



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: 039040.2.0157617-31

Matrícula Nº 157617

23 de maio de 2014

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE BETIM

Oficial: Vander Zambeli Vale

Imóvel: APARTAMENTO 102 situado no 1º Pavimento, do BLOCO 21, do Condomínio denominado "RESIDENCIAL TUPINAMBÁS", sito na Avenida Juiz Marco Túlio Isaac, nº 9.425, constituído de sala, 02 quartos, 01 banho social, circulação, cozinha e área de serviço integrada, com direito a vaga de estacionamento descoberta livre nº 474, com área real total de 61,0152m², área real privativa coberta padrão de 43,50m², área real estacionamento de 10,35m², área real uso comum de 7,1652m² e a respectiva fração ideal de 0,001614089. O condomínio encontra-se construído no Terreno, com área de 32.699,943m², formado pela unificação das Áreas 05, 06, 07, 08, 09 e 10, situado no lugar denominado "Feliciano", neste município de Betim, com área, limites e confrontações de acordo com a matrícula anterior nº 154.486. O apartamento acima terá destinação exclusivamente residencial.--.--.

Proprietário(s): MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, CNPJ nº 08.343.492/0001-20, com sede na Avenida Raja Gabaglia nº 2.720, 2º andar, Bairro Estoril, em Belo Horizonte-MG.--.

Registro Anterior: Matrícula nº 154.486 Livro 2 deste Cartório.(a.) Vander Zambeli Vale - Oficial. *Silvana Zambelli V. Cantarino*
Oficial Substituta

AV-1- 157.617. Protoc. 282.728 de 14/05/14, liv. 1-O - 23 de maio de 2014. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Procedo à presente averbação, para constar que a Convenção de Condomínio do empreendimento denominado "RESIDENCIAL TUPINAMBÁS", encontra-se registrada sob nº 3.731, Ficha 8.455, Livro 3 Registro Auxiliar deste Cartório, e obriga a todos os titulares de direitos sobre as unidades. JFO/O. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial. *Silvana Zambelli V. Cantarino*
Oficial Substituta

AV-2- 157.617. Protoc. 282.728 de 14/05/14, liv. 1-O - 23 de maio de 2014. **IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO** - Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. **Incorporação** registrada sob o R-5, da matrícula nº 154.486, livro 2 deste Cartório em 23/05/2014.

- Continua no verso.....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/K564W-7JCJR-5Q2CS-2GD7U>

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: 039040.2.0157617-31

(Continuação do anverso.....)

Consta da incorporação a apresentação de certidões positivas, conforme AV-6, da Matrícula nº 154.486, a saber: a existência das seguintes certidões positivas em nome da incorporadora: Certidão Conjunta Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e da Dívida Ativa da União, datada de 10/12/2013; Certidão Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros datada de 26/11/2013; Certidão Positiva com efeito Negativo expedida pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte/MG, datada de 26/03/2014; Certidão Positiva de Débitos Municipais expedida pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte/MG, datada de 26/03/2014; Certidão Positiva de Distribuição Regional (Ações e Execuções) emitida pelo Poder Judiciário - Seção Judiciária de Minas Gerais, em 11/03/2014, Certidão Positiva da Justiça do Trabalho, do Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região da Comarca de Belo Horizonte-MG emitida em 10/03/2014 e da Comarca de Betim-MG emitida em 17/02/2014; Certidão Positiva do Cartório Distribuidor de Títulos para Protesto de Belo Horizonte-MG emitida em 10/03/2014; Certidão Positiva do 1º Tabelionato de Protesto de Belo Horizonte-MG emitida em 10/03/2014; Certidão Positiva do 2º Tabelionato de Protesto de Belo Horizonte-MG emitida em 10/03/2014; Certidão Cível Positiva da Justiça Comum da comarca de Belo Horizonte/MG, datada de 12/02/2014; Certidão Positiva de Protesto do 3º Tabelionato de Protesto de Títulos de Belo Horizonte-MG, emitida em 11/03/2014; Certidão Cível Positiva do Juizado Especial da Comarca de Betim-MG emitida em 18/02/2014; Certidões Positivas emitida pelo Processo Judicial Eletrônico, constando a existência de processos trabalhistas, datadas de 10/03/2014. A incorporação foi submetida ao **patrimônio de Afetação**, conforme AV-7 da Matrícula nº 154.486, 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 282728. Emolumentos dos Atos: R\$43.483,67. Taxa de Fiscalização: R\$13.629,25. Total: R\$57.112,92. JFO/O. Dou fé.

(a.) Vander Zambeli Vale - Oficial  Silvana Zambelli V. Cantarino
Oficial Substituta

AV-3- 157.617. Protoc. 291.422 de 15/12/14, liv. 1-R - 23 de dezembro de 2014. AVERBAÇÃO DE LOCALIZAÇÃO. Procedo à

- continua ficha. 2.....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/K564W-7JCJR-5Q2CS-2GD7U>

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

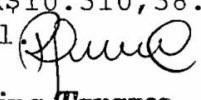
Oficial: Vander Zambeli Vale

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

CNM: 039040.2.0157617-31

Matricula Nº 157617 - ficha. 2

presente averbação, para constar que de acordo com a Declaração expedida pela Prefeitura Municipal de Betim - Secretaria Adjunta da Fazenda/Divisão de Arrecadação e Tributos, em 04/12/2014, o imóvel aqui matriculado está situado no lugar denominado Região Riacho de Areias. Fica arquivado o referido documento. Emolumentos de todos os atos do protocolo nº 291422. Emolumentos dos Atos: R\$7.846,81. Taxa de Fiscalização: R\$2.463,57. Total: R\$10.310,38. ASJ/ASL. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.


Regina Tavares
Escrevente Autorizada

R-4- 157.617. Protoc. 313.299 de 05/08/16, liv. 1-X - 17 de agosto de 2016. COMPRA E VENDA. Transmittente: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, CNPJ nº 08.343.492/0001-20, com sede na Avenida Professor Mário Werneck, 621, 1º andar, Bairro Estoril, em Belo Horizonte/MG. Adquirente: FELIPE DE SOUZA NETO, brasileiro, solteiro, maior, mecan de manut veic automotor, portador da CI nº MG-18.588.162-PC/ES, CPF nº 123.771.156-83, residente e domiciliado na Rua Itanhanga, 480, Casa, Laranjeiras, em Betim/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 24/06/2016. Valor da compra e venda: R\$8.029,26, 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\$143.810,00 é feito mediante financiamento pela CEF, garantido por Alienação Fiduciária, conforme R-5 da presente matrícula. Fica arquivada a Certidão Fiscal em nome da MRV. Transação isenta de ITBI, tendo sido o imóvel avaliado em R\$143.810,00, conforme guia que fica arquivada juntamente com a Certidão Negativa de Débitos com o Município. Imóvel cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Betim, sob o índice nº 148.001.0156.482. O comprador conhece e se compromete cumprir e respeitar a convenção de condomínio, ut contrato. Consta no Contrato que foram apresentadas e encontram-se arquivadas junto
- Continua no verso.....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/K564W-7JCJR-5Q2CS-2GD7U>

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: 039040.2.0157617-31

(Continuação do anverso.....)

à Caixa Econômica Federal as Certidões de Feitos Ajuizados em nome da vendedora. ASJ/ASL. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.


Karolina O. dos Santos Lima
Escrevente Autorizada

R-5- 157.617. Protoc. 313.299 de 05/08/16, liv. 1-X - 17 de agosto de 2016. **CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.** Devedor fiduciante - Transmittente: FELIPE DE SOUZA NETO, já qualificado. Credora fiduciária - Adquirente: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede em Brasília-DF, CNPJ 00.360.305/0001-04. Interveniente construtora e fiadora/Incorporadora: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, 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 24/06/2016, 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 à CEF possuidora indireta do imóvel. Valor da operação: R\$116.803,85; Valor do desconto complemento: R\$9.403,00; Valor do financiamento: R\$107.400,85; Valor da garantia fiduciária: R\$140.000,00; Origem dos Recursos: FGTS; Recursos próprios: R\$27.006,15; Sistema de amortização: TP - TABELA PRICE; Prazos, em meses: de amortização: 360; construção/legalização: 24; de renegociação: 0; Taxa anual de juros (%): Nominal: 5,0000; Efetiva: 5,1163; Encargos financeiros no período de construção: De acordo com o item 3, alínea II; Encargos no período de amortização total: R\$597,51; Vencimento do 1º encargo mensal: 24/07/2016; Época de Reajuste dos encargos: De acordo com o item 3; Valor do imóvel para fins de leilão: R\$140.000,00. Demais condições constam do contrato cuja via fica arquivada neste Cartório. Emolumentos de todos os atos do protocolo nº 313299. Emolumentos dos Atos: R\$1.397,11. Taxa de Fiscalização: R\$636,56. Total: R\$2.033,67. ASJ/ASL. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.


Karolina O. dos Santos Lima
Escrevente Autorizada

- continua ficha. 3.....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/K564W-7JCJR-5Q2CS-2GD7U>



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: 039040.2.0157617-31

Matrícula Nº 157617 - ficha. 3

AV-6- 157.617. Protoc. 322.153 de 07/04/17, liv. 1-Z- 11 de maio de 2017. HABITE-SE E BAIXA DE CONSTRUÇÃO. De acordo com a Certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Betim/Divisão de Análise de Projetos Particulares, em 03/02/2017, 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. Emolumentos de todos os atos do protocolo nº 322153. Emolumentos dos Atos: R\$140.418,37. Taxa de Fiscalização: R\$53.724,14. Total: R\$194.142,51. PSS/ASL. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

Karolina O. dos Santos Lima
Escrevente Autorizada

AV-7- 157.617. Protoc. 322.154 de 07/04/17, liv. 1-Z- 11 de maio de 2017. AVERBAÇÃO DA CND/INSS. Foi apresentada para averbação a CND/INSS nº 000462017-88888379, datada de 24/02/2017, devidamente confirmada, referente a área construída de 21.855,68m². Fica arquivada a referida certidão. Emolumentos de todos os atos do protocolo nº 322154. Emolumentos dos Atos: R\$3.497,53. Taxa de Fiscalização: R\$1.099,47. Total: R\$4.597,00. PSS/ASL. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

Karolina O. dos Santos Lima
Escrevente Autorizada

AV-8-157.617. Protoc. 436.868 de 02/06/2026. - 19 de junho de 2026. EXISTÊNCIA DE AÇÃO. Procedo à presente averbação, nos termos da Decisão com força de Ofício, assinada eletronicamente em 08/05/2026, pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Betim da Comarca de Betim/MG, Dr. Rodrigo Martins Faria, com base na qual determinou a presente averbação, para constar a existência da ação referente ao imóvel aqui matriculado, autos do Processo nº 1002739-97.2026.8.13.0027/MG - Procedimento Comum Cível, sendo Autor: Felipe de Souza Neto e Réu: Rodrigo Luiz Dias Magalhães. Fica arquivado o referido documento. Cod. Ato(s): 4135 (1). Emolumentos: R\$ 25,67, Recome: R\$ 1,93, Taxa de

- Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/K564W-7JCJR-5Q2CS-2GD7U>

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

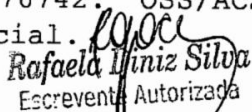


Valide aqui
este documento

CNM: 039040.2.0157617-31

(Continuação do anverso)

Fiscalização: R\$ 8,67, e ISSQN: R\$ 0,64. Valor Total: R\$ 36,91. Selo eletrônico: KFL14150. Cód. Segurança: 0538994395676742. OSS/ACS. Dou fé. (a.) Vander Zambelli Valle - Oficial.


Rafaela Piniz Silva
Escrevente Autorizada

AV-9-157.617. Protoc. 438.230 de 06/07/2026. - 23 de julho de 2026. **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 de ITBI, o referido imóvel encontra-se cadastrado com o seguinte **Código de Endereçamento Postal - CEP: 32676-265.** Averbação gratuita, na forma do art. 440-AV do Provimento 195 do CNJ. Cod. Ato(s): 4135 (1). Emolumentos: R\$ 0,00, Recompe: R\$ 0,00, Taxa de Fiscalização: R\$ 0,00, e ISSQN: R\$ 0,00. Valor Total: R\$ 0,00. Selo eletrônico: KIW41004. Cód. Segurança: 1517219419982788. LGMO/ACS. Dou fé. (a.) Vander Zambelli Valle - Oficial.


Karolina O. dos Santos Lima
Escrevente Autorizada

AV-10-157.617. Protoc. 438.230 de 06/07/2026. - 23 de julho de 2026. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.** Pelo requerimento datado de 14/07/2026, e à vista da notificação realizada em 13/04/2026, na qual o devedor fiduciante, Felipe de Souza Neto, 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\$3.130,24, sobre a

- continua ficha. 04.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/K564W-7JCJR-5Q2CS-2GD7U>



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: 039040.2.0157617-31

Matrícula Nº 157.617 - ficha. 04

avaliação de R\$152.424,34, juntamente com a Certidão de Quitação. Ficam arquivados os referidos documentos. Cod. Ato(s): 4241 (1). Emolumentos: R\$ 2.526,88, Recompe: R\$ 190,20, Taxa de Fiscalização: R\$ 1.262,61, e ISSQN: R\$ 63,17. Valor Total: R\$ 4.042,86. Selo eletrônico: KIW41005. Cód. Segurança: 7515716390547119. LGMO/ACS. 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/K564W-7JCJR-5Q2CS-2GD7U>

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: 157.617

Certifico que esta cópia reproduz fielmente a Matrícula Nº 157.617, 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: 438230

Betim, 23 de julho de 2026

Karolina de Oliveira dos Santos Lima - Escrevente

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

SERVICO REGISTRAL IMOBILIARIO DE BETIM/MG

Selo de Consulta Nº: KIW41006
Código de Segurança: 5576385604295039
Quantidade de ato praticados: 1
Ato(s) praticado(s) por
Karolina de Oliveira dos Santos Lima - Escrevente
Emol. R\$ 28,23 - TFJ R\$ 10,72 - Valor Final R\$ 41,79 - ISS: R\$ 0,71

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: Karolina de Oliveira dos Santos Lima - Escrevente Autorizada

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/K564W-7JCJR-5Q2CS-2GD7U>