



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: 039040.2.0171547-48

Matrícula Nº 171547

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE BETIM

31 de janeiro de 2018

Oficial: Vander Zambeli Vale

Imóvel: RESIDÊNCIA 01, localizada no Pavimento Térreo, do Condomínio situado na Rua dos Alecrins, nº 216, constituída de 02 quartos, 01 sala, cozinha, 01 banheiro, varanda, área de serviço coberta, área privativa descoberta, estacionamento descoberto, com direito a uma vaga de garagem descoberta para veículo de porte pequeno, com área privativa (principal) de 60,6800m², outras áreas privativas (accessórias) de 0,0000m², área privativa (total) de 60,6800m², área de uso comum de 11,3400m², área real total de 72,0200m² e a respectiva fração ideal de 0,31502. O condomínio encontra-se construído no lote 19, da quadra 15, do BAIRRO VILA VERDE, neste município de Betim, com área de 360,00m², limites e confrontações constantes da matrícula anterior nº 129.797, tendo a edificação a destinação exclusivamente residencial.--.--.

Índice Cadastral: 185.015.0190.001 junto à Prefeitura Municipal de Betim.--.--.

Proprietário: SANTOS E PÁDUA EMPREENDIMENTOS LTDA - ME, CNPJ nº 11.278.336/0001-37, com sede na Rua das Indústrias, nº 1137, Sala 03, Bairro Novo Eldorado, em Contagem/MG.--.--.

Registro Anterior: Matrícula nº 129.797, Livro 2 deste Cartório.(a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

Karolina O. dos Santos Lima
Escrevente Autorizada

AV-1- 171.547 de 31/01/2018. CONDIÇÕES. Procedo à presente averbação para constar que existe no registro anterior as seguintes condições: A compradora desde já autoriza, sem direito a qualquer indenização, a passagem nos imóveis objeto da presente promessa, a passagem de canalização de água e outras redes necessárias para serventia dos prédios vizinhos, e bem como concorda em receber as águas pluviais que ele corram, a compradora expressamente constitui em favor dos lotes vizinhos servidão para passagem do ramal de esgotos sanitários pelo terreno objeto desta compra, comprometendo-se por si, seus herdeiros e sucessores, a respeitar a servidão aqui constituída em todo o tempo, permitindo o acesso ao ramal para as manutenções, reparos e/ou substituição do ramal, sem direito a qualquer reembolso, indenização ou ressarcimento, a que título for. PSS/X. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

Karolina O. dos Santos Lima
Escrevente Autorizada

- Continua no verso.....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2AH53-9V8YY-37MSV-97AXF>

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.....)

AV-2- 171.547. Protoc. 333.091 de 26/01/18, liv. 1-AB- 31 de janeiro de 2018. **BAIXA DE CONSTRUÇÃO E HABITE-SE.** Procedo à presente averbação, para constar que de acordo com certidão datada de 10/11/2017, arquivada no protocolo nº 333.088 de 26/01/2018, foram concedidos o "habite-se" e a baixa de construção para, dentre outros, o imóvel constante desta matrícula. A proprietária 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, no que se refere as unidades residenciais, conforme declaração datada de 21/12/2017, devidamente formalizada que fica arquivada neste cartório. PSS/X. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

Karolina O. dos Santos Lima
Escrevente Autorizada

AV-3- 171.547. Protoc. 333.091 de 26/01/18, liv. 1-AB- 31 de janeiro de 2018. **AVERBAÇÃO DA CND/INSS.** Foi apresentada para averbação a CND/INSS nº 002812017-88888688 datada de 22/12/2017, devidamente confirmada, arquivada no protocolo nº 333.089 de 26/01/2018, referente a área construída de 159,93m². Emolumentos de todos os atos do protocolo nº 333091. Emolumentos dos Atos: R\$1.026,23. Taxa de Fiscalização: R\$528,92. Total: R\$1.555,15. PSS/X. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

Karolina O. dos Santos Lima
Escrevente Autorizada

R-4- 171.547. Protoc. 339.904 de 13/07/18, liv.1-AD - 23 de julho de 2018. **COMPRA E VENDA.** Transmitedor: SANTOS E PADUA EMPREENDIMENTOS LTDA ME, CNPJ nº 11.278.336/0001-37, com sede na Rua das Indústrias, nº 1137, Sala 03, Bairro Novo Eldorado, em Contagem/MG. Adquirente: **AILTON ALVES BRAZ**, brasileiro, solteiro, maior, operador de máquinas, portador da CI nº MG-13.514.419-PC/MG, CPF nº 037.016.156-40, residente e domiciliado na Rua Mensageiro, nº 21, casa B, Bairro Jardim Teresópolis, 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 dos Devedores, datado de 06/07/2018. **Valor:** R\$170.000,00, sendo R\$3.868,00 através de recursos próprios; R\$26.416,00 de recursos da conta vinculada de FGTS; R\$3.716,00

- continua ficha. 2.....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2AH53-9V8YY-37MSV-97AXF>



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: 039040.2.0171547-48

Matrícula Nº 171547 - ficha. 2

de recursos concedidos pelo FGTS/União na forma de desconto (complemento); e R\$136.000,00 mediante financiamento. Transação isenta de ITBI, tendo sido o imóvel avaliado em R\$170.000,00, conforme guia que fica arquivada juntamente com a Certidão Negativa de Débitos com o Município. A vendedora declara que não existe débito ou qualquer outra obrigação com o respectivo condomínio, e comprador obriga-se a cumprir e respeitar a convenção de condomínio, ut contrato. O comprador declara que tem conhecimento da cláusula de servidão averbada na AV-1 da presente matrícula, ut contrato. GBS/X. Dou fé.(a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

Karolina O. dos Santos Lima
Escrevente Autorizada

R-5- 171.547. Protoc. 339.904 de 13/07/18, liv.1-AD - 23 de julho de 2018 - **CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**. Devedor fiduciante - Transmittente: AILTON ALVES BRAZ, já qualificado. 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 dos Devedores, datado de 06/07/2018. 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 ao devedor fiduciante 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 de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): R\$0,00; Valor Total da Dívida (Financiamento + Despesas Acessórias): R\$136.000,00; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em público leilão: R\$170.000,00; Origem dos Recursos: FGTS/União; Sistema de Amortização: 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: 5.5408; Taxa de Juros contratada (%) a.a: Nominal: 5.5000 - Efetiva: 5.6407. Encargo Mensal Inicial Total: R\$806,36; Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 08/08/2018; Reajuste dos Encargos: De acordo com item

- Continua no verso.....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2AH53-9V8YY-37MSV-97AXF>

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: 039040.2.0171547-48

(Continuação do anverso.....)

4; Data do Habite-se: 10/11/2017. Demais condições constam do contrato cuja via fica arquivada. Emolumentos de todos os atos do protocolo nº 339904. Emolumentos dos Atos: R\$1.546,69. Taxa de Fiscalização: R\$706,70. Total: R\$2.253,39. Selo: CEY/028347; Código de Segurança: 7139-2992-6265-3738. GBS/X. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

Karolina O. dos Santos Lima
Escrevente Autorizada

AV-6-171.547. Protoc. 439.155 de 27/07/2026. - 05 de agosto 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: 32661-006.** 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: KJN43091. Cód. Segurança: 6661040115239191. OSS/ACS. Dou fé. (a.) Vander Zambelli Valle - Oficial.

Karolina O. dos Santos Lima
Escrevente Autorizada

AV-7-171.547. Protoc. 439.155 de 27/07/2026. - 05 de agosto de 2026. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.** Pelo requerimento datado de 27/07/2026, e à vista da notificação realizada em 11/05/2026, na qual o devedor fiduciante, Ailton Alves Braz, 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. 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\$3.664,01, sobre a avaliação de R\$179.285,30, juntamente com a Certidão de

- continua ficha. 03.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2AH53-9V8YY-37MSV-97AXF>



Valide aqui
este documento

República Federativa do Brasil

Estado de
Minas Gerais

Comarca de
BETIM



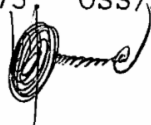
SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

Oficial: Vander Zambeli Vale

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

CNM: 039040.2.0171547-48

Matrícula Nº 171.547 - ficha. 03

Quitação. Ficam arquivados os referidos documentos. Cod. Ato(s): 4242 (1). Emolumentos: R\$ 2.691,10, Recompe: R\$ 202,56, Taxa de Fiscalização: R\$ 1.344,66, e ISSQN: R\$ 67,28. Valor Total: R\$ 4.305,60. Selo eletrônico: KJN43092. Cód. Segurança: 8221730148350475. 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/2AH53-9V8YY-37MSV-97AXF>

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

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Número do último ato: AV-7, praticado na Matrícula: 171.547

Certifico que esta cópia reproduz fielmente a Matrícula Nº 171.547, 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.****

Constitui condição necessária para realização dos atos de registro ou averbação nas serventias de registro de imóveis, quando instrumentalizados por escritura pública, o recolhimento integral das parcelas destinadas ao Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, ao Recomeço, ao Ministério Público do Estado de Minas Gerais, à Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais e à Advocacia-Geral do Estado de Minas Gerais, bem como sua referência na escritura pública correspondente, inclusive aquelas lavradas em outras unidades da Federação, **nos termos do art. 5-A caput e §2º da Lei 15.424/04.**

Nº do Pedido: 439155

Betim, 05 de agosto 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: KJN43093
Código de Segurança: 3865284257381979
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/>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2AH53-9V8YY-37MSV-97AXF>



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

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/2AH53-9V8YY-37MSV-97AXF>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

