



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: 039040.2.0161827-11

Matrícula Nº 161827

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE BETIM

04 de agosto de 2015

Oficial: Vander Zambeli Vale

Imóvel: APARTAMENTO 104, situado no 1º Pavimento do BLOCO 03, do Condomínio denominado "UP PARK BETIM", sito na Rua São Paulo, nº 565, constituído de sala, dois quartos, banho social, cozinha/área serviço, varanda e área privativa descoberta, com direito a uma vaga de estacionamento descoberta para veículo de passeio nº 38, localizada na Área Externa, com área privativa principal de 49,585m², outras áreas privativas acessórias de 10,350m², área privativa total de 59,935m², área de uso comum de 65,587m², área real total de 125,522m² e a respectiva fração ideal de 0,015657. O condomínio encontra-se construído Sítio 27, da quadra I, do SÍTIOS GUARANI, neste município de Betim, com área de 5.556,00m², limites e confrontações constantes da matrícula anterior nº 18.714, tendo a edificação a destinação exclusivamente residencial.--.--.

Proprietária: PROMOS II INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA, CNPJ nº 20.747.011/0001-47, com sede no Beco São Paulo, nº 565, Bairro Santa Cruz, na cidade de Betim-MG.--.--.

Registro Anterior: Matrícula nº 18.714, Livro 2 deste Cartório.(a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

Rafaela Diniz Silva
Escrevente Autorizada

AV-1- 161.827. Protoc. 299.648 de 23/07/15, liv. 1-U - 04 de agosto de 2015. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.** Procedo à presente averbação, para constar que a Convenção de Condomínio do empreendimento denominado "UP PARK BETIM" encontra-se registrada sob nº 4.063, Ficha 8.826 Livro 3 Registro Auxiliar, deste Cartório, e obriga a todos os titulares de direitos sobre as unidades GMP/O. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

Rafaela Diniz Silva
Escrevente Autorizada

AV-2- 161.827. Protoc. 299.648 de 23/07/15, liv. 1-U - 04 de agosto de 2015. **IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO.** Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. **Alvará de Construção** emitido em 20/05/2014, válido até 20/05/2018. **Incorporação**

- Continua no verso.....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DRFLB-B2NLX-C42XA-SL8QU>

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/DRFLB-B2NLX-C42XA-SL8QU>

CNM: 039040.2.0161827-11

(Continuação do anverso.....)

registrada sob o R-16, da matrícula nº 18.714, livro 2 deste Cartório em 04 de agosto de 2015. Consta da incorporação a apresentação de Certidões Positivas, conforme AV-17 da matrícula nº 18.714, livro 02 deste Cartório, a saber: a existência das seguintes certidões positivas ou positivas com efeito de negativa: em nome de Adalberto Mariotti, Certidão do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, emitida em 12/03/2015; Certidão Positiva com Efeito de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pelo Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita Federal do Brasil - Procuradoria Geral da Fazenda nacional em 18/05/2015; em nome de Maria Luiza Callas Mariotti, Certidão Positiva com Efeito de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pelo Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita Federal do Brasil - Procuradoria Geral da Fazenda nacional em 18/05/2015; em nome da incorporadora Promos II Incorporação Imobiliária SPE LTDA, Certidão Positiva com Efeito de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pelo Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita Federal do Brasil - Procuradoria Geral da Fazenda nacional em 31/03/2015. 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 299648. Emolumentos dos Atos: R\$70.392,43. Taxa de Fiscalização: R\$27.440,60. Total: R\$97.833,03. GMP/O. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

Rafaela Diniz Silva
Escrevente Autorizada

AV-3- 161.827 de 18/08/2015. **RETIFICAÇÃO - EX OFFICIO.** Fica retificado o AV-2 da presente matrícula, para constar que a Incorporação registrada no R-16 da matrícula 18.714 Livro 02 deste Cartório, foi submetida ao Patrimônio de Afetação, conforme AV-19 da matrícula 18.714 acima, previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei 4.591/64, com as alterações introduzidas pela Lei 10.931/04. GMP/ASL. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

Karolina O. dos Santos Lima
Escrevente Autorizada

- Continua Ficha 2.....

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: 039040.2.0161827-11

Matricula Nº 161827 - ficha. 2

AV-4- 161.827. Protoc. 304.752 de 08/12/15, liv.1-V - 28 de dezembro de 2015 - **HABITE-SE E BAIXA DE CONSTRUÇÃO** - De acordo com a Certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Betim/Divisão de Educação Urbana e Fiscalização, em 17/12/2015, o apartamento aqui matriculado, com área construída de 44,06m², acha-se em condições de ser Habitado, e encontra-se totalmente construído, obtendo Habite-se e Baixa de Construção. Fica arquivado o referido documento. **Imóvel cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Betim, sob o índice nº 112.009.0046.036.** Emolumentos de todos os atos do protocolo nº 304752. Emolumentos dos Atos: R\$16.772,81. Taxa de Fiscalização: R\$6.589,91. Total: R\$23.362,72. KOS/ASL. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

Rafaela Diniz Silva
Escrevente Autorizada

AV-5- 161.827. Protoc. 304.753 de 08/12/15, Liv. 1-V - 28 de dezembro de 2015. **AVERBAÇÃO DA CND/INSS** - Foi apresentada para ser arquivada a CND/INSS nº 003602015-88888315, datada de 04/12/2015, devidamente confirmada, referente a área construída de 3.341,11m². Emolumentos de todos os atos do protocolo nº 304753. Emolumentos dos Atos: R\$913,32. Taxa de Fiscalização: R\$302,20. Total: R\$1.215,52. KOS/ASL. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

Rafaela Diniz Silva
Escrevente Autorizada

R-6- 161.827. Protoc. 354.715 de 06/08/19, liv. 1-AH - 16 de agosto de 2019. **COMPRA E VENDA.** Transmittente: PROMOS II INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA, CNPJ nº 20.747.011/0001-47, com sede no Beco São Paulo, 565, Santa Cruz, em Betim/MG. **Adquirentes:** **01) RAQUEL SOUZA DE OLIVEIRA DO NASCIMENTO**, brasileira, solteira, maior, secretário estenógrafo datilógrafo recepcionista telefonista e assemelhados, portadora da CI nº 420074971-SSP/SP, CPF nº 323.545.618-06, residente e domiciliada na Rua São Paulo, 565, Ap 104 Bl 3, Paulo Camilo, em Betim/MG; **02) VIVIANE CRISTINA DE OLIVEIRA**, brasileira, solteira, maior, secretário estenógrafo datilógrafo recepcionista telefonista e assemelhados, portadora da CI nº MG-10.847.676-PC/MG, CPF nº 060.363.886-40, residente e

- Continua no verso.....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DRFLB-B2NLX-C42XA-SL8QU>

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: 039040.2.0161827-11

(Continuação do anverso.....)

domiciliada na Rua São Paulo, 565, Ap 104 Bl 3, Paulo Camilo, em Betim/MG. Título: Contrato de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no Sistema Financeiro de Habitação - Carta de Crédito Individual FGTS/Programa Minha Casa Minha Vida - CCFGTS/PMCMV - SFH com Utilização do FGTS das Devedoras, datado de 16/07/2019. Valor: R\$142.000,00, sendo R\$21.451,65 através de recursos próprios; R\$2.548,35 de recursos da conta vinculada do FGTS; R\$6.402,00 desconto concedido pelo FGTS/União (complemento) e R\$111.598,00 mediante financiamento. Transação isenta de ITBI, tendo sido a imóvel avaliado em R\$142.000,00, conforme guia que fica arquivada juntamente com a Certidão Negativa de Débitos com o Município. Fica arquivada a Certidão Fiscal em nome da Transmittente. A vendedora declara que encontra-se em dia com as obrigações condominiais e as compradoras declaram conhecer e se obrigam a respeitar a convenção de condomínio, ut contrato. Ato: 1 x 4541-9. Emolumentos: R\$843,11. Taxa de Fiscalização: R\$391,79. Valor Total: R\$1.234,90. Selo eletrônico DAE/091196. Cod.Seg. 2137-4511-9510-6438. LOR/ASJ. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial..

Rafaela Diniz Silva
Escrevente Autorizada

R-7- 161.827. Protoc. 354.715 de 06/08/19, liv. 1-AH - 16 de agosto de 2019. **CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.** Devedoras fiduciantes - Transmittentes: RAQUEL SOUZA DE OLIVEIRA DO NASCIMENTO e VIVIANE CRISTINA DE OLIVEIRA, já qualificadas. Credora fiduciária - Adquirente: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL- CEF**, com sede em Brasília-DF, CNPJ 00.360.305/0001-04. Título: Contrato de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no Sistema Financeiro de Habitação - Carta de Crédito Individual FGTS/Programa Minha Casa Minha Vida - CCFGTS/PMCMV - SFH com Utilização do FGTS das Devedoras, datado de 16/07/2019. 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 às devedoras fiduciantes para a aquisição do imóvel aqui matriculado, sendo portanto transferida a posse indireta do bem à CEF, permanecendo a posse direta com as devedoras fiduciantes. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): R\$0,00; Valor Total da Dívida (Financiamento + Despesas Acessórias): R\$111.598,00; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em

- continua ficha. 3.....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DRFLB-B2NLX-C42XA-SL8QU>

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

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: 039040.2.0161827-11

Matrícula Nº 161.827 - ficha. 3

público leilão: R\$142.000,00; Origem dos Recursos: FGTS/UNIÃO; Sistema de Amortização: TR TP - Tabela Price; Prazo Total (meses): 360; Taxa de juros (%) a.a: Sem Desconto: Nominal: 8.16 - Efetiva: 8.4722; Com Desconto: Nominal: 6.00% - Efetiva: 6.1678%; Redutor 0,5% FGTS: Nominal: 5.50 - Efetiva: 5.6408; Taxa de Juros contratada (%) a.a: Nominal: 5.5000% - Efetiva: 5.6407%; Encargo Mensal Inicial Total: R\$657,23; Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 16/08/2019; Reajuste dos Encargos: De acordo com item 4; Data do Habite-se: 17/12/2015. Demais condições constam do contrato cuja via fica arquivada. Ato: 1 x 4540-1. Emolumentos: R\$788,44. Taxa de Fiscalização: R\$366,36. Valor Total: R\$1.154,80. Selo eletrônico DAE/091196. Cod.Seg. 2137-4511-9510-6438. LOR/ASJ. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

Rafaela Diniz Silva
Escrevente Autorizada

AV-8- 161.827. Protoc. 400.407 de 11/10/23, liv. 1-AU - 27 de novembro de 2023. INDISPONIBILIDADE. Foi determinado pelo MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Betim/MG, Dr. Robert Lopes de Almeida, o lançamento do impedimento de transferência do imóvel aqui matriculado, até ulterior decisão do feito, conforme Despacho Judicial assinado eletronicamente em 05/09/2023, extraído dos autos do processo nº 5016907-12.2021.8.13.0027, sendo Exequente: Condomínio do Up Park Betim e Executadas: Viviane Cristina de Oliveira e Raquel Souza de Oliveira do Nascimento. Valor da causa: R\$9.486,76. Fica arquivado o referido documento. Ato: 1 x 4135-0. Emolumentos: R\$24,01. Taxa de Fiscalização: R\$7,54. Valor Total: R\$31,55. Selo eletrônico HGT/23464. Cod.Seg. 4612-4364-0846-1418. FAB/ASL. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

Rafaela Diniz Silva
Escrevente Autorizada

AV-9-161.827. Protoc. 428.489 de 29/10/2025. - 17 de novembro de 2025. AVERBAÇÃO DE OFÍCIO. Procedo à presente

- Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DRFLB-B2NLX-C42XA-SL8QU>

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

(Continuação do anverso)

averação, 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: 32667-570**. Aeração 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: JOE61315. Cód. Segurança: 3035231065917703. OSS/X. Dou fé. (a.) Vander Zambelli Valle - Oficial.

Rafaela Diniz Silva
Escrivente Autorizada

AV-10-161.829 Protoc. 428.489 de 29/10/2025. - 17 de novembro de 2025. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.** Pelo requerimento datado de 05/11/2025, e à vista dos Editais publicados nos dias 06/08/2025, 07/08/2025 e 08/08/2025, nos Editais Eletrônicos/Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico do Brasil, no qual as devedoras fiduciárias Raquel Souza de Oliveira do Nascimento e Viviane Cristina de Oliveira, já qualificadas, foram intimadas 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 averação, 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\$2.918,23, sobre a avaliação de R\$147.082,82, juntamente com a Certidão de Quitação. Ficam arquivados os referidos documentos. Cod. Ato(s): 4241 (1). Emolumentos: R\$ 2.413,89, Recompe: R\$ 181,69, Taxa de Fiscalização: R\$ 1.206,15, e ISSQN: R\$ 60,35. Valor Total:

- continua ficha. 04.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DRFLB-B2NLX-C42XA-SL8QU>



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: 039040.2.0161827-11

Matrícula Nº 161.827 - ficha. 04

R\$ 3.862,08. Selo eletrônico: JOE61316. Cód. Segurança:
1767520898235281. OSS/X. Dou fé. (a.) Vander Zambelli Valle
- Oficial.

Rafaela Diniz Silva
Escrivente Autorizada

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DRFLB-B2NLX-C42XA-SL8QU>

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



Valide aqui
este documento

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Número do último ato: AV-10, praticado na Matrícula: 161.827

Certifico que esta cópia reproduz fielmente a Matrícula Nº 161.827, 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: 428489

Betim, 17 de novembro de 2025

Vander Lourenço Ramos Junior - Auxiliar de Cartório

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

SERVICO REGISTRAL IMOBILIARIO DE BETIM/MG

Selo de Consulta Nº: JOE61317
Código de Segurança: 9934513555397292
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



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: Vander Lourenço Ramos Júnior - Auxiliar de Cartório

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DRFLB-B2NLX-C42XA-SL8QU>