divisão de Análise de Projetos Particulares da Prefeitura Municipal de Betim/MG. Fica arquivado o referido Alvará de Construção. Ato: 1 x 4135. Emolumentos: R\$ 0,00 Taxa de Fiscalização: R\$ 0,00. Valor Total: R\$ 0,00. Selo eletrônico HKM63078. Cod. Seg. 0029688962129351. OSS/ASL. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale

- Continua no verso .....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TFA6W-TYT9V-LYKWL-UU3GB>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital




Valide aqui  
este documento

CNM: 039040.2.0163888-36


(Continuação do anverso .....)

- Oficial.

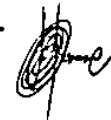
 **Karolina O. dos Santos Lima**  
Escrevente Autorizada

AV-13-163.888. Protoc. 408.739 de 04/06/2024. - 21 de junho de 2024. **HABITE-SE E BAIXA DE CONSTRUÇÃO.** De acordo com a Certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Betim/Divisão de Educação Urbana e Fiscalização, em 23/02/2024, 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. Emolumentos: R\$ 11,87 Taxa de Fiscalização: R\$ 3,95. Valor Total: R\$ 16,83. Selo eletrônico HVR76540. Cod. Seg. 7723260539418483. LOR/ASL. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale

- Oficial.

 **Karolina O. dos Santos Lima**  
Escrevente Autorizada

AV-14-163.888. Protoc. 408.739 de 04/06/2024. - 21 de junho de 2024. **AVERBAÇÃO DA CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS.** Foi apresentada para averbação a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, Aferição nº 51.217.32274/71-001, datada de 25/01/2024, devidamente confirmada, referente a área construída de 5.208,85m<sup>2</sup>. Fica arquivada a referida Certidão. Ato: 1 x 4135. Emolumentos: R\$ 11,87 Taxa de Fiscalização: R\$ 3,95. Valor Total: R\$ 16,83. Selo eletrônico HVR76540. Cod. Seg. 7723260539418483. LOR/ASL. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

 **Karolina O. dos Santos Lima**  
Escrevente Autorizada

AV-15-163.888. Protoc. 428.813 de 05/11/2025. - 18 de novembro de 2025. **AVERBAÇÃO DE OFÍCIO.** Procedo à presente averbação, nos termos do art. 213, Inciso I, alínea "a" da Lei nº 6.015/73 e art. 440-AV do Provimento 195 do CNJ, para constar que, de acordo com a Certidão de Quitação, o

- continua ficha. 06. ....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TFA6W-TYT9V-LYKWL-UU3GB>



Valide aqui este documento

# República Federativa do Brasil

Estado de Minas Gerais

Comarca de BETIM



## 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: 039040.2.0163888-36

### Matrícula Nº 163.888 - ficha. 06

referido imóvel encontra-se cadastrado com o seguinte **Código de Endereçamento Postal - CEP: 32673-194**. Averbação gratuita, na forma do art. 440-AV do Provimento 195 do CNJ. Cod. Ato(s): 4135 (1). Emolumentos: R\$ 0,00, Recomepe: R\$ 0,00, Taxa de Fiscalização: R\$ 0,00, e ISSQN: R\$ 0,00. Valor Total: R\$ 0,00. Selo eletrônico: JOE62506. Cód. Segurança: 0651283813211352. OSS/ASL. Dou fé. (a.) Vander Zambelli Valle - Oficial.

*Rafaela Diniz Silva*  
Escrivente Autorizada

AV-16-163.888. Protoc. 428.813 de 05/11/2025. - 18 de novembro de 2025. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.** Pelo requerimento datado de 05/11/2025, e à vista da notificação realizada em 05/08/2025, na qual a devedora fiduciante, Wanessa de Paula Dias, 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 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\$3.443,90, sobre a avaliação de R\$168.280,19, juntamente com a Certidão de Quitação. Ficam arquivados os referidos documentos. Cod. Ato(s): 4241 (1). Emolumentos: R\$ 2.413,89, Recomepe: R\$ 181,69, Taxa de Fiscalização: R\$ 1.206,15, e ISSQN: R\$ 60,35. Valor Total: R\$ 3.862,08. Selo eletrônico: JOE62507. Cód. Segurança: 2399187378219769. OSS/ASL. Dou fé. (a.) ~~Vander Zambelli Valle~~ Oficial.

*Rafaela Diniz Silva*  
Escrivente Autorizada

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TFA6W-TYT9V-LYKWL-UU3GB>

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui  
este documento

## CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Número do último ato: AV-16, praticado na Matrícula: 163.888

Certifico que esta cópia reproduz fielmente a Matrícula Nº 163.888, em seu inteiro teor, arquivada nesta serventia. O referido é verdade. Dou fé.\*\*\*\*

- 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.\*\*\*\*

Nº do Pedido: 428813

Betim, 18 de novembro de 2025

Vander Lourenço Ramos Junior - Auxiliar de Cartório

<p><b>PODER JUDICIÁRIO - TJMG</b> <b>CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA</b></p> <p><u>SERVICO REGISTRAL IMOBILIARIO DE BETIM/MG</u></p> <p><b>Selo de Consulta Nº: JOE62508</b> <b>Código de Segurança: 0184645096251770</b> Quantidade de ato praticados: 1 Ato(s) praticado(s) por Vander Lourenço Ramos Junior - Auxiliar de Cartório <b>Emol. R\$ 26,97 - TFJ R\$ 10,25 - Valor Final R\$ 39,92 - ISS: R\$ 0,67</b></p>  <p>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 por: Vander Lourenço Ramos Júnior - Auxiliar de Cartório

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TFA6W-TYT9V-LYKWL-UU3GB>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital