



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

Matrícula Nº 155685

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE BETIM

01 de abril de 2014

Oficial: Vander Zambeli Vale

Imóvel: APARTAMENTO 403 situado no 4º Pavimento, do BLOCO 15, do Condomínio denominado "PONTO RESERVA", sito na Avenida Quatro, nº 130, constituído de 01 sala/estar, 02 quartos, circulação, banheiro social e cozinha/área de serviço, com direito a vaga de estacionamento descoberta nº 252, com área real privativa de 43,6500m², área de uso comum total de 5,9721m², área de estacionamento de 10,3500m², área real total de 59,9721m² e a respectiva fração ideal de 0,00303486. O condomínio encontra-se construído no Terreno, com área de 20.120,00m², situado nas proximidades da represa Várzea das Flores, desmembrado da Fazenda Poções, neste município de Betim, com área, limites e confrontações constantes da matrícula anterior nº 60.301. O apartamento acima terá destinação exclusivamente residencial.--.--.--.

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

Registro Anterior: Matrícula nº 60.301 Livro 2 deste Cartório.(a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

Silvana Zambelli V. Cantarino
Oficial Substituta

AV-1- 155.685. Protoc. 279.340 de 21/02/14, liv. 1-N - 01 de abril de 2014. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. Procedo à presente averbação, para constar que a Convenção de Condomínio do empreendimento denominado "PONTO RESERVA", encontra-se registrada sob nº 3.692, Ficha 8.412, Livro 3 Registro Auxiliar deste Cartório, e obriga a todos os titulares de direitos sobre as unidades. JFO/X. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

Silvana Zambelli V. Cantarino
Oficial Substituta

AV-2- 155.685. Protoc. 279.340 de 21/02/14, liv. 1-N - 01 de abril 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-14, da matrícula nº 60.301, livro 2 deste Cartório em 01/04/2014.

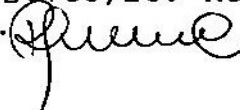
- Continua no verso.....

(Continuação do anverso.....)

Consta da incorporação a apresentação de certidões positivas, conforme AV-15, da Matrícula nº 60.301, a saber: a existência das seguintes certidões positivas em nome da incorporadora: Certidão Positiva de Distribuição Regional-Ações e Execuções (Cíveis, criminais, fiscais e juizado Especial) emitida pelo Poder Judiciário - Seção Judiciária de Minas Gerais, em 19/03/2014, Certidão de Débitos Tributários Positiva emitida pela Secretaria de Estado de Fazenda de Minas Gerais emitida em 07/02/2014, Certidão Cível Positiva do Juizado Especial emitida pelo TJMG, da Comarca de Belo Horizonte-MG em 04/02/2014 e da comarca de Betim em 05/02/2014, Certidão Positiva do Cartório Distribuidor de Títulos para Protesto de Belo Horizonte-MG emitida em 03/02/2014, Certidão Positiva da Justiça do Trabalho, do Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região da Comarca de Belo Horizonte-MG em 04/02/2014. A incorporação foi submetida ao **patrimônio de Afetação**, conforme AV-16 da Matrícula nº 60.301, 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 279340. Emolumentos dos Atos: R\$8.571,18. Taxa de Fiscalização: R\$2.689,85. Total: R\$11.261,03. JFO/X. Dou fé.

(a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.  Silvana Zambelli V. Cantari
Oficial Cartório

AV-3- 155.685. Protoc. 287.215 de 04/09/14, liv. 1-Q- 07 de outubro de 2014. RE-RATIFICAÇÃO. Procedo à presente averbação, para constar que foi apresentado para averbação o Instrumento Particular de Rerratificação de Convenção de Condomínio do "PONTO RESERVA", datado de 02/09/2014, conforme AV-18 da matrícula 60.301 Livro 02, e AV-1 do registro nº 3.692 ficha 8.412 Livro 03 Registro Auxiliar, ambos deste Cartório, que tem por finalidade incluir no Artigo 5º do Capítulo I - Do objeto os itens 5.1 e 5.2, na Convenção de condomínio. Emolumentos de todos os atos do protocolo nº 287215. Emolumentos dos Atos: R\$2.082,88. Taxa de Fiscalização: R\$655,32. Total: R\$2.738,20. KOS/ASL. Dou fé.

(a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.  Regina Tavares
Escrevente Autorizada

- continua ficha. 2.....



SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

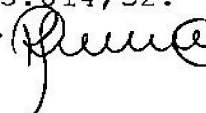
Oficial: Vander Zambeli Vale

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

Matricula Nº 155685 - ficha. 2

AV-4- 155.685. Protoc. 287.216 de 04/09/14, liv. 1-Q - 07 de outubro de 2014 - RE-RATIFICAÇÃO. Procedo à presente averbação, para constar que as **folhas 8, 9 e 10**, Quadros VI, VII e VIII da NBR-12.721 que faz parte do Memorial de Incorporação do empreendimento denominado "**PONTO RESERVA**" foram substituídas, conforme requerimento datado de 02/08/2014, devidamente formalizado. Ficam arquivados os documentos. Emolumentos de todos os atos do protocolo nº 287216. Emolumentos dos Atos: R\$2.293,29. Taxa de Fiscalização: R\$721,23. Total: R\$3.014,52. KOS/ASL. Dou fé.

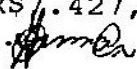
(a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.


Regina Tavares
Escrevente Autorizada

R-5- 155.685. Protoc. 292.661 de 26/01/15, liv. 1-R - 18 de fevereiro de 2015. HIPOTECA. Devedora: AP PONTO CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA, CNPJ nº 11.263.343/0001-65, com sede na Avenida Álvares Cabral, nº 1366, Sala 1001, Lourdes, Belo Horizonte/MG. Construtora: AP PONTO CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA, já qualificada. Fiadores: 01) AP PONTO PARTICIPAÇÕES S.A., CNPJ nº 17.016.359/0001-50, com sede na Avenida Álvares Cabral, nº 1366, Sala 1001, Lourdes, Belo Horizonte/MG; e 02) BRUNO ROCHA LAFETA, brasileiro, solteiro, maior, engenheiro civil, portador da CI nº MG-68513D-CREA/MG, CPF nº 989.221.306-87, residente e domiciliado na Rua Santa Rita Durão, nº 865, Ap. 1401, Funcionários, Belo Horizonte/MG. Credora: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4. Título: Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo Para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que entre si celebram AP Ponto Construção e Incorporação 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 30/10/2014. A CAIXA concede à devedora uma abertura de crédito no valor de R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento PONTO RESERVA - MÓDULO I, sito no Município de Betim/MG, no endereço Avenida Quatro, nº 130, Bairro

- Continua no verso.....

(Continuação do anverso.....)

Fazenda Poções, Betim/MG, tudo na conformidade do projeto aceito pela CAIXA, 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 presente financiamento é de 24 meses, a contar do 1º dia 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 CAIXA, em PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, transferível a terceiros, a fração que corresponderá ao apartamento aqui matriculado, juntamente com mais 115 frações de apartamentos a serem construídos, cujas unidades foram avaliadas em R\$19.790.000,00 (dezenove milhões e setecentos e noventa mil reais), para fins do artigo 1484 do Código Civil. Ficam arquivadas as Certidões Fiscais em nome da Devedora, bem como as Certidões de Feitos Ajuizados, onde constam as seguintes Certidões Positivas: Certidão Positiva de Distribuição Regional - Ações e Execuções Cíveis, Criminais, Fiscais e Juizado Especial emitida pelo Poder Judiciário de Minas Gerais; Certidão Cível Positiva - Pessoa Natural/Jurídica, TJMG da Comarca de Contagem, Betim e Belo Horizonte; Certidão Positiva Eletrônica de Ações Trabalhistas, TRT da 3ª Região, das quais a Credora tem ciência conforme declaração contida na ressalva do referido documento. Demais condições constam do contrato, cuja via fica arquivada neste Cartório. Emolumentos de todos os atos do protocolo nº 292661. Emolumentos dos Atos: R\$4.661,38. Taxa de Fiscalização: R\$2.766,30. Total: R\$7.427,68. AOS/ASL. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.  Karolina O. dos Santos Lima
Escrevente Autorizada

AV-6- 155.685. Protoc. 301.435 de 04/09/15, liv.1-U - 11 de setembro de 2015. CANCELAMENTO - Fica CANCELADA a Hipoteca constante do R-5, somente com referência ao imóvel aqui matriculado, em virtude de autorização dada pela credora,

- continua ficha. 3.....



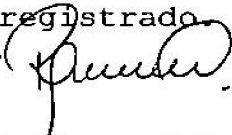
SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

Oficial: Vander Zambeli Vale

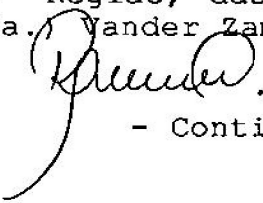
Av: Governador Valadares, nº 510 - sala 310 - Centro Betim/MG. CEP: 32.600-216 - Telefone: (31) 2571-9292

Matricula Nº 155685 - ficha. 3

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, contida no item 1.2 do contrato a ser abaixo registrado ERF/X. Dou fé.(a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.


Regina Tavares
Escrevente Autorizada

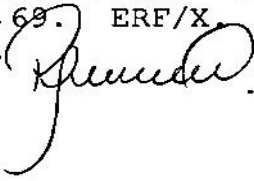
R-7- 155.685. Protoc. 301.435 de 04/09/15, liv. 1-U - 11 de setembro de 2015. COMPRA E VENDA. Transmittente: AP PONTO CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA, CNPJ nº 11.263.343/0001-65, com sede na Avenida Alvares Cabral, 1366, sala 1001, Lourdes, em Belo Horizonte/MG. Adquirente: **LUCIANO CANDIDO DE OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, maior, almoxarife, portador da CNH nº 04373049086-DETRAN/MG, CPF nº 090.812.486-42, residente e domiciliado na Rua Arlindo Chaves, 131, Tirol Barreiro, em Belo Horizonte/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 10/07/2015. Valor da compra e venda: R\$4.248,80, 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\$130.000,00 é feito mediante financiamento pela CEF, garantido por Alienação Fiduciária, conforme R-8 da presente matrícula. Transação isenta de ITBI, tendo sido o imóvel avaliado em R\$130.000,00, conforme guia que fica arquivada juntamente com a Certidão Negativa de Débitos com o Município. Fica arquivada a Certidão Fiscal em nome da transmitente. **Imóvel cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Betim, sob o índice nº 152.001.0051.230.** 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, entre as quais constam Certidão Positiva da Justiça Federal, Certidões Cível Positivas de Belo Horizonte e Betim, e Certidão Positiva da Justiça do Trabalho da 3ª Região, das quais o comprador tem ciência. ERF/X. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.


Regina Tavares
Escrevente Autorizada

- Continua no verso.....

(Continuação do anverso.....)

R-8- 155.685. Protoc. 301.435 de 04/09/15, liv. 1-U - 11 de setembro de 2015. **CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.** Devedor fiduciante - Transmitente: LUCIANO CANDIDO DE OLIVEIRA, já qualificado. Credora fiduciária - Adquirente: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA**, com sede em Brasília-DF, CNPJ 00.360.305/0001-04. Interveniente Construtora e Fiadora/ Incorporadora: AP PONTO CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA, 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 10/07/2015, 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\$114.077,78; Valor do desconto complemento: R\$10.082,00; Valor do financiamento: R\$103.995,78; Valor da garantia fiduciária: R\$130.000,00; Origem dos Recursos: FGTS; Recursos próprios: R\$15.922,22; Sistema de amortização: TP - Tabela Price; Prazo total em meses: de construção/legalização: 25; de amortização: 360; de renegociação: 0; Taxa de juros (%) a.a.: 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\$569,65; Vencimento do encargo mensal: De acordo com o Item 3; Época de reajuste dos encargos: De acordo com Item 3. 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 301435. Emolumentos dos Atos: R\$1.177,60. Taxa de Fiscalização: R\$494,09. Total: R\$1.671,69. ERF/X. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

 **Regina Tavares**
Escrevente Autorizada

- Continua ficha 4.....



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 155685 - ficha. 4

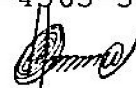
AV-9- 155.685. Protoc. 314.351 de 02/09/16, liv. 1-X - 28 de setembro de 2016. HABITE-SE E BAIXA DE CONSTRUÇÃO. De acordo com a Certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Betim/Divisão de Análise de Projetos Particulares, em 11/12/2015, o imóvel aqui matriculado, com área construída de 43,65m², acha-se 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 314351. Emolumentos dos Atos: R\$61.731,10. Taxa de Fiscalização: R\$23.613,92. Total: R\$85.345,02. AOS/ASL. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial. 
Rafaela Diniz Silva
Escrevente Autorizada

AV-10- 155.685. Protoc. 314.349 de 02/09/16, liv. 1-X - 28 de setembro de 2016. AVERBAÇÃO DA CND/INSS. Foi apresentada para averbação a CND/INSS nº 001072016-88888021, datada de 12/05/2016, devidamente confirmada, referente a área construída de 16.258,21m². Fica arquivada a referida certidão. Emolumentos de todos os atos do protocolo nº 314349. Emolumentos dos Atos: R\$2.379,39. Taxa de Fiscalização: R\$747,68. Total: R\$3.127,07. AOS/ASL. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial. 
Rafaela Diniz Silva
Escrevente Autorizada

AV-11- 155.685. Protoc. 388.998 de 11/11/22, liv. 1-AR - 29 de novembro de 2022. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. Pelo requerimento datado de 29/09/2022, e à vista da notificação realizada em 02/08/2022, na qual o devedor fiduciante, Luciano Cândido de Oliveira, 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 26 da Lei 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-CEF**, já

- Continuação do anverso.....

qualificada. Foi pago o ITBI, no valor de R\$2.467,19, sobre a avaliação de R\$136.350,11, sendo que foi concedido o desconto no valor de R\$327,24, conforme guia que fica arquivada juntamente com a Certidão Negativa de Débitos com o Município. Ato: 1 x 4240-8. Emolumentos: R\$2.093,44. Taxa de Fiscalização: R\$972,74. Valor Total: R\$3.066,18. Selo eletrônico GGO/63748. Cod.Seg. 4785-9601-4365-3952. DGF/X. 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 155685, em seu inteiro teor, arquivada nesta serventia.

Betim, 02 de Dezembro de 2022.

Cristina Antunes de Deus e Silva - Escrevente

Pedido Nº 22/040747 - Hora: 07:57

Nos termos dos arts 11 e 16 da MP 1085/2021:

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.

**PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA**

SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO DE BETIM

Selo de Consulta Nº GGO66700

Código de Segurança.: 9801.3985.6238.3527

Quantidade de Atos Praticados: 001

Ato(s) praticados por: Cristina Antunes de Deus e Silva - Escrevente

Emol.: R\$ 25,01 + TFJ: R\$ 8,83 = Valor Final: R\$ 33,84 - ISS: R\$ 0,59



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://www.crimg.com.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