

SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

Oficial: Vander Zambeli Vale

Matrícula N° 171096

17 de novembro de 2017

CNM: 039040.2.0171096-43

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE BETIM

Rafaela
p1 Oficial: Vander Zambeli Vale

Imóvel: APARTAMENTO 203, localizado no 2º Pavimento, do BLOCO 03, do Condomínio denominado "PONTO LAGUNA", situado na Rua de Brasília, n° 860, constituído de sala, cozinha/área de serviço, 02 quartos, circulação e banho social, com direito à uma vaga de garagem livre e descoberta de n° 27, com área privativa (principal) de 43,6197m², área privativa (total) de 43,6197m², área de uso comum de 66,9101m², área real total de 110,5298m² e a respectiva fração ideal de 0,00618476. O condomínio encontra-se construído no lote n° 01A, da quadra 18 com área de 10.729,32m², do BAIRRO DUQUE DE CAXIAS, neste município de Betim, desmembrado da área maior de 15.207,13m², com área, limites e confrontações constantes da matrícula anterior n° 171.057, tendo a edificação a destinação exclusivamente residencial.--.

Proprietário: AP PONTO CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA, CNPJ n° 11.263.343/0001-65, com sede na Rua Fernandes Tourinho, n° 370, Sala 1201, Savassi, em Belo Horizonte/MG.--.

Registro Anterior: Matrícula n° 171.057, Livro 2 deste Cartório. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

Rafaela
Rafaela Diniz Silva
Escrivente Autorizada

AV-1- 171.096. Protoc. 330.018 de 06/11/17, liv. 1-AB - 17 de novembro de 2017. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. Procedo à presente averbação, para constar que a Convenção de Condomínio do "PONTO LAGUNA" encontra-se registrada sob n° 4.554, Ficha 9.414 Livro 3 Registro Auxiliar, deste Cartório, e obriga a todos os titulares de direitos sobre as unidades. ASJ/X. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

Rafaela
Rafaela Diniz Silva
Escrivente Autorizada

AV-2- 171.096. Protoc. 330.018 de 06/11/17, liv. 1-AB - 17 de novembro de 2017. IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. Alvará de construção emitido em 15/08/2017, válido até 15/08/2021. Incorporação registrada sob o R-2, da matrícula n° 171.057, livro 2 deste Cartório. Consta na incorporação, a apresentação das Certidões Positivas, conforme AV-5 da matrícula 171.057, a saber: Certidão de

- Continua no verso.....

(Continuação do anverso.....)

Distribuição Regional - Ações e Execuções, expedida pelo Poder Judiciário da Justiça Federal em 20/09/2017; Certidão da Justiça Federal - Seção Judiciária/MG, expedida pela Secretaria da 7ª Vara, em 30/08/2017; Certidão expedida pelo poder Judiciário - Seção Judiciária/MG, em 28/08/2017; Certidões expedidas pelo poder Judiciário - Subseção Judiciária de Contagem, em 25/08/2017; Certidão expedida pela Justiça Federal de 1º Grau em Minas Gerais - 32ª Vara (JEF), em 31/08/2017; Certidão expedida pelo Poder Judiciário - Justiça Federal de 1º Grau - 2ª Vara Federal/JEF, em 28/08/2017; Certidão expedida pela 34ª Vara - Juizado Especial Federal Cível, em 29/08/2017; Certidão Cível Positiva, expedida pelo TJMG de Belo Horizonte, em 12/09/2017; Certidão Cível Positiva, expedida pelo TJMG de Betim, em 12/09/2017; Certidão Judicial Cível, expedida pelo TJMG, em 21/09/2017; Certidão Eletrônica de Ações Trabalhistas, expedida pelo Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região, em 06/11/2017; Certidão Positiva, expedida Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região, em 21/09/2017; Certidão Positiva, expedida pelo Cartório Distribuidor de Títulos para Protesto de Belo Horizonte, em 22/09/2017; Certidão Positiva, expedida pelo 2º Tabelionato de Protesto de Títulos de Belo Horizonte, em 27/09/2017; Certidão Positiva, expedida pelo 3º Tabelionato de Protesto de Títulos de Belo Horizonte, em 28/09/2017; Certidão Positiva, expedida pelo 4º Tabelionato de Protesto de Documentos de Dívida de Belo Horizonte, em 19/10/2017. A incorporação foi submetida ao **Patrimônio de Afetação**, conforme AV-6 da Matrícula nº 171.057, 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. O proprietário declara que o empreendimento acima descrito, se enquadra no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, do Governo Federal, nos termos da Lei 11.977 de 07 de julho de 2009, alterada pela Lei 12.424/2011 art. 42, no que se refere as unidades residenciais, conforme declaração datada de 04/08/2017, devidamente formalizada que fica arquivada neste Cartório. Emolumentos de todos os atos do protocolo nº 330018. Emolumentos dos Atos: R\$9.135,06. Taxa de Fiscalização: R\$3.700,97. Total: R\$12.836,03. ASJ/X. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

Rafaela Diniz Silva
 Escrevente Autorizada

AV-3- 171.096. Protoc. 335.247 de 22/03/18, liv. 1-AC- 09 de

- continua ficha. 2.....



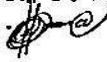
SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

Oficial: Vander Zambeli Vale

CNM: 039040.2.0171096-43

Matrícula Nº 171096 - ficha. 2

abril de 2018. **AVERBAÇÃO DE ÍNDICE CADASTRAL.** Procedo à presente averbação para constar que o imóvel aqui matriculado, encontra-se cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Betim, sob o índice nº 118.031.0021.039, conforme BCI - Boletim de Cadastramento Imobiliário, expedido pela Prefeitura Municipal de Betim, em 20/03/2018, que fica arquivado neste Cartório. Emolumentos de todos os atos do protocolo nº 335247. Emolumentos dos Atos: R\$3.591,82. Taxa de Fiscalização: R\$1.140,02. Total: R\$4.731,84. PSS/X. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.



Karolina O. dos Santos Lima
Escrivente Autorizada

R-4- 171.096. Protoc. 334.832 de 13/03/18, liv. 1-AC- 09 de abril de 2018. HIPOTECA. Devedora: AP PONTO CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA, CNPJ nº 11.263.343/0001-65, com sede na Rua Fernandes Tourinho, 370, Sala 1201, Savassi, em 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 Rua Fernandes Tourinho, 370, Sala 1202, Savassi, em Belo Horizonte/MG; e 02) BRUNO ROCHA LAFETA, brasileiro, engenheiro civil, portador da CI nº 140619012-8-CREA/MG, CPF nº 989.221.306-87, casado em 30/10/2015 sob o regime da separação de bens com Marina Dolabella Dubal, brasileira, arquiteta, portadora da CI nº MG-11.569.380-SSP/MG, CPF nº 045.735.616-25, residentes e domiciliados na Rua Celestemus, 183, Serra Manacás, em Nova Lima/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 16/02/2018. A CAIXA concede à devedora uma abertura de crédito no valor de R\$15.222.812,66 (quinze milhões, duzentos e vinte e dois mil, oitocentos e doze reais e sessenta e seis centavos), tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento PONTO LAGUNA, sito no Município

- Continua no verso.....

(Continuação do anverso.....)

de Betim/MG, no endereço Rua de Brasília, nº 860, Bairro Duque de Caxias, em 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. Origem dos Recursos: FGTS/PMCMV. Sistema de Amortização: SAC - Sistema de Amortização Constante. Prazo de construção/legalização: 25 meses. O prazo de amortização do presente financiamento é de 24 meses, a contar do primeiro dia do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no cronograma físico-financeiro para o término da obra. Durante o prazo de construção e legalização, serão devidos, mensalmente, 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 devedora dá à CAIXA, em **PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA**, transferível a terceiros, a fração que corresponderá ao apartamento aqui matriculado, juntamente com mais 148 frações de apartamentos a serem construídos, cujas unidades foram avaliadas em R\$22.072.000,00 (vinte e dois milhões e setenta e dois mil reais), para fins do artigo 1484 do Código Civil. Fica arquivada a Certidão Fiscal em nome da devedora. A credora tem conhecimento das Certidões Positivas na Incorporação constante do AV-5 da matrícula nº 171.057, ut contrato. Consta no Contrato que foram apresentadas e encontram-se arquivadas junto à Caixa Econômica Federal as Certidões de Feitos Ajuizados. Demais condições constam do contrato, cuja via fica arquivada neste Cartório. Emolumentos de todos os atos do protocolo nº 334832. Emolumentos dos Atos: R\$4.440,82. Taxa de Fiscalização: R\$2.967,02. Total: R\$7.407,84. PSS/X. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

 Karolina O. dos Santos Lima
Escrevente Autorizada

AV-5- 171.096. Protoc. 347.396 de 09/01/19, liv. 1=AF - 18 de janeiro de 2019. CANCELAMENTO. Fica CANCELADA a Hipoteca constante do R-4, somente com referência ao imóvel aqui matriculado, em virtude de autorização dada pela credora, CAIXA

- continua ficha. 3.....




SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

Oficial: Vander Zambeli Vale

CNM: 039040.2.0171096-43

Matrícula Nº 171.096 - ficha. 3

ECONÔMICA FEDERAL-CEF, contida no Item 1.7 do contrato a ser abaixo registrado. DGF/X. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.  **Rafaela Diniz Silva**
Escrevente Autorizada

R-6- 171.096. Protoc. 347.396 de 09/01/19, liv.1-AF - 18 de janeiro de 2019. COMPRA E VENDA. Transmitente: AP PONTO CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA, CNPJ nº 11.263.343/0001-65, com sede na Rua Fernandes Tourinho, 370, sala 1201, Savassi, Belo Horizonte - MG. Adquirente: HUGO LEONARDO GUIMARAES FIRMINO, brasileiro, solteiro, maior, técnico em radiologia, portador da CI nº 15775-CRTR/MG, CPF nº 072.800.376-74, residente e domiciliado na Rua Estrelitzia, nº 398, ap 201, Bairro Havai, em Belo Horizonte/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 dos Devedores, datado de 07/12/2018. Valor da compra e venda: R\$9.091,84, 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\$148.000,00, é feito mediante financiamento pela CEF, garantido por Alienação Fiduciária conforme R-7 da presente matrícula. Transação isenta de ITBI, tendo sido o imóvel avaliado em R\$148.000,00, conforme guia que fica arquivada juntamente com a Certidão Negativa de Débitos com o Município. Fica arquivada a Certidão Fiscal em nome da transmitente. Os compradores declaram que conhece e se obrigam a cumprir 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 Cíveis Positivas de Belo Horizonte, Betim, Contagem, Vespasiano e Certidão Positiva da Justiça do Trabalho da 3ª Região, das quais o comprador têm ciência. DGF/X. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.


Rafaela Diniz Silva
Escrevente Autorizada

- Continua no verso.....

(Continuação do anverso.....)

R-7- 171.096. Protoc. 347.396 de 09/01/19, liv.1-AF - 18 de janeiro de 2019 - **CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. Devedores fiduciantes - Transmitentes:** HUGO LEONARDO GUIMARAES FIRMINO, já qualificado. **Credora fiduciária - Adquirente:** **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA**, com sede em Brasília/DF, CNPJ 00.360.305/0001-04. **Construtora e Fiadora/ Incorporadora/ Entidade Organizadora e Fiadora:** 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, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) - Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS dos Devedores, datado de 07/12/2018, 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 alienam 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\$118.400,00; Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$148.000,00; Origem dos Recursos: FGTS; Recursos próprios: R\$17.270,54; Recursos da conta vinculada de FGTS: R\$2.387,46; Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS: R\$9.942,00; Sistema de Amortização: PRICE; Prazo total em meses: de construção/legalização: 0; de amortização: 360; Taxa de juros (%) a.a.: Nominal: 5,00; Efetiva: 5,1161; 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\$660,01; Vencimento do primeiro encargo mensal: 07/01/19; 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 347396. Emolumentos dos Atos: R\$1.767,96. Taxa de Fiscalização: R\$799,41. Total: R\$2.567,37. Selo: COQ/090122; Código de Segurança: 2152-0725-8179-2807. DGF/X. Dou fé.(a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

Rafaela Diniz Silva
 Estrevente Autorizada

ficha. 4.....

ONR

Certidão emitida pelo SREI
 www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
 Eletrônico Compartilhado

saec



SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

Oficial: Vander Zambeli Vale

CNM: 039040.2.0171096-43

Matrícula Nº 171.096 - ficha. 4

AV-8- 171.096. Protoc. 354.091 de 22/07/19, liv. 1-AH - 31 de julho de 2019. HABITE-SE E BAIXA DE CONSTRUÇÃO. De acordo com a Certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Betim/Divisão de Educação Urbana e Fiscalização, em 12/07/2019, 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. Ato: 1 x 4135-0. Emolumentos: R\$8,56. Taxa de Fiscalização: R\$2,69. Valor Total: R\$11,25. Selo eletrônico CZG/063719. Cod.Seg. 8884-4011-1713-7333. ERF/X. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

Rafaela Diniz Silva
Escrivente Autorizada

AV-9- 171.096. Protoc. 354.092 de 22/07/19, liv. 1-AH - 31 de julho de 2019. AVERBAÇÃO DA CND/INSS. Foi apresentada para averbação a CND/INSS nº 002362018-88888860, datada de 11/09/2018, devidamente confirmada, referente a área construída de 7.836,54m². Fica arquivada a referida Certidão. Ato: 1 x 4135-0. Emolumentos: R\$8,56. Taxa de Fiscalização: R\$2,69. Valor Total: R\$11,25. Selo eletrônico CZG/064055. Cod.Seg. 1874-3354-2108-7602. ERF/X. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

Rafaela Diniz Silva
Escrivente Autorizada

AV-10- 171.096. Protoc. 398.726 de 29/08/23, liv. 1-AU - 03 de outubro de 2023. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. Pelo requerimento datado de 28/08/2023, e à vista dos Editais publicados nos dias 20/07/2023, 21/07/2023 e 24/07/2023, nos Editais Eletrônicos/Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico do Brasil, nos quais o devedor fiduciante, Hugo Leonardo Guimarães Firmino, 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 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 a presente averbação, nos termos dos parágrafos do artigo nº 26, citado

- Continua no verso.....

- Continuação do anverso.....

CNM: 039040.2.0171096-43

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 do pagamento do ITBI pelo credor fiduciário, no valor de R\$2.694,30, sobre a avaliação de R\$149.253,97, sendo que foi concedido desconto no valor de R\$358,21, juntamente com a Certidão de Quitação. Ficam arquivados os referidos documentos. Ato: 1 x 4241-6. Emolumentos: R\$2.363,72. Taxa de Fiscalização: R\$1.098,41. Valor Total: R\$3.462,13. Selo eletrônico HCO/77601. Cod.Seg. 9707-4947-5910-4060. FAB/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 171096 , em seu inteiro teor, arquivada nesta serventia.
Betim, 09 de Outubro de 2023.
<hr/>
Cristina Antunes de Deus e Silva - Escrevente
Pedido Nº 23/042462 - Hora: 11:35
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 HDR22987 Código de Segurança.: 4788.5488.0686.3986 Quantidade de Atos Praticados: 001 Ato(s) praticados por: Cristina Antunes de Deus e Silva - Escrevente Emol.: R\$ 26,41 + TFJ: R\$ 9,33 = Valor Final: R\$ 35,74 - ISS: R\$ 0,62
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 pela: Cristina Antunes de Deus e Silva - Escrevente