



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: 039040.2.0170821-92

Matrícula Nº 170821

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE BETIM

04 de dezembro de 2017

Oficial: Vander Zambeli Vale

Imóvel: APARTAMENTO 404 - DUPLEX, localizado nos pavimentos 4º e 5º do **BLOCO 07**, do Condomínio denominado "**CONQUISTA BETIM I**", situado na Rua Dirceu José Alvarenga, nº 326, sendo no 4º pavimento constituído de sala para dois ambientes (estar, jantar), 02 quartos, circulação, 01 banho social, cozinha com área de serviço e escada de acesso ao 5º pavimento, sendo neste pavimento constituído de 01 sala de estar, 01 banho e terraço descoberto, com direito à uma vaga de garagem descoberta de nº 59 para 01 veículo de pequeno porte, com área privativa (principal) de 90,3150m², outras áreas privativas (acessórias) de 10,3500m², área privativa (total) de 100,6650m², área de uso comum de 39,3818m², área real total de 140,0468m² e a respectiva fração ideal de 0,0055594. O condomínio encontra-se construído numa área de 13.567,78m², 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: 148.008.0055.114 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- 170.821. 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- 170.821. Protoc. 329.434 de 19/10/17, liv. 1-AA - 04 de dezembro de 2017. **IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO** - Este imóvel encontra-

- Continua no verso.....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EAJQZ-K3EFJ-MYQHP-4BAMN>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

CNM: 039040.2.0170821-92

(Continuação do anverso.....)

se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. Alvará de construção emitido em 03/07/2012; validade: O proprietário terá prazo de 04 anos a 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

Karolina O. dos Santos Lima
Escrevente Autorizada

R-3- 170.821. 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. Interviente 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

- continua ficha. 2.....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EAJQZ-K3EFJ-MYQHP-4BAMN>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br





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: 039040.2.0170821-92

Matrícula Nº 170821 - ficha. 2

Industrial, estabelecendo-se que os recursos correspondentes terão a destinação mencionada no contrato. Origem dos recursos: 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 Interviente 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- 170.821 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- 170.821. Protoc. 332.465 de 11/01/18, liv. 1-AB - 17 de janeiro de 2018. CANCELAMENTO - Fica CANCELADA a Hipoteca constante do R-3, somente com referência ao imóvel aqui

- Continua no verso.....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EAJQZ-K3EFJ-MYQHP-4BAMN>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

CNM: 039040.2.0170821-92

(Continuação do anverso.....)

matriculado, em virtude de autorização dada pela credora, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, contida no item 1.7 do contrato a ser abaixo registrado. GBS/ASL. Dou fé.(a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.  Karolina O. dos Santos Lima
Escrevente Autorizada

R-6- 170.821. Protoc. 332.465 de 11/01/18, liv. 1-AB - 17 de janeiro de 2018 - **COMPRA E VENDA**. Transmitente: CONSTRUTORA MARKA LTDA, CNPJ nº 03.058.991/0001-51, com sede na Rua Maria Alves, nº 12, Carmo, em Belo Horizonte/MG. Adquirente: **PEDRO HENRIQUE RIBEIRO BREI GIL**, brasileiro, solteiro, maior, torneiro mecânico, portador da CNH nº 04193229960-Órgão de Trânsito/MG, CPF nº 085.968.046-09, residente e domiciliado na Rua Jonas Belizario, nº 321, Bairro Laranjeiras, em Betim/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 do Devedor/Fiduciante, datado de 31/10/2017. Valor da compra e venda: R\$16.122,27, 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\$180.990,00, é feito mediante financiamento pela CEF, garantido por Alienação Fiduciária conforme R-7 da presente matrícula. Foi pago ITBI no valor de R\$1.154,71, sobre a avaliação de em R\$180.990,00, sendo que foi concedido desconto no valor de R\$347,50, conforme guia que fica arquivada juntamente com a Certidão Negativa de Débitos com o Município. Fica arquivada a Certidão Fiscal em nome da transmitente. GBS/ASL. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial. 

Karolina O. dos Santos Lima
Escrevente Autorizada

R-7- 170.821. Protoc. 332.465 de 11/01/18, liv. 1-AB - 17 de janeiro de 2018 - **CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**. Devedor fiduciante - Transmitente: PEDRO HENRIQUE RIBEIRO BREI GIL, já qualificado. Credora fiduciária - Adquirente: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** - **CAIXA**, com sede em Brasília/DF, CNPJ 00.360.305/0001-04. Incorporadora/Entidade Organizadora e 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:

- continua ficha. 3.....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EAJQZ-K3EFJ-MYQHP-4BAMN>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



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: 039040.2.0170821-92

Matrícula Nº 170821 - ficha. 3

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 do Devedor/Fiduciante, datado de 31/10/2017. Foi concedido aos devedores 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 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\$144.792,00; Valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$186.000,00; Origem dos Recursos: FGTS; Recursos próprios: R\$15.108,00; Recursos da conta vinculada de FGTS: R\$19.400,00; Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS: R\$1.690,00; Sistema de amortização: Price; Prazo total em meses: de construção/legalização: 21; de amortização: 360; Taxa de juros (%) a.a.: Nominal: 6,5000; Efetiva: 6,6971; 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\$941,07; Vencimento do primeiro encargo mensal: 30/11/2017; 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 332465. Emolumentos dos Atos: R\$1.540,54. Taxa de Fiscalização: R\$697,19. Total: R\$2.237,73. GBS/ASL. Dou fé.

(a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

Karolina O. dos Santos Lima
Escrevente Autorizada

AV-8- 170.821. Protoc. 342.129 de 05/09/18, liv.1-AD- 21 de setembro de 2018. HABITE-SE E BAIXA DE CONSTRUÇÃO. De acordo

- Continua no verso.....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EAJQZ-K3EFJ-MYQHP-4BAMN>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EAJQZ-K3EFJ-MYQHP-4BAMN>

CNM: 039040.2.0170821-92

(Continuação do anverso.....)

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.

Rafaela Diniz Silva
Escritor Autorizada

AV-9- 170.821. 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.

Rafaela Diniz Silva
Escritor Autorizada

AV-10-170.821. Protoc. 422.065 de 22/05/2025. - 05 de junho de 2025. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**. Pelo requerimento datado de 22/05/2025, e à vista da notificação realizada em 20/12/2024, na qual o devedor fiduciante, Pedro Henrique Ribeiro Brei Gil, 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

- continua ficha. 04.

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



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: 039040.2.0170821-92

Matrícula Nº 170.821 - ficha. 04

ITBI pelo credor fiduciário no valor de R\$3.499,31, sobre a avaliação de R\$194.375,51, juntamente com a Certidão de Quitação. Ficam arquivados os referidos documentos. Ato: 1 x 4242. Emolumentos: R\$ 2.570,76, Recompe: R\$ 193,50, Taxa de Fiscalização: R\$ 1.284,53, FIC/SREI: R\$ 0,00 e ISSQN: R\$ 64,27. Valor Total: R\$ 4.113,06. Selo eletrônico: IZI20895. Cód. Segurança: 5875671358485920. OSS/ASL. Dou fé. (a.)

~~Vander Zambelli Valle~~ - Oficial.

Karolina O. dos Santos Lima
Escrevente Autorizada

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EAJQZ-K3EFJ-MYQHP-4BAMN>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via 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-10, praticado na Matrícula: 170.821

Certifico que esta cópia reproduz fielmente a Matrícula Nº 170.821, 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, após a noventena constitucional, constituirá condição necessária para realização de atos de registro ou averbação nas serventias de registro de imóveis, quando instrumentalizadas por escritura pública, o recolhimento integral das parcelas destinadas ao Tribunal de Justiça de Minas Gerais, ao Recomepe, ao Ministério Público do Estado de Minas Gerais, à Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais e à Advocacia-Geral do Estado de Minas Gerais, bem como sua referência na escritura pública correspondente, **inclusive aquelas lavradas em outras unidades da Federação, nos termos do art. 5-A caput e §2º da Lei 15.424/04.**

Nº do Pedido: 422065

Betim, 05 de junho de 2025

Alexandra Jordania Rodrigues dos Reis - Auxiliar de Cartório

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

SERVICO REGISTRAL IMOBILIARIO DE BETIM/MG

Selo de Consulta Nº: IZI20896
Código de Segurança: 1380652518176236
Quantidade de ato praticados: 1
Ato(s) praticado(s) por
Alexandra Jordania Rodrigues dos Reis - Auxiliar de Cartório
Emol. R\$ 26,97 - TFJ R\$ 10,25 - Valor Final R\$ 39,92 - ISS: R\$ 0,67



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 por: Alexandra Jordania Rodrigues dos Reis - Auxiliar de Cartório

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EAJQZ-K3EFJ-MYQHP-4BAMN>