

**Matrícula N° 141116**

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL  
REGISTRO DE IMÓVEIS DE BETIM

*Silvana Zambelli V. Cantarin*

-----  
Oficial: Vander Zambeli Vale

26 de Agosto de 2011

**Imóvel:** APARTAMENTO 101, situado no 1º andar do **BLOCO E** a ser construído, e que fará parte do Condomínio denominado "**CONDOMÍNIO DO BOSQUE**", sito na Avenida Juiz Marco Túlio Isaac, nº 2000, e Rua Manoel da Silva Pereira, nº 300. O apartamento será constituído de sala, 03 quartos, banheiro, cozinha, área de serviço, com direito a uma vaga de estacionamento e terá área comum real de 8,04m², área total de 88,04m² e a respectiva fração ideal de 0,006250. O condomínio será construído na área de 1,51,25ha aproximadamente, situada no lugar denominado CHÁCARA, neste município de Betim, com área, limites e confrontações constantes da matrícula anterior nº 33.584.--.

**Proprietário(s):** JF EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 04.124.013/0001-23, com sede e foro na Alameda Pitanguí, nº 30, Quadra 54, Lote 19, Bairro Parque Jardim Encantado, na cidade de São José da Lapa-MG.--.---.---.---

**Registro Anterior:** Matrícula nº 33.584, Livro 2 deste Cartório. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial

*Silvana Zambelli V. Cantarin*  
Oficial Substituta

AV-1- 141.116 . Protoc. 252.394 de 27/07/11, liv. 1-I - 26 de agosto de 2011. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. Procedo à presente averbação, para constar que a Convenção de Condomínio do "**CONDOMÍNIO DO BOSQUE**" encontra-se registrada sob nº 1.473, Ficha 5.468 Livro 3 Registro Auxiliar, deste Cartório, e obriga a todos os titulares de direitos sobre as unidades. KST. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial

*Silvana Zambelli V. Cantarin*  
Oficial Substituta

AV-2- 141.116 de 26/08/2011. INCORPORAÇÃO - O apartamento acima faz parte do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO DO BOSQUE**", cuja incorporação foi devidamente registrada no R-7 da matrícula nº 33.584, com substituição da incorporadora averbada, nesta data, no AV-18 da mesma matrícula, sendo atual incorporadora a **SPE - INCORPORAÇÃO CONDOMÍNIO DO BOSQUE LTDA**, CNPJ nº 11.505.626/0001-76, com sede administrativa na Rua Joaquim Venâncio, nº 283, Bairro Chácara, Betim-MG. KST.

- Continua no Verso.....

(Continuação do anverso.....)

Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial. *Silvana*

Silvana Zambelli V. Cantarino  
Oficial Substituta

R-3- 141.116 Protoc. 252.401 de 27/07/11, liv. 1-I - 26 de agosto de 2011. **PERMUTA.** Transmitente - permutante(s): JF EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 04.124.013/0001-23, com sede na São José da Lapa-MG, Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 080662010-11035040, emitida em 26/05/2010, válida até 22/11/2010, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União nº 8685.81EF.14D4.C577, emitida em 12/05/2010, válida até 08/11/2010, ut escritura. Adquirente - permutante(s): **SPE - INCORPORAÇÃO CONDOMÍNIO DO BOSQUE LTDA**, CNPJ nº 11.505.626/0001-76, com sede administrativa na Rua Joaquim Venâncio, nº 283, Bairro Chácara, Betim-MG. Título: Escritura Pública de Permuta de imóvel por unidade a ser construída e outras avenças, lavrada no Cartório 2º Ofício de Notas desta Cidade, livro 0536, fls.084/089, em 13/07/2010. A transmitente, retendo para si em sua propriedade e posse exclusiva, o percentual de 2,5% do objeto da presente permuta, que se refere à fração ideal de quatro unidades, cada uma com fração ideal de 0,006250, transfere para o domínio e posse da adquirente, a área remanescente total de 67,5%, para, em troca receber da adquirente, acessões que vinculadas ao percentual de terreno retido constituirão as unidades imobiliárias que lhes pertencerão. A adquirente efetivará a construção no imóvel de propriedade da transmitente, dos Blocos A, E, F, G, H, I e J do Condomínio do Bosque um condomínio edilício, sendo que a área total remanescente do lote e as respectivas unidades passarão a pertencer à adquirente. Em razão da permuta pactuada, a transmitente receberá da adquirente as seguintes unidades e valores em torna: a) **04 (quatro) apartamentos** tipo, e suas respectivas vagas de garagem, a serem construídos, cada um com fração ideal de 0,006250, sendo as unidades correspondentes aos apartamentos 101, 202, 301 e 402 do Bloco "A"; b) a adquirente já pagou à transmitente pela permuta pactuada a quantia de **R\$692.382,53**, motivo pelo qual é dada ampla, geral e irrestrita quitação. Dispensada a apresentação da CND Estadual. KST/D. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial. *Silvana* Silvana Zambelli V. Cantarino  
Oficial Substituta

- Continua fls. 2.....

R-4- 141.116 . Protoc. 253.375 de 31/08/11, liv.1-I- 31 de agosto de 2011. **HIPOTECA** - Devedora: SPE - INCORPORAÇÃO CONDOMÍNIO DO BOSQUE LTDA, CNPJ n° 11.505.626/0001-76, com sede na Rua Joaquim Venâncio, n° 283, Bairro Chácara, Betim-MG, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União n° F194.749E.2CF6.E294, emitida em 02/02/2011, válida até 01/08/2011, e demais certidões relativas aos sócios; e Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros n° 074672011-11022010, emitida em 11/04/2011, válida até 08/10/2011; arquivadas. Fiadoras: CAC EMPREENDIMENTOS LTDA, CNPJ n° 04.295.599/0001-99, com sede na Rua dos Guajajaras, n° 1470, sala 1505, Bairro Barro Preto, Belo Horizonte-MG; SMM PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, CNPJ n° 07.581.474/0001-13, com sede na Av. do Contorno, n° 8000, parte da loja 02, Bairro Santo Agostinho, Belo Horizonte-MG; MOBYRA INCORPORAÇÕES S/A, CNPJ n° 07.572.272/0001-05, com sede na Rua Paraguassu, n° 83, sala 404, Belo Horizonte-MG. Interveniente Construtora: CAC EMPREENDIMENTOS LTDA, acima qualificada. Interveniente Hipotecante: SPE - INCORPORAÇÃO CONDOMÍNIO DO BOSQUE LTDA, acima qualificada. Credor: **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, CNPJ n° 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 e 2235, Bloco A, Vila Olímpia, São Paulo-SP. Título: Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Financiamento para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária, Alocação de Recursos e outras avenças, datado de 23/05/2011. O Banco Santander (Brasil) Ltda concede a devedora uma abertura de crédito no valor de R\$8.100.000,00 (oito milhões e cem mil reais), pelo prazo limite de 32 meses que será, obrigatoriamente, destinado a construção do empreendimento imobiliário residencial denominado "CONDOMÍNIO DO BOSQUE", constituído de 112 unidades autônomas denominadas apartamentos e 112 vagas de garagem distribuídas em 07 Blocos, denominados "A", "E", "F", "G", "H", "I" e "J", objeto da incorporação imobiliária registrada sob n° 07 na matrícula n° 33.584 do Ofício de Registro de Imóveis de Betim-MG, e conforme novo Alvará de Construção n° 86/09, expedido em 31/07/2009, pela Prefeitura

- Continua no verso.....

(Continuação do anverso.....)

Municipal de Betim. Fica certo e ajustado que fazem parte do presente instrumento e da garantia hipotecária, tão somente os blocos "A", "E", "F", "G", "H", "I" e "J", com as unidades autônomas e respectiva fração ideal de 0,675. Fica excluída do presente instrumento e da garantia hipotecária a fração ideal de 0,025, correspondente às futuras unidades autônomas apartamentos n°s 101, 202, 301 e 402, todas do Bloco A. Valor do financiamento e liberação das parcelas: a) Valor total do financiamento: R\$8.100.000,00; b) Liberação das parcelas do financiamento de acordo com o cronograma físico-financeiro: N° 01 - Data de liberação 11/07/2012 - Valor R\$1.766.900,00; N° 02 - Data de liberação 11/08/2012 - Valor R\$438.900,00; N° 03 - Data de liberação 11/09/2012 - Valor R\$513.100,00; N° 04 - Data de liberação 11/10/2012 - Valor R\$542.800,00; N° 05 - Data de liberação 11/11/2012 - Valor R\$595.200,00; N° 06 - Data de liberação 11/12/2012 - Valor R\$647.300,00; N° 07 - Data de liberação 11/01/2013 - Valor R\$649.300,00; N° 08 - Data de liberação 11/02/2013 - Valor R\$633.700,00; N° 09 - Data de liberação 11/03/2013 - Valor R\$567.000,00; N° 10 - Data de liberação 11/04/2013 - Valor R\$486.900,00; N° 11 - Data de liberação 11/05/2013 - Valor R\$472.900,00; N° 12 - Data de liberação 11/06/2013 - Valor R\$381.000,00; N° 13 - Data de liberação 11/07/2013 - Valor R\$405.000,00. Encargos Financeiros: a) Taxa de juros: a.1) nominal mensal - 0,8355%; a.2) efetiva anual - 10,5000%; Prazos do financiamento: a) Prazo total do financiamento: 32 meses; Data início: 23/05/2011; Data da apuração da dívida/vencimento: 11/01/2014; a.1) Período para construção: Prazo para construção: 26 meses; Data de início da obra: 23/05/2011; Data de conclusão da obra: 11/07/2013; Período de carência: Prazo de carência: 06 meses; Data de início: 27/07/2013; Data de apuração da dívida/vencimento: 11/01/2014. Em garantia do pagamento do principal, juros, taxas, atualização monetária, multas contratuais e demais despesas incluídas no financiamento ora contratado e de todas as obrigações assumidas, a devedora, e se for o caso a interveniente hipotecante, institui em favor do credor **HIPOTECA EM PRIMEIRO GRAU**, que vigorará até a efetiva e integral liquidação do financiamento, a fração ideal que corresponderá ao apartamento aqui matriculado, juntamente com mais 107 frações de apartamentos a serem construídos, cujas unidades foram avaliadas em R\$2.003.000,00. Demais condições constam do

- Continua fls. 3.....

contrato, cuja via fica arquivada neste Cartório. KST. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial. *[assinatura]*

Silvana Zambelli V. Cantarino  
Oficial Substituta

AV-5- 141.116. Protoc. 269.002 de 10/04/13, liv. 1-K - 22 de abril de 2013 - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO - Procedo à presente averbação, para constar que de acordo com o AV-22 da matrícula anterior n° 33.584, Livro 2 deste Cartório, a incorporadora SPE - Incorporação Condomínio do Bosque Ltda optou em submeter o presente empreendimento ao regime do Patrimônio de Afetação, nos termos dos artigos 31-A à 31-F da Lei 4.591/64, e somente se extinguirá nos casos enumerados no artigo 31-E da referida lei. ASL-Y. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial. *[assinatura]*

Silvana Zambelli V. Cantarino  
Oficial Substituta

AV-6- 141.116 . Protoc. 270.253 de 20/05/13, liv. 1-K - 03 de junho de 2013. ADITAMENTO. Foi apresentado para averbação o 1° Aditivo Contratual feito ao Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Financiamento para Construção de Empreendimento Imobiliário, com Garantia Hipotecária, Alocação de Recursos e Outras Avenças, datado de 08/03/2013, que tem por finalidade aditar a hipoteca registrada no R-4 da presente matrícula, alterando o valor das parcelas do cronograma físico financeiro a serem liberadas, readequando ditos valores e mantendo-se a data de conclusão da obra bem como a data de vencimento da dívida, que passa a ter a seguinte redação: Valor do financiamento e liberação das parcelas: a) Valor do financiamento: R\$8.100.000,00; b) Liberação das Parcelas do Financiamento de acordo com o cronograma-físico financeiro:

N°	Data da Liberação	Valor em R\$
4	11/10/2012	785.700,00
5	11/11/2012	868.200,00
6	11/12/2012	697.600,00
7	11/01/2013	584.800,00
8	11/02/2013	531.600,00

- Continua no verso.....

(Continuação do anverso.....)

9	11/03/2013	428.100,00
10	11/04/2013	405.300,00
11	11/05/2013	363.500,00
12	11/06/2013	311.300,00
13	11/07/2013	405.000,00

Demais condições constam do contrato, cuja via fica arquivada neste Cartório. ASI-K  
Oficial. *Silvana Zambelli V. Cantarino*  
Oficial Substituta

AV-7- 141.116 . Protoc. 272.551 de 01/08/13, liv. 1-L - 09 de agosto de 2013. ADITAMENTO. Foi apresentado para averbação o 2º Aditivo Contratual feito ao Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Financiamento para Construção de Empreendimento Imobiliário, com Garantia Hipotecária, Alocação de Recursos e Outras Avenças, datado de 11/06/2013, que tem por finalidade aditar a hipoteca registrada no R-4 e AV-6 da presente matrícula, suplementando o valor de R\$920.000,00 ao referido financiamento, passando o valor total de R\$8.100.000,00, para R\$9.020.000,00. A devedora solicitou e o credor concordou prorrogar a data do término da obra, bem como a prorrogação de vencimento do contrato por 02 meses, ficando alterado o Cronograma Físico-Financeiro, com a redistribuição do valor remanescente referente as parcelas, que passa a ter a seguinte redação: Valor do financiamento e liberação das parcelas: a) Valor do financiamento: R\$9.020.000,00; b) Liberação das parcelas do financiamento de acordo com o Cronograma-Físico Financeiro:

Nº	Data da Liberação	Valor em R\$
11	11/07/2013	1.229.900,00
12	11/08/2013	318.900,00
13	11/09/2013	451.000,00

Prazos do financiamento: a) prazo total do financiamento: 34 meses; data de início: 23/05/2011; data da apuração da dívida/vencimento: 11/03/2014; a.1) Período para Construção: prazo para construção: 28 meses; data de início da obra: 23/05/2011; data de conclusão da obra: 11/09/2013; a.2) Período para carência: prazo de carência: 06 meses; data de início: 12/09/2013; data de apuração da dívida/vencimento: 11/03/2014. Ficam ratificados os demais termos do contrato. Demais condições constam do aditivo, cuja via fica

- continua fls. 4.....

arquivada neste Cartório. Emolumentos de todos os atos do protocolo n° 272551. Emolumentos dos Atos: R\$2.209,11. Taxa de Fiscalização: R\$1.075,75. Total: R\$3,284,86. KOS-K. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

*Silvana Zambelli V. Cantarino*  
Oficial Substituta

AV-8- 141.116. Protoc. 278.495 de 28/01/14, liv.1-N - 11 de fevereiro de 2014 - HABITE-SE E BAIXA DE CONSTRUÇÃO - De acordo com a Certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Betim/Instituto de Pesquisa e Política Urbana de Betim, em 20/12/2013, o apartamento aqui matriculado, acha-se em condições de ser Habitado e encontra-se totalmente construído, obtendo Habite-se e Baixa de Construção. Imóvel cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Betim, sob o índice n° 020.001.0210.083. Emolumentos de todos os atos do protocolo n° 278495. Emolumentos dos Atos: R\$29.120,34. Taxa de Fiscalização: R\$11.196,41. Total: R\$40.316,75. ASL/X. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

*Rafaela*  
*Rafaela Diniz Silva*  
Escrevente Autorizada

AV-9- 141.116. Protoc. 278.496 de 28/01/14, liv. 1-N - 11 de fevereiro de 2014. CND/INSS. Foi apresentada para averbação a CND/INSS n° 000552013-11022251, referente a área construída de 14.371,98m². Fica arquivada a referida certidão. Emolumentos de todos os atos do protocolo n° 278496. Emolumentos dos Atos: R\$3.012,05. Taxa de Fiscalização: R\$1.004,13. Total: R\$4.016,18. ASL/X. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

*Rafaela*  
*Rafaela Diniz Silva*  
Escrevente Autorizada

AV-10- 141.116. Protoc. 282.596 de 13/05/14, liv.1-0 - 22 de maio de 2014. CANCELAMENTO - Fica CANCELADA a Hipoteca constante do R-4, bem como o aditamento constante do AV-6 e AV-7, em virtude de autorização dada pelo credor, BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, contida no item 23 do contrato a ser abaixo registrado. ASJ/ASL. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

*Rafaela*  
*Rafaela Diniz Silva*  
Escrevente Autorizada

- Continua no verso.....

(Continuação do anverso.....)

R-11- 141.116. Protoc. 282.596 de 13/05/14, liv.1-0 - 22 de maio de 2014. COMPRA E VENDA. Transmitente: SPE-INCORPORAÇÃO CONDOMÍNIO DO BOSQUE LTDA., CNPJ nº 11.505.626/0001-76, com sede na Rua Joaquim Venâncio, nº 283, Bairro Chácara, Betim-MG. Adquirente: **BIANCA CASTILHO CAVALCANTE**, brasileira, solteira, maior, autônoma, portador da CI nº MG-15.509.098-PC/MG, CPF nº 107.330.586-47, residente e domiciliada na Rua Antônio Quirino da Silva, nº 1.111, Bairro Ingá, na cidade de Betim/MG. Título: Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública - Leis nºs 4.380/64 e 5.049/66 Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia - Lei nº 9.514/97, datado de 23/01/2014. Valor: R\$232.437,58, sendo R\$112.437,58 através de recursos próprios, e R\$120.000,00 mediante financiamento. Foi pago o ITBI, no valor de R\$2.848,75, sobre a avaliação de R\$232.437,58, conforme guia que fica arquivada juntamente com a Certidão Negativa de Débitos com o Município. A vendedora declara estar em dia com as obrigações condominiais, ut contrato. Ficam arquivadas no protocolo 279.377 de 24/02/2014 as Certidões de Feitos Ajuizados em nome da vendedora, entre as quais constam Certidão Negativa da Justiça do Trabalho de Betim, constando da mesma a existência de ações propostas por meio de PJE-Processo Judicial Eletrônico, da qual a compradora declara ter ciência, conforme Declaração datada de 26/03/2014, devidamente formalizada, que fica arquivada neste Cartório. ASJ/ASL. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

*Rafaela Diniz Silva*  
Escrevente Autorizada

R-12- 141.116. Protoc. 282.596 de 13/05/14, liv.1-0 - 22 de maio de 2014 - CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. Devedora fiduciante - Transmitente: BIANCA CASTILHO CAVALCANTE, já qualificada. Credora fiduciária - Adquirente: BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2035 e 2041, São Paulo-SP. Título: Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública - Leis nºs 4.380/64 e 5.049/66 Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia - Lei nº 9.514/97, datado de 23/01/2014. 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 a devedora fiduciante para a aquisição do imóvel aqui matriculado, sendo

- continua ficha. 5.....

Matricula N° 141116 - ficha. 5

portanto transferida a posse indireta do bem ao Banco Santander (Brasil) S/A, permanecendo a posse direta com a devedora fiduciante. Valores a financiar para o pagamento: Do preço da venda: R\$120.000,00; De despesas acessórias: Tarifa de avaliação de garantia: R\$0,00, Tarifa de Certidões e Documentos R\$0,00; Dos custos estimados de: Registros cartorários: R\$0,00, Imposto de Transferência de Bens Imóveis - Inter Vivos - ITBI: R\$0,00, Laudêmio R\$0,00; Valor Total do Financiamento: 120.000,00; Taxa de juros Anual: 8,60% (efetiva); 8,27% (nominal); b) Taxa de juros mensal: 0,68% (efetiva); 0,68% (nominal); c) Prazo de amortização: 420 meses; d) Atualização: mensal; e) Data de vencimento da primeira prestação: 23/02/2014; f) Custo efetivo total - CET (anual): 9,59%; g) Sistema de Amortização: (Tabela SAC); h) Data de vencimento do financiamento: 23/01/2049; Valor total do encargo mensal: R\$1.183,11. Valor do Imóvel para fins de venda em público leilão: R\$242.000,00. Demais condições constam do contrato cuja via fica arquivada neste Cartório. Emolumentos de todos os atos do protocolo n° 282.596. Emolumentos dos Atos: R\$1.363,75. Taxa de Fiscalização: R\$682,15. Total: R\$2.045,90. ASJ/ASL. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

  
**Rafaela Diniz Silva**  
Estrevente Autorizada

AV-13- 141.116. Protoc. 382.656 de 12/05/22, liv. 1-AP - 13  
de junho de 2022. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE  
**FIDUCIÁRIA.** Pelo requerimento datado de 12/05/2022, e à vista dos Editais publicados nos dias 17, 18 e 19 de fevereiro de 2022 no jornal "O Tempo" - Belo Horizonte, nos quais devedora fiduciante Bianca Castilho Cavalcante, já qualificada, foi intimada a pagar as prestações atrasadas, até 23/09/2021, e tendo sido constituído em mora, decorreu o prazo de 15 dias, estipulado no § 1º, do artigo 26 da Lei 9.514/97, sem que houvesse a sua purgação. Os Editais foram publicados, após a tentativa de notificação pessoal, que

- Continua no verso.....

- Continuação do anverso.....

restou infrutífera, conforme certidão realizada pelo Notificador desta Serventia. 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 **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, já qualificado. Foi apresentado o comprovante do pagamento do ITBI pelo credor fiduciário, no valor de R\$4.326,63, sobre a avaliação de R\$242.000,00, sendo que foi concedido desconto no valor de R\$580,80, que fica arquivado juntamente com a Certidão Negativa de Débitos Municipais. Ato: 1 x 4243-2. Emolumentos: R\$2.529,97. Taxa de Fiscalização: R\$1.401,75. Valor Total: R\$3.931,72. Selo eletrônico FUA/22727. Cod.Seg. 8085-1522-4104-6392. JJS/X. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

*Rafaela*  
**Rafaela Diniz Silva**  
Escrevente Autorizada