



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: 039040.2.0154354-23

**Matrícula Nº 154354**

*Vander Zambeli V. Cantarino*  
Oficial Substituta

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL  
REGISTRO DE IMÓVEIS DE BETIM

20 de fevereiro de 2014

*Vander Zambeli Vale*  
Oficial: Vander Zambeli Vale

**Imóvel:** APARTAMENTO 303 situado no 3º Pavimento do BLOCO 03, do Condomínio denominado "RESIDENCIAL GARDEN BELA VISTA", sito na Rua Córsega, nº 369, constituído de 02 quartos sem suite e sem área privativa, com a vaga de estacionamento descoberta nº 50, com área privativa principal de 43,62m², área privativa total de 43,62m², área de uso comum de 46,90m², área real total de 90,52m² e a respectiva fração ideal de 0,00556178. O condomínio encontra-se construído no lote nº 47 da ilha nº 13, do loteamento denominado ARQUIPELAGO VERDE, neste município de Betim, com área de 10.000,00m², limites e confrontações constantes da matrícula anterior nº 138.444. O apartamento acima terá destinação exclusivamente residencial.--.--.--.

**Proprietário(s):** SPE NEOCASA METROPOLITAN INCORPORADORA LTDA, CNPJ nº 14.652.297/0001-84, com sede na Rua Leopoldina, 48 sala 28, Bairro Santo Antônio, em Belo Horizonte/MG.--.--.--.

**Registro Anterior:** Matrícula nº 138.444 Livro 2 deste Cartório.(a.) Vander Zambeli Vale - Oficial. *Vander Zambeli V. Cantarino*  
Oficial Substituta

**AV-1- 154.354. Protoc. 278.980 de 12/02/14, liv. 1-N - 05 de março de 2014. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.** Procedo a presente averbação, para constar que a Convenção de Condomínio do "RESIDENCIAL GARDEN BELA VISTA", encontra-se registrada sob nº 3.504, Ficha 8.200, Livro 3 Registro Auxiliar deste Cartório, e obriga a todos os titulares de direitos sobre as unidades. ASL-F. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

*Vander Zambeli V. Cantarino*  
Oficial Substituta

**AV-2- 154.354. Protoc. 278.980 de 12/02/14, liv. 1-N - 05 de março de 2014. INDICAÇÃO DE ÔNUS** - De acordo com o artigo 230 da lei 6.015/73 e conforme R-9 da matrícula anterior nº 138.444, Livro 2 deste Cartório, o imóvel aqui matriculado encontra-se gravado com Hipoteca à favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF. ASL-F. Dou

- Continua no verso.....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CGR2W-XBYHV-4DLGH-BH44K>

ONR

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

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

(Continuação do anverso.....)

fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial. *qhs*

*Ivana Zambeli V. Cantarino*  
Oficial Substituta

AV-3- 154.354. Protoc. 278.980 de 12/02/14, liv.1-N - 05 de março de 2014 - **IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO** - Procedo a presente averbação, para constar que este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. Alvará de construção, emitido em 16/10/2012. Prazo: O prazo será de 04 anos a partir da data de emissão do alvará acima mencionado, para o início e conclusão da obra. Incorporação registrada no R-5 da matrícula nº 138.444 Livro 02 deste Cartório, em 03/06/2013. A incorporação foi submetida ao Patrimônio de Afetação, conforme AV-8 da matrícula nº 138.444 Livro 02 deste Cartório, 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 278980. Emolumentos dos Atos: R\$8.801,56. Taxa de Fiscalização: R\$2.848,83. Total: R\$11.650,39, ASL-F. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial. *qhs*

*Ivana Zambeli V. Cantarino*  
Oficial Substituta

AV-4- 154.354. Protoc. 285.107 de 17/07/14, liv.1-P - 25 de julho de 2014. **CANCELAMENTO** - Fica **CANCELADA** a Hipoteca constante do R-9 da Matrícula anterior nº 138.444, e menção feita no AV-2 da presente matrícula, em virtude de autorização dada pela credora, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, contida no § 1º da Cláusula 10ª do contrato a ser abaixo registrado. JFO/X. Dou fé.(a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

*Regina Tavares*  
Escrevente Autorizada

R-5- 154.354. Protoc. 285.107 de 17/07/14, liv.1-P - 25 de julho de 2014. **HIPOTECA** - Devedor(es): SPE NEOCASA METROPOLITAN INCORPORADORA LTDA, CNPJ nº 14.652.297/0001-84, com sede na Rua Leopoldina, 48, Sala 28, Santo Antonio, em Belo Horizonte-MG. Fiadores: EPO ENGENHARIA PLANEJAMENTO E OBRAS LTDA, CNPJ nº 42.764.217/0001-18, com sede na Rua Turim, 99, Santa Lucia, em Belo Horizonte-MG; e NEOCASA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, CNPJ nº 65.211.179/0001-71, com sede na Rua Leopoldina, 48, sala 01, Santo Antonio,

- continua ficha. 2.....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CGR2W-XBYHV-4DLGH-BH44K>



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

**saec**  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



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: 039040.2.0154354-23

### Matricula Nº 154354 - ficha. 2

em Belo Horizonte-MG. Construtora: NEOCASA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, já qualificada. 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. Título: Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras avenças, que entre si Celebram SPE Neocasa Metropolitan Incorporadora 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 30/06/2014. A CEF concede à devedora uma abertura de crédito no valor de R\$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento GARDEN BELA VISTA - MÓDULO II, sito no Município de Betim, no endereço Rua Corsega 369, Loteamento denominado Arquipélago Verde, tudo na conformidade do projeto aceito pela CEF, de acordo com os elementos técnicos, econômicos e financeiros, estabelecendo-se que os recursos correspondentes terão a destinação mencionada no contrato. O prazo de amortização do financiamento é de 24 meses a contar do dia 1º (primeiro) 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 CEF, em **PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA**, transferível a terceiros, o apartamento aqui matriculado juntamente com mais 63 unidades a serem edificadas, cujas unidades foram avaliadas em R\$8.880.000,00 (oito milhões e oitocentos e oitenta mil reais), para fins do artigo 1484 do Código Civil. Consta no Contrato que foram apresentados e encontram-se arquivados junto a Caixa Econômica Federal os documentos exigidos pela Lei 7.433/85 regulamentada pelo Decreto 93.240/86. Demais condições constam do contrato, cuja via fica arquivada neste Cartório. Emolumentos de todos os atos do protocolo nº

- Continua no verso.....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CGR2W-XBYHV-4DLGH-BH44K>

ONR

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

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



(Continuação do anverso.....)

Valide aqui  
este documento

285107. Emolumentos dos Atos: R\$1.707,83. Taxa de Fiscalização: R\$937,62. Total: R\$2.645,45. JFO/X. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

**Regina Tavares**  
Escrevente Autorizada

AV-6- 154.354. Protoc. 298.653 de 30/06/15, liv.1-T - 10 de Julho de 2015. **SERVIDÃO**. De acordo com a Escritura Pública de Servidão registrada no R-5 da matrícula nº 33.358, e menção no AV-14 da matrícula anterior nº 138.444, livro 2 deste Cartório, o imóvel aqui matriculado é DOMINANTE da Servidão de Passagem, a servidão autorizada pela SERVIENTE ocorre em caráter permanente, proporcionando utilidade ao imóvel DOMINANTE. Emolumentos de todos os atos do protocolo nº 298653. Emolumentos dos Atos: R\$2.551,14. Taxa de Fiscalização: R\$829,64. Total: R\$3.380,78. GMP/ASL. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

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

AV-7- 154.354. Protoc. 305.026 de 15/12/15, liv. 1-V - 15 de janeiro de 2016. **HABITE-SE E BAIXA DE CONSTRUÇÃO**. De acordo com a Certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Betim, em 06/11/2015, o imóvel aqui matriculado, com área construída de 43,62m<sup>2</sup>, acha-se em condições de ser habitada e encontra-se totalmente construída, obtendo Habite-se e Baixa de Construção. Fica arquivado o referido documento. **Imóvel cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Betim, sob o índice nº 025.013.0471.067**. Emolumentos de todos os atos do protocolo nº 305026. Emolumentos dos Atos: R\$33.247,00. Taxa de Fiscalização: R\$12.716,20. Total: R\$45.963,20. ASJ/ASL. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

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

AV-8- 154.354. Protoc. 305.027 de 15/12/15, liv. 1-V - 15 de janeiro de 2016. **AVERBAÇÃO DA CND/INSS**. Foi apresentada para averbação a CND/INSS nº 003802015-88888958, datada de 23/11/2015, devidamente confirmada, referente a área construída de 8.839,27m<sup>2</sup>. Fica arquivada a referida certidão. Emolumentos de todos os atos do protocolo nº 305027. Emolumentos dos Atos: R\$2.441,41. Taxa de Fiscalização: R\$814,80. Total: R\$3.256,21. ASJ/ASL. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale -

- continua ficha. 3.....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CGR2W-XBYHV-4DLGH-BH44K>



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: 039040.2.0154354-23


### Matricula Nº 154354 - ficha. 3

Oficial.  **Karolina U. dos Santos Lima**  
Escrevente Autorizada

AV-9- 154.354. Protoc. 324.923 de 22/06/17, liv. 1-AA- 30 de junho de 2017. CANCELAMENTO - Fica CANCELADA a Hipoteca constante do R-5, somente com referência ao imóvel aqui matriculado, em virtude de autorização dada pela credora, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, contida no item 1.4 do contrato a ser abaixo registrado. PSS/ASL. Dou fé.(a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

  
**Rafaela Diniz Silva**  
Escrevente Autorizada

R-10- 154.354. Protoc. 324.923 de 22/06/17, liv.1-AA- 30 de junho de 2017. COMPRA E VENDA. Transmitente: SPE NEOCASA METROPOLITAN INCORPORADORA LTDA, CNPJ nº 14.652.297/0001-84, com sede na Rua Leopoldina, nº 48, sala 28, Santo Antônio, em Belo Horizonte/MG. Adquirente: JONATAS DE OLIVEIRA FARIAS, brasileiro, solteiro, maior, motorista, portador da CNH nº 06195494755-DETRAN/MG, CPF nº 123.119.276-39, residente e domiciliado na Rua Ipiranga, nº 535, Bairro Vila Cristina, em Betim/MG. Título: Contrato de Compra e Venda de Unidade Concluída, Mútuo com Alienação Fiduciária em Garantia - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS, datado de 12/06/2017. Valor: R\$145.000,00, sendo R\$33.138,50 através de recursos próprios; R\$10.205,00 de recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto; e R\$101.656,50 mediante financiamento. 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. A vendedora declara estar em dia com as obrigações condominiais, e o comprador obriga-se 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-CEF, as Certidões de Feitos Ajuizados em nome da vendedora. PSS/ASL. Dou fé.(a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

  
**Rafaela Diniz Silva**  
Escrevente Autorizada

R-11- 154.354. Protoc. 324.923 de 22/06/17, liv.1-AA- 30 de junho de 2017 - CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. Devedor

- Continua no verso.....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CGR2W-XBYHV-4DLGH-BH44K>

ONR

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

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



(Continuação do anverso.....)

Valide aqui  
este documento

fiduciante - Transmitente: JONATAS DE OLIVEIRA FARIAS, já qualificado. Credora fiduciária - Adquirente: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede em Brasília-DF, CNPJ 00.360.305/0001-04. Título: Contrato de Compra e Venda de Unidade Concluída, Mútuo com Alienação Fiduciária em Garantia - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS, datado de 12/06/2017. O imóvel objeto desta matrícula foi constituído em propriedade fiduciária, na forma do artigo 22 e seguintes da lei 9.514/97, e transferida a sua propriedade resolúvel à fiduciária, em garantia do financiamento concedido ao devedor fiduciante para a aquisição do imóvel aqui matriculado, sendo portanto transferida a posse indireta do bem à CEF, permanecendo a posse direta com o devedor fiduciante. Valor da Operação: R\$111.861,50; Valor do Desconto Complemento: R\$10.205,00; Valor do Financiamento do Imóvel: R\$101.656,50; Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): R\$0,00; Valor Total da Dívida (Financiamento + Despesas Acessórias): R\$101.656,50; Valor da Garantia Fiduciária: R\$130.000,00; Origem dos Recursos: FGTS; Sistema de Amortização: TP - Tabela Price; Prazos, em meses: de amortização: 360; de renegociação: 0; Taxa de Juros % (a.a.): Nominal: 5,5000; Efetiva: 5,6409; Encargo inicial total: R\$596,85; Vencimento do 1º encargo mensal: 12/07/2017; Época de reajuste dos encargos: De acordo com item 4. Valor do imóvel para fins de leilão público: R\$130.000,00. Demais condições constam do contrato cuja via fica arquivada neste Cartório. Emolumentos de todos os atos do protocolo nº 324923. Emolumentos dos Atos: R\$1.407,69. Taxa de Fiscalização: R\$590,29. Total: R\$1.997,98 PSS/ASL. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

*Rafaela Diniz Silva*  
**Rafaela Diniz Silva**  
Escrivente Autorizada

AV-12-154.354. Protoc. 405.787 de 14/03/2024. - 10 de abril de 2024. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.** Pelo requerimento datado de 13/03/2024, e à vista da notificação realizada em 20/12/2023, na qual o devedor fiduciante, Jonatas de Oliveira Farias, já qualificado, foi intimado, a pagar as prestações atrasadas, e tendo sido constituída em mora, decorreu o prazo de 15 (dias) estipulado no § 1º, do

- continua ficha. 04. ....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CGR2W-XBYHV-4DLGH-BH44K>



Valide aqui  
este documento

# República Federativa do Brasil

Estado de  
Minas Gerais

Comarca de  
BETIM



## SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

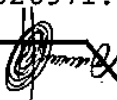
Oficial: Vander Zambeli Vale

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

CNM: 039040.2.0154354-23

### Matrícula Nº 154.354 - ficha. 04

artigo nº 26, da Lei nº 9.514/97, sem que houvesse a sua purgação. Assim, procede-se a 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 - CAIXA**, já qualificada. Foi apresentado o comprovante do pagamento do ITBI pelo credor fiduciário, no valor de R\$2.447,65, sobre a avaliação de R\$134.821,81, sendo que foi concedido desconto no valor de R\$323,57, juntamente com a Certidão de Quitação. Ficam arquivados os referidos documentos. Ato: 1 x 4240. Emolumentos: R\$ 2.185,83 Taxa de Fiscalização: R\$ 1.076,61. Valor Total: R\$ 3.448,23. Selo eletrônico HPM00934. Cod. Seg. 0481941540326971. LARS/ASL. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

  
Karolina O. dos Santos Lima  
Escrevente Autorizada

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CGR2W-XBYHV-4DLGH-BH44K>

ONR

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

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui  
este documento

## CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Número do último ato: AV-12, praticado na Matrícula: 154.354

Certifico que esta cópia reproduz fielmente a Matrícula Nº 154.354, 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.**

Nº do Pedido: 405787

Betim, 10 de abril de 2024

Karolina de Oliveira dos Santos Lima - Escrevente

<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: HQO16894</b> <b>Código de Segurança: 4914735829791760</b> Quantidade de ato praticados: 1 Ato(s) praticado(s) por Karolina de Oliveira dos Santos Lima - Escrevente <b>Emol. R\$ 26,11 - TFJ R\$ 9,78 - Valor Final R\$ 38,11 - ISS: R\$ 0,65</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: Karolina de Oliveira dos Santos Lima - Escrevente Autorizada

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CGR2W-XBYHV-4DLGH-BH44K>



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

**saec**  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado