





Valide aqui  
este documento

(Continuação do anverso.....)

158.030, livro 2 deste Cartório em 11/06/2014. A incorporação foi submetida ao **patrimônio de Afetação**, conforme AV-4 da Matrícula nº 158.030, 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 282002. Emolumentos dos Atos: R\$9.143,88. Taxa de Fiscalização: R\$2.934,70. Total: R\$12.078,58. KOS/X. Dou fé.

(a.) Vander Zambeli Vale - Oficial. *Rafaela* **Rafaela Diniz Silva**  
Escrevente Autorizada

R-3- 158.082. Protoc. 287.465 de 10/09/14 liv. 1-Q - 26 de setembro de 2014. **HIPOTECA.** Devedora: SAFIRA INCORPORADORA LTDA, CNPJ nº 14.778.558/0001-07, sito na Rua Leopoldina, nº 48, Sala 35, Santo Antônio, Belo Horizonte/MG. Fiadores: EPO ENGENHARIA E PLANEJAMENTO E OBRAS LTDA, CNPJ nº 42.764.217/0001-18, sito na Rua Turim, nº 99, Sala 01, Santa Lúcia, Belo Horizonte/MG; e NEOCASA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SA, CNPJ nº 65.211.179/0001-71, sito na Rua Leopoldina, nº 48, Sala 01, Santo Antônio, Belo Horizonte/MG. Construtora: NEOCASA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, já qualificada. Credora: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4. Co-Obrigada: EPO ENGENHARIA PLANEJAMENTO E OBRAS LTDA, já qualificada. Título: Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo Para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, Com Recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE que Entre Si Celebram Safira Incorporadora LTDA e Caixa Econômica Federal, datado de 31/07/2014. A CAIXA concede à devedora uma abertura de crédito no valor de R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais), tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento GARDEN CAMPESTRE, sito no Município de Betim/MG, no endereço Rua Campestre, nº 860, Bairro Jardim das Alterosas, 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. O prazo de amortização do presente

- continua ficha. 2.....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/78BQT-C4BE6-PQ4LM-XTXV8>



# República Federativa do Brasil

Estado de Minas Gerais

Comarca de BETIM



Valide aqui este documento

## 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: 039040.2.0158082-91

### Matricula N° 158082 - ficha. 2

financiamento é de 24 meses, a contar do 1º dia do mês subsequente à data prevista, no cronograma físico-financeiro e de desembolso do empreendimento, para o término da obra. Durante a fase da construção serão devidos, a partir da data do primeiro desembolso, juros mensais à taxa nominal de 9,5690% a.a., correspondente à taxa efetiva de 10,0000% a.a., acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada aos depósitos de poupança vigente 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 ideal que corresponderá ao apartamento aqui matriculado, juntamente com mais 127 frações de apartamentos a serem construídos, cujas unidades foram avaliadas em R\$19.908.400,00 (dezenove milhões, novecentos e oito mil e quatrocentos reais), para fins do artigo 1.484 do Código Civil. Ficam arquivadas as Certidões Fiscais em nome da Devedora. Consta no contrato que foram apresentados e ficam arquivados junto à Caixa Econômica Federal os documentos exigidos pela Lei Federal 7.433/85, regulamentada pelo decreto 93.240/86. Demais condições constam do contrato, cuja via fica arquivada neste Cartório. Emolumentos de todos os atos do protocolo nº 287465. Emolumentos dos Atos: R\$2.527,98. Taxa de Fiscalização: R\$1.802,00. Total: R\$4.329,98. GMP/ASL. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

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

AV-4- 158.082. Protoc. 289.484 de 30/10/14, liv.1-Q - 03 de novembro de 2014. CANCELAMENTO DE ÔNUS - 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 1.2 do contrato a ser abaixo registrado. ASJ/ASL. Dou fé.(a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

**Regina Tavares**  
Escrevente Autorizada

R-5- 158.082. Protoc. 289.484 de 30/10/14, liv. 1-Q - 03 de novembro de 2014. COMPRA E VENDA. Transmitente: SAFIRA

- Continua no verso.....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/78BQT-C4BE6-PQ4LM-XTXV8>

ONR

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



(Continuação do anverso.....)

Valide aqui  
este documento

INCORPORADORA LTDA, CNPJ nº 14.778.558/0001-07, com sede na Rua Leopoldina, 48, Sala 35, Santo Antônio, em Belo Horizonte-MG. Adquirente: **IONE ROSA GOMES ALVES**, brasileira, solteira, maior, gerente, portadora da CI nº 05037898474-DNT/MG, CPF nº 095.167.706-30, residente e domiciliada na Rua Liz, nº 36, CX 3, Jardim das Alterosas, em Betim/MG. Título: Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - PCCMV - Recursos do FGTS - com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS da Devedora/Fiduciante, datado de 24/09/2014. Valor da compra e venda: R\$14.012,44, 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\$139.900,00 é feito mediante financiamento pela CEF, garantido por Alienação Fiduciária, conforme R-6 da presente matrícula. Ficam arquivadas as Certidões Fiscais em nome da transmitente. Foi pago o ITBI, no valor de R\$1.012,14, sobre a avaliação de R\$139.900,00, 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 044.057.0045.052.** A compradora se compromete a respeitar e cumprir a Convenção de Condomínio, ut contrato. Consta no contrato que foram apresentadas e ficam arquivadas as Certidões exigidas pela Lei Federal 7.433/85, regulamentada pelo decreto 93.240/86. ASJ/ASL. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

*Regina Tavares*  
Escrevente Autorizada

R-6- 158.082. Protoc. 289.484 de 30/10/14, liv. 1-Q - 03 de novembro de 2014. CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. Devedora fiduciante - Transmitente: IONE ROSA GOMES ALVES, já qualificada. Credora fiduciária - Adquirente: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede em Brasília-DF, CNPJ 00.360.305/0001-04. Interveniente Construtora e fiadora: NEOCASA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SA, CNPJ nº 65.211.179/0001-71, com sede na Rua Leopoldina, 48, sala 01, Santo Antonio, em Belo Horizonte-MG. Interveniente incorporadora: SAFIRA INCORPORADORA 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 e

- continua ficha. 3.....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/78BQT-C4BE6-PQ4LM-XTXV8>



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: 039040.2.0158082-91

### Matricula Nº 158082 - ficha. 3

Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS - com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS da Devedora/Fiduciante, datado de 24/09/2014, foi concedido a devedora um financiamento para aquisição do terreno e para construção do apartamento. Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, a devedora fiduciante aliena 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 a devedora/fiduciante possuidora direta e à CEF possuidora indireta do imóvel. Valor da operação: R\$121.170,04; Valor do desconto: R\$2.113,00; Valor do financiamento: R\$119.057,04; Valor da garantia fiduciária: R\$139.900,00; Origem dos Recursos: FGTS; Recursos próprios: R\$14.463,38; Recursos da conta vinculada de FGTS: R\$4.266,58; Sistema de amortização: SAC - Sistema de Amortização Constante Novo; Prazo, em meses: de amortização: 360; de construção/legalização: 18; de renegociação: 0; Taxa anual de juros (%): Nominal: 5,5000; Efetiva: 5,6409; Encargos financeiros no período de construção: De acordo com o item 3, alínea II; Encargos no período de amortização total: R\$894,26; Vencimento do encargo mensal: De acordo com o item 3; Época de Reajuste dos encargos: De acordo com o item 3; Valor do imóvel para fins de leilão: R\$139.900,00. Demais condições constam do contrato cuja via fica arquivada neste Cartório. Emolumentos de todos os atos do protocolo nº 289484. Emolumentos dos Atos: R\$1.241,98. Taxa de Fiscalização: R\$563,17. Total: R\$1.805,15. ASJ/ASL. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

*Regina Tavares*  
Escrevente Autorizada

AV-7- 158.082. Protoc. 307.498 de 03/03/16, liv. 1-W - 11 de março de 2016. HABITE-SE E BAIXA DE CONSTRUÇÃO. De acordo com a Certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Betim/Divisão de Análise de Projetos Particulares, em 27/11/2015, o imóvel aqui matriculado, constituído de 04 cômodos, 01 banheiro, área de serviço e circulação, acha-se em condições de ser habitado e encontra-se totalmente construído, obtendo Habite-se e Baixa de

- Continua no verso.....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/78BQT-C4BE6-PQ4LM-XTXV8>

ONR

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



(Continuação do anverso.....)

Valide aqui este documento

Construção. Fica arquivado o referido documento. **Imóvel cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Betim, sob o índice nº 044.057.0045.052.** Emolumentos de todos os atos do protocolo nº 307498. Emolumentos dos Atos: R\$34.332,51. Taxa de Fiscalização: R\$13.122,14. Total: R\$47.454,65. AOS/ASL. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

*Rafaela Diniz Silva*  
Escrevente Autorizada

AV-8- 158.082. Protoc. 307.497 de 03/03/16, liv. 1-W - 11 de março de 2016. AVERBAÇÃO DA CND/INSS. Foi apresentada para averbação a CND/INSS nº 000032016-88888251, datada de 05/01/2016, devidamente confirmada, referente a área construída de 8.204,04m². Fica arquivada a referida certidão. Emolumentos de todos os atos do protocolo nº 307497. Emolumentos dos Atos: R\$935,50. Taxa de Fiscalização: R\$292,90. Total: R\$1.228,40. AOS/ASL. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

*Rafaela Diniz Silva*  
Escrevente Autorizada

AV-9-158.082. Protoc. 405.907 de 18/03/2024. - 02 de abril de 2024. **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.** Pelo requerimento datado de 14/03/2024, e à vista da notificação realizada em 25/09/2023, na qual a devedora fiduciante Ione Rosa Gomes Alves, já qualificada, foi intimada 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\$2.742,30, sobre a avaliação de R\$151.563,59, sendo que foi concedido o desconto no valor de R\$363,75, juntamente com a Certidão de Quitação. Ficam arquivados os referidos documentos. Ato: 1 x 4241. Emolumentos: R\$ 2.337,42 Taxa de Fiscalização: R\$ 1.151,35. Valor Total: R\$ 3.687,44. Selo eletrônico

- continua ficha. 04. ....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/78BQT-C4BE6-PQ4LM-XTXV8>



Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)





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: 039040.2.0158082-91

### Matrícula Nº 158.082 - ficha. 04

HPM03013. Cod. Seg. 1489135192446411. OSS/ASL. Dou fé. (a.)  
Vander Zambeli Vale - Oficial,

*Rafaela Diniz Silva*  
Escrevente Autorizada

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/78BQT-C4BE6-PQ4LM-XTXV8>



Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

**saec**  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui  
este documento

## CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Número do último ato: AV-9, praticado na Matrícula: 158.082

Certifico que esta cópia reproduz fielmente a Matrícula Nº 158.082, 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.**

**Nº do Pedido:** 405907

Betim, 02 de abril de 2024

Rafaela Diniz Silva - Escrevente - Coordenação Geral

<p><b>PODER JUDICIÁRIO - TJMG</b> <b>CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA</b></p> <p><u>SERVICO REGISTRAL IMOBILIARIO DE BETIM/MG</u></p> <p><b>Selo de Consulta Nº: HQO11157</b> <b>Código de Segurança: 5776588913425775</b> Quantidade de ato praticados: 1 Ato(s) praticado(s) por Rafaela Diniz Silva - Escrevente - Coordenação Geral <b>Emol. R\$ 26,11 - TFJ R\$ 9,78 - Valor Final R\$ 38,11 - ISS: R\$ 0,65</b></p>  <p>Consulte a validade deste Selo no site <a href="https://selos.tjmg.jus.br">https://selos.tjmg.jus.br</a></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: Rafaela Diniz Silva - Escrevente

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/78BQT-C4BE6-PQ4LM-XTXV8>



Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

**saec**  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado