



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: 039040.2.0149269-49

Matrícula Nº 149269

26 de Novembro de 2012

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE BETIM

Oficial: Vander Zambeli Vale

Imóvel: APARTAMENTO 102, situado no 1º pavimento do BLOCO 03 do Condomínio denominado "RESIDENCIAL BETIM LIFE", sito na Av. Juiz Marco Túlio Izaac, nº 2080, constituído de 04 cômodos, 01 banheiro, área de serviço e circulação, com área construída de 58,70m²; área privativa total real de 66,600m² (Inclusive 18,75m² de área privativa descoberta); área comum total real de 37,3332m²; área total real de 103,9332m²; equivalente em área de custo padrão total de 58,7018m² e fração ideal de 0,00661143. O condomínio encontra-se construído na área de 7.575,49m², no lugar denominado OLARIAS DAS CHÁCARAS, neste município de Betim, com área, limites e confrontações constantes da matrícula anterior nº 121.647. O apartamento acima recebeu Habite-se e Baixa de Construção conforme Certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Betim/Instituto de Pesquisa e Política Urbana de Betim, em 19/09/2012, averbada no AV-9 da matrícula nº 121.647, tendo sido apresentada a CND/INSS nº 009162012-21200061, emitida em 11/10/2012.--.--.--.--.--.

Índice Cadastral: 021.002.0024.035 junto à Prefeitura M. de Betim.--.--.--.--.--.

Proprietário(s): CONSTRUTORA TENDA S/A, CNPJ nº 71.476.527/0001-35, com sede na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 1376/10º andar, Bairro Brooklin Paulista, no Município de São Paulo-SP.--.--.

Registro Anterior: Matrícula nº 121.647 Livro 2 deste Cartório. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

Silvia Leticia F. M. Prado
Escrevente Autorizado

AV-1- 149.269 de 04/12/2012 - ÁREA NON AEDIFICANDI - Procedo a presente averbação para constar que existe na área de 7.575,49m², onde está edificado o empreendimento, uma faixa non aedificandi de 20,00m de largura a partir da faixa de domínio da FCA, destinada à futura implantação do metrô, com limites e confrontações constantes do AV-8 da Matrícula anterior nº 121.647 do Livro 2 deste Cartório. KOS.S. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

Silvia Leticia F. M. Prado
Escrevente Autorizado

- Continua no verso.....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/M6PB4-4XLRD-YQTQ8-RYWXR>

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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





(Continuação do anverso.....)

Valide aqui
este documento

AV-2- 149.269 . Protoc. 264.953 de 12/11/12, liv. 1-J - 04 de dezembro de 2012. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**. Procedo à presente averbação, para constar que a Convenção de Condomínio do "**RESIDENCIAL BETIM LIFE**", encontra-se registrada sob nº 3.285, Ficha 8.074, Livro 3 Registro Auxiliar deste Cartório, e obriga a todos os titulares de direitos sobre as unidades. KOS.S. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

Silvia Letícia F. M. Prado
Silvia Letícia F. M. Prado
Escrevente Autorizado

R-3- 149.269. Protoc. 275.963 de 11/11/2013, liv.1-M - 18 de novembro de 2013. **COMPRA E VENDA**. Transmitente(s): CONSTRUTORA TENDA S/A, CNPJ nº 71.476.527/0001-35, com sede na Avenida Das Nações Unidas, nº 12495, 10º andar, Brooklin Paulista, em São Paulo-SP. Adquirente(s): **FERNANDO MANOEL**, brasileiro, solteiro, maior, administrador, CPF nº 038.693.576-90, residente e domiciliado na Rua Christina Maria de Assis, 15, CS, California, em Belo Horizonte/MG. Título: Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Unidade Isolada e Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária Vinculada a Empreendimento - Programa Carta de Crédito FGTS e Programa Minha Casa, Minha Vida - PRCMV - Recursos do FGTS, datado de 27/09/2013. Valor: R\$140.000,00, sendo R\$25.098,44 através de recursos próprios; R\$9.217,00 desconto concedido diretamente pelo FGTS; e R\$105.684,56 mediante financiamento. Transação isenta de ITBI, tendo sido o imóvel avaliado por R\$140.000,00, conforme guia que fica arquivada juntamente com a Certidão Negativa de Débitos com o Município. A vendedora declara estar em dia com as obrigações condominiais e o comprador declara conhecer a convenção de condomínio do edifício e se compromete a respeitá-la em todos os seus termos, ut contrato. Ficam arquivadas no protocolo nº 275.405 de 29/10/2013, as Certidões de Feitos Ajuizados em nome da vendedora, entre as quais constam positivas: Certidão de Distribuição Cíveis da Comarca de São Paulo-SP - Ações Cíveis, de Família e Juizados Especiais Cíveis, exceto Executivos Fiscais, Certidão de Distribuição - Ações e Execuções Cíveis, Fiscais, Criminais e dos Juizados Especiais Federais Criminais Adjuntos, Certidão de Distribuições Cíveis da Comarca de São Paulo-SP - Executivos Fiscais, Municipais e Estaduais, Certidão Positiva da Vara do Trabalho da Comarca

- continua fls. 2.....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/M6PB4-4XLRD-YQTQ8-RYVXR>

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: 039040.2.0149269-49

Matricula Nº 149269

(Continuação de fls. 1)

fls. - 2 -

de São Paulo-SP - TRT 2ª Região, Certidão Positiva da Vara do Trabalho da Comarca de Betim-MG, Certidão Cível Positiva da Comarca de Betim-MG - Justiça Comum, Certidão de Distribuição Regional - Ações e Execuções - Cíveis, Criminais, Fiscais e Juizados Especiais, das quais os compradores declaram ter ciência conforme Declaração datada de 04/10/2013, devidamente formalizada, que fica arquivada neste Cartório. O comprador e a Caixa Econômica Federal declaram ter ciência da área non aedificandi constante do AV-8 da matrícula anterior nº 121.647 livro 2 deste cartório e menção no AV-1 da presente matrícula, ut contrato ASL-K. Dou fé.(a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

Rafaela Diniz Silva
Escrevente Autorizada

R-4- 149.269. Protoc. 275.963 de 11/11/13, liv.1-M - 18 de novembro de 2013 - CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. Devedor(es) fiduciante(s) - Transmitente(s): FERNANDO MANOEL, já qualificado. Credora fiduciária - Adquirente: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL- CEF, com sede em Brasília-DF, CNPJ 00.360.305/0001-04. Título: Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Unidade Isolada e Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária Vinculada a Empreendimento - Programa Carta de Crédito FGTS e Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS, datado de 27/09/2013. 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 aos devedores fiduciantes 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\$114.901,56; Valor do Desconto: R\$9.217,00; Valor da dívida: R\$105.684,56; Valor da garantia: R\$145.000,00; Origem dos recursos: FGTS/UNIÃO; Sistema de amortização: TP - Tabela Price; Prazo, em meses de amortização: 300; De renegociação: 0; Taxa Anual de juros(%): Nominal: 4,500%- Efetiva: 4,5941%; Encargo Inicial total: R\$599,98; Vencimento do primeiro encargo mensal: 27/10/2013; Recálculo do encargo: De acordo com a Cláusula 9ª; Valor do Imóvel para fins de venda em público leilão:

- Continua no verso.....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/M6PB4-4XLRD-YQTQ8-RYWXR>

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

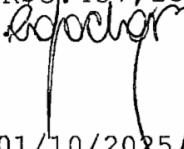
Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

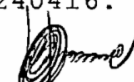


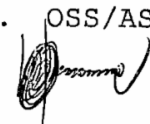


(Continuação do anverso.....)

Valide aqui
este documento

R\$145.000,00. Demais condições constam do contrato cuja via fica arquivada. Emolumentos de todos os atos do protocolo nº 275963. Emolumentos dos Atos: R\$2.365,52. Taxa de Fiscalização: R\$1.071,63. Total: R\$3.437,15. ASL-K. Dou fé.
(a.) Vander Zambeli Vale - Oficial  **Rafaela Diniz Silva**
Escrevente Autorizada

AV-5-149.269. Protoc. 427.404 de 01/10/2025. - 08 de outubro de 2025. **RETIFICAÇÃO - EX OFFICIO** . Fica retificada a AV-2 da presente matrícula, para constar que a Convenção de Condomínio do "RESIDENCIAL BETIM LIFE" encontra-se **registrada sob nº 3.385, Ficha 8.074** , Livro 3 - Registro Auxiliar deste Cartório, e não constou. Cod. Ato(s): 4135 (1). Emolumentos: R\$ 0,00, Recome: R\$ 0,00, Taxa de Fiscalização: R\$ 0,00, e ISSQN: R\$ 0,00. Valor Total: R\$ 0,00. Selo eletrônico: JJS27548. Cód. Segurança: 1769238923240416. FAB/X. Dou fé. (a.) Vander Zambelli Valle - Oficial.  **Karolina O. dos Santos Lima**
Escrevente Autorizada

AV-6-149.269. Protoc. 429.755 de 28/11/2025. - 12 de dezembro 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 referido imóvel encontra-se cadastrado com o seguinte **Código de Endereçamento Postal - CEP: 32671-264**. Averbação gratuita, na forma do art. 440-AV do Provimento 195 do CNJ. Cod. Ato(s): 4135 (1). Emolumentos: R\$ 0,00, Recome: R\$ 0,00, Taxa de Fiscalização: R\$ 0,00, e ISSQN: R\$ 0,00. Valor Total: R\$ 0,00. Selo eletrônico: JQ049853. Cód. Segurança: 8900697840249842. OSS/ASJ. Dou fé. (a.) Vander Zambelli Valle - Oficial.  **Karolina O. dos Santos Lima**
Escrevente Autorizada

AV-7-149.269. Protoc. 429.755 de 28/11/2025. - 12 de dezembro de 2025. **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**.

- continua ficha. 03.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/M6PB4-4XLRD-YQTQ8-RYVWXR>



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: 039040.2.0149269-49

Matrícula Nº 149.269 - ficha. 03

Pelo requerimento datado de 28/11/2025, e à vista dos Editais publicados nos dias 05/09/2025, 08/09/2025 e 09/09/2025, nos Editais Eletrônicos/Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico do Brasil, no qual o devedor fiduciante Fernando Manoel, 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. Os Editais foram publicados, após a tentativa de notificação pessoal, que restou infrutífera. 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\$2.885,55, sobre a avaliação de R\$159.503,07, 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: JQ049854. Cód. Segurança: 4244380797880228. OSS/ASJ. 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/M6PB4-4XLRD-YQTQ8-RYWXR>

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

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Número do último ato: AV-7, praticado na Matrícula: 149.269

Certifico que esta cópia reproduz fielmente a Matrícula Nº 149.269, 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: 429755

Betim, 12 de dezembro de 2025

Vander Lourenço Ramos Junior - Auxiliar de Cartório

<p>PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA</p> <p><u>SERVICO REGISTRAL IMOBILIARIO DE BETIM/MG</u></p> <p>Selo de Consulta Nº: JQO49855 Código de Segurança: 9306417917068471 Quantidade de ato praticados: 1 Ato(s) praticado(s) por Vander Lourenço Ramos Junior - Auxiliar de Cartório Emol. R\$ 26,97 - TFJ R\$ 10,25 - Valor Final R\$ 39,92 - ISS: R\$ 0,67</p>  <p>Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br</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/M6PB4-4XLRD-YQTQ8-RYWXR>

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