



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: 039040.2.0164651-75

Matrícula Nº 164651

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE BETIM

01 de abril de 2016

Oficial: Vander Zambeli Vale

Imóvel: APARTAMENTO 804, localizado no 8º Pavimento do **BLOCO B**, do Condomínio denominado "**VILLE BUENOS AIRES**", situado na Rua Joana Escolástica Rosa, nº 534, constituído de estar, cozinha, área de serviço, circulação, 02 quartos, 01 banheiro (social), com direito a uma vaga de garagem livre, coberta de nº 57 para veículo automotor de porte médio, com área privativa (principal) de 47,40m², outras áreas privativas (acessórias) de 0,0000m², área privativa total de 47,40m², área de uso comum de 61,38m², área real total de 108,78m² e a respectiva fração ideal de 0,009676. O condomínio encontra-se construído no lote 19-A, com área de 5.703,83m², formado pela unificação dos lotes 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 30 e 31 da quadra nº 181, do BAIRRO JARDIM DAS ALTEROSAS, município de Betim, com área, limites e confrontações constantes da matrícula anterior nº 164.256, tendo a edificação a destinação exclusivamente residencial.--.

Proprietário: PRE 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, CNPJ nº 22.687.785/0001-55, com sede na Rua Dama da Noite, 51, Bairro Jardim das Alterosas 2ª Seção, em Betim/MG.--.-.

Registro Anterior: Matrícula nº 164.256, Livro 2 deste Cartório.(a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.  Karolina O. dos Santos Lima
Escrevente Autorizada

AV-1- 164.651. Protoc. 307.220 de 23/02/16, liv. 1-W - 01 de abril de 2016. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.** Procedo à presente averbação, para constar que a Convenção de Condomínio do empreendimento denominado "**VILLE BUENOS AIRES**", encontra-se registrada sob nº 4.185, Ficha 8.988, Livro 3 Registro Auxiliar, deste Cartório, e obriga a todos os titulares de direitos sobre as unidades. ASJ/ASL. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.  Karolina O. dos Santos Lima
Escrevente Autorizada

AV-2- 164.651. Protoc. 307.220 de 23/02/16, liv. 1-W - 01 de abril de 2016. **IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO.** Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. Alvará de construção emitido em 20/01/2016, válido até 20/01/2020. **Incorporação** registrada sob o R-7, da matrícula nº 164.256, livro 2 deste Cartório. A incorporação

- Continua no verso.....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V6SXF-YAYMS-XRWQV-N8WR5>

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.....)

foi submetida ao **Patrimônio de Afetação**, conforme AV-10 da Matrícula nº 164.256, 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 307220. Emolumentos dos Atos: R\$3.736,51. Taxa de Fiscalização: R\$1.174,38. Total: R\$4.910,89. ASJ/ASL. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

Karolina O. dos Santos Lima
Escrevente Autorizada

R-3- 164.651. Protoc. 312.361 de 12/07/16, liv. 1-X - 29 de julho de 2016. **HIPOTECA. Devedor:** PRE 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, CNPJ nº 22.687.785/0001-55, com sede na Rua Joana Escolástica Rosa, nº 534, Bairro Jardim Alterosas, Betim/MG. **Fiadores:** 01) PRECON ENGENHARIA S.A., CNPJ nº 19.223.387/0001-73, com sede na Rua Albitea, nº 131, Sala 02, Bairro Cruzeiro, Belo Horizonte/MG; 02) PRC PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ nº 22.372.490/0001-90, com sede na Rua Albitea, nº 131, and 1, sl 7, Bairro Cruzeiro, Belo Horizonte/MG. **Construtora:** PRECON ENGENHARIA S.A., já qualificada. **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 PRE 33 Empreendimentos Imobiliários SPE 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 05/05/2016. A CAIXA concede à devedora uma abertura de crédito no valor de R\$5.017.629,01 (cinco milhões e dezessete mil e seiscentos e vinte e nove reais e um centavo), tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento denominado "VILLE BUENOS AIRES", composto de 112 unidades habitacionais, localizado na Rua Dama da Noite, nº 51, Bairro JD Alterosas, em Betim/MG, estabelecendo-se que os recursos correspondentes terão a destinação mencionada no contrato. O prazo de amortização do presente financiamento é de 17 meses, contado do primeiro dia do mês da liberação da última parcela prevista no cronograma físico-financeiro de empreendimento para o término da obra. O prazo de amortização acima mencionado acrescido do prazo de construção/legalização

- continua ficha. 2.....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V6SXF-YAYMS-XRWQV-N8WR5>



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: 039040.2.0164651-75

Matricula Nº 164651 - ficha. 2

(18 meses), é limitado a 60 meses. O saldo devedor é atualizado mensalmente 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, o apartamento aqui matriculado juntamente com mais 98 unidades a serem edificadas, cujas unidades foram avaliadas em R\$15.152.000,00 (quinze milhões e cento e cinquenta e dois mil reais), para fins do artigo 1484 do Código Civil. Fica arquivada a Certidão Fiscal em nome da Devedora. Demais condições constam do contrato, cuja via fica arquivada neste Cartório. Emolumentos de todos os atos do protocolo nº 312361. Emolumentos dos Atos: R\$2.469,46. Taxa de Fiscalização: R\$1.525,14. Total: R\$3.994,60. AOS/X. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

Rafaela Diniz Silva
Escrevente Autorizada

AV-4- 164.651. Protoc. 317.924 de 12/12/16, Liv. 1-Y - 22 de dezembro de 2016. CERTIDÃO DA PREFEITURA. De acordo com a Certidão de Endereço Oficial, expedida pela Prefeitura Municipal de Betim/Sistema Cartográfico Municipal, o imóvel aqui matriculado encontra-se situado nas Ruas: **CHUVA DE OURO, nº 136, JOANA ESCOLASTICA ROSA, nº 534 e DAMA DA NOITE, nº 51.** Fica arquivada a referida Certidão. Emolumentos de todos os atos do protocolo nº 317924. Emolumentos dos Atos: R\$1.774,58. Taxa de Fiscalização: R\$554,62. Total: R\$2.329,20. AOS/ASL. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

Karolina O. dos Santos Lima
Escrevente Autorizada

AV-5- 164.651. Protoc. 319.020 de 10/01/17, liv. 1-Y - 13 de janeiro de 2017. CANCELAMENTO - Fica CANCELADA a Hipoteca constante do R-3, somente com referência ao imóvel aqui matriculado, em virtude de autorização dada pela credora, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, contida no item 1.7 do contrato a ser abaixo registrado. ERF/ASL. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale -

- Continua no verso.....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V6SXF-YAYMS-XRWQV-N8WR5>

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: 039040.2.0164651-75

(Continuação do anverso.....)

Oficial.  **Karolina O. dos Santos Lima**
Escrevente Autorizada

R-6- 164.651. Protoc. 319.020 de 10/01/17, liv. 1-Y - 13 de janeiro de 2017. **COMPRA E VENDA.** Transmitente: PRE 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, CNPJ nº 22.687.785/0001-55, sito na Rua Joana Escolástica Rosa, 534, Jardim das Alterosas 2ª Seção, em Betim/MG. Adquirentes: **EDUARDO ANTONIO FERREIRA TEIXEIRA**, brasileiro, conferente, portador da CI nº MG-15.756.464-PC/MG, CPF nº 089.845.486-77, casado em 09/02/2013, sob o regime da comunhão parcial de bens, e sua esposa **RAYNE INGRED PIRES DOS SANTOS TEIXEIRA**, brasileira, ajudante, portadora da CI nº MG-15.597.374-PC/MG, CPF nº 103.535.136-60, residentes e domiciliados na Rua Um, nº 20, Aptº 302, Novo Riacho, em Contagem/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 - PCCMV - Recursos do FGTS - com Utilização do FGTS dos Compradores, datado de 27/10/2016. Valor da compra e venda: R\$19.643,80, 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\$154.000,00 é feito mediante financiamento pela CEF, garantido por Alienação Fiduciária, conforme R-7 da presente matrícula. Fica arquivada a Certidão Fiscal em nome da transmitente. Foi pago o ITBI no valor de R\$1.232,00, sobre a avaliação de R\$154.000,00, 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 044.181.0845.056.** Os compradores obrigam-se a cumprir e a respeitar a convenção de condomínio, de cujo teor têm pleno conhecimento, ut contrato. ERF/ASL. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.  **Karolina O. dos Santos Lima**
Escrevente Autorizada

R-7- 164.651. Protoc. 319.020 de 10/01/17, liv. 1-Y - 13 de janeiro de 2017. **CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.** Devedores fiduciantes - Transmitentes: EDUARDO ANTONIO FERREIRA TEIXEIRA e sua esposa RAYNE INGRED PIRES DOS SANTOS TEIXEIRA, já qualificados. Credora fiduciária - Adquirente: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, CNPJ 00.360.305/0001-04.

- continua ficha. 3.....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V6SXF-YAYMS-XRWQV-N8WR5>



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: 039040.2.0164651-75

Matricula Nº 164651 - ficha. 3

Interveniente Construtora e Fiadora: PRECON ENGENHARIA S/A, CNPJ nº 19.223.387/0001-73, com sede na Rua Albita, 131, Sala 02, Cruzeiro, em Belo Horizonte/MG.

Interveniente/Incorporadora: PRE 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 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 do FGTS dos Compradores, datado de 27/10/2016, foi concedido aos devedores um financiamento para aquisição do terreno e para construção do apartamento. Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, os devedores fiduciários 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 os devedores/fiduciários possuidores diretos e à CEF possuidora indireta do imóvel. Valor da operação: R\$123.200,00; Valor do desconto complemento: R\$0,00; Valor do Financiamento: R\$123.200,00; Valor da garantia fiduciária: R\$154.000,00; Origem dos Recursos: FGTS; Recursos próprios: R\$23.070,87; Recursos da conta vinculada de FGTS: R\$7.729,13; Sistema de amortização: TP - TABELA PRICE; Prazo total em meses: de amortização: 360; de construção/legalização: 19; de renegociação: 0; Taxa de juros % (a.a.): Nominal: 7,6600; Efetiva: 7,9347; Encargos financeiros no período de construção: De acordo com o Item 7.2; Encargos no período de amortização total: R\$923,52; Vencimento do primeiro encargo mensal: 25/11/2016; Época de reajuste dos encargos: De acordo com Item 7.22. Valor do imóvel para fins de leilão público: R\$154.000,00. Demais condições constam do contrato cuja via fica arquivada neste Cartório. Emolumentos de todos os atos do protocolo nº 319020. Emolumentos dos Atos: R\$1.549,15. Taxa de Fiscalização: R\$699,89. Total: R\$2.249,04. ERF/ASL. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

Karolina O. dos Santos Lima
Escrevente Autorizada

AV-8- 164.651. Protoc. 351.384 de 03/05/19, liv. 1-AG - 31 de maio de 2019. BAIXA DE CONSTRUÇÃO E HABITE-SE. De acordo com a Certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Betim/Divisão de

- Continua no verso.....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V6SXF-YAYMS-XRWQV-N8WR5>

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.....)

Educação Urbana e Fiscalização, em 28/03/2019, 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 CVS/025766. Cod.Seg. 0687-8400-8893-6472. GBS/ASL. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial

Karolina O. dos Santos Lima
Escrivente Autorizada

AV-9- 164.651. Protoc. 351.385 de 03/05/19, liv. 1-AG - 31 de maio de 2019. AVERBAÇÃO DE CND/INSS. Foi apresentada para averbação a CND/INSS nº 000822019-88888543, datada de 26/04/2019, devidamente confirmada, referente a área construída de 7.241,03m². 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 CVS/026026. Cod.Seg. 2688-1448-6242-2476. GBS/ASL. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial

Karolina O. dos Santos Lima
Escrivente Autorizada

AV-10-164.651. Protoc. 437.639 de 22/06/2026. - 29 de junho 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, o referido imóvel encontra-se cadastrado com o seguinte **Código de Endereçamento Postal - CEP: 32673-174.** 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: KGI59960. Cód. Segurança: 4517656812910929. OSS/ACS. Dou fé. (a.) Vander Zambelli Valle - Oficial.

Karolina O. dos Santos Lima
Escrivente Autorizada

AV-11-164.651. Protoc. 437.639 de 22/06/2026. - 29 de junho de 2026. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. Pelo

- continua ficha. 02.



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: 039040.2.0164651-75

Matrícula Nº 164.651 - ficha. 02

requerimento datado de 19/06/2026, e à vista dos Editais publicados nos dias 02/04/2026, 06/04/2026 e 07/04/2026, nos Editais Eletrônicos/Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico do Brasil, no qual os devedores fiduciantes Eduardo Antônio Ferreira Teixeira e s/m Rayne Ingrid Pires dos Santos Teixeira, já qualificados, foram intimados 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\$3.409,11 sobre a avaliação de R\$166.368,06, 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: KGI59961. Cód. Segurança: 0806834987261829. OSS/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/V6SXF-YAYMS-XRWQV-N8WR5>

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-11, praticado na Matrícula: 164.651

Certifico que esta cópia reproduz fielmente a Matrícula Nº 164.651, 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: 437639

Betim, 29 de junho 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: KGI59964
Código de Segurança: 3197889642591087
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/V6SXF-YAYMS-XRWQV-N8WR5>