



Cartório de Registro de Imóveis

Comarca de Ribeirão das Neves - MG - Estado de Minas Gerais

OFICIAL

Marisa S. N. O. Andrade

SUBSTITUTA

Janice Aleixo Alves

Matricula	Imóvel	CNM: 057281.2.0028611-65	Registro Anterior
28611	Zona/Bairro	TONY	Mat. 26423
Data	Lote	Quadra	Livro 2
05/12/2011	Rua	RUA ALICE VENTURA	Deste
	Apto	303 BI.29 Loja	Cartório
	Área do Lote	39.785.20m2	
		Fr. Ideal	0.0018382

Características Confrontações

Fração ideal de 0,0018382 do Residencial Roma e o apartamento 303 do Bloco 29 a ser construído com área real de 50,86m2, com direito ao uso das áreas de estacionamento na Rua Alice Ventura

Proprietário

288 no B. Tony, n/ Município de Ribeirão das Neves, em terreno c/ 39.785,20m2, c/ limites e confrontações da planta.
PROPRIETARIA: Passos Construções e Empreendimentos Ltda., CNPJ. 26.240.903/0001-33 c/ sede na Av. Alvares Cabral, 1366, 8o. andar, B. Lourdes em B. Hte/MG.

Cód. Ato N°

Registros e Averbações

R 1 **COMPRA E VENDA:** Conforme Contrato Particular de Compra e Venda de Terreno, Mútuo Para Construção Com Alienação Fiduciária em Garantia, datado em 23/09/2011.
TRANSMITENTE: Passos Construções e Empreendimentos Ltda, já qualificada, representada p/ Carlos Augusto Rique Pinto Passos, bras., adm. de empresas, casado, CPF.990.550.406-06. **ADQUIRENTES:** Fernando dos Reis, bras., agente administrativo, CNH.02027582016-DETRAN/MG, CPF.385.287.976-00 e s/m Luzia do Carmo Vitorino dos Reis, bras., ser. pub. municipal, CI.315896-COREN/MG, MG.12.846.472-PC/MG, CPF.526.988.666-91, casados sob regime de comunhão parcial de bens, res. e domiciliados na Rua João Gualberto Filho, 638, 01, B. Sagrada Família em B. Hte/MG. **Interveniente Construtora:** Passos Construções e Empreendimentos Ltda, já qualificada e representada. Prazo para Conclusão das obras: 18 meses.
VALOR: R\$ 84.000,00, sendo R\$25.600,00 com utilização de saldo de conta vinculada do FGTS e R\$58.400,00 de financiamento concedido pela CREDORA. Foi recolhido o ITBI no Valor de R\$1.680,00 s/ R\$84.000,00. Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições
Continua no verso

Cod.	Ato Nº	Transporte de Registros e Averbações
		CNM: 057281.2.9028611-65 Previdenciárias e às de Terceiros, emitida em 16/08/2011, no.636342011-11001010. Certidão Conjunta Positiva Com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 13/10/2011, controle 8F54.9BE7.6EAE.11F6. RIBEIRÃO DAS NEVES, 05/12/2011. Dou Fé. A Oficial. /
R	2	<u>Alienação Fiduciária:</u> Conforme Contrato Particular de Compra e Venda, datado em 23/09/2011. <u>DEVEDORES /FIDUCIANTES:</u> Fernando dos Reis e s/m Luzia do Carmo Vitorino dos Reis, já qualificados. <u>CREDORA/FIDUCIARIA:</u> CAIKA ECONOMICA FEDERAL, CNPJ.00.380.305/0001-04 c/ sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4 em Brasília/DF, representada p/ Juarez Rodrigues do Carmo, bras., economiário, CPF.545.188.016-53, conforme procuração lavrada às fls.167/168, Lv.2878 no 2o. of. de Notas de Brasília/DF e substabelecimento lavrado às fls.70/81, Lv.894-P no 5o. of. de Notas de B. Hte/MG. <u>FIADORA/INCORPORADORA:</u> Passos. Construções e Empreendimentos Ltda., já qualificada e representada. Valor da Operação: R\$58.400,00. Valor do Desconto: R\$0,00. VALOR DA DÍVIDA: R\$58.400,00. VALOR DA GARANTIA: R\$84.000,00. PRAZO: Amortização 346 meses. SAC/NOVO. Taxa anual de Juros: nominal de 7,6600% e efetiva de 7,9347%. Vencimento do Encargo Mensal: de acordo com a cláusula 7a. Época de reajuste: de acordo com cláusula 12a. Encargos no período de construção/carencia: de acordo com a cláusula 7a. Valor do Encargo Inicial: R\$602,55. Demais condições e especificações como no contrato, cuja cópia fica arquivada. RIBEIRÃO DAS NEVES, 05/12/2011. Dou Fé. A Oficial. /
AV	3	<u>BAIXA-HABITE-SE:</u> nº173/2013, Processo 06598/13, expedido em 06/09/2013, pela Prefeitura Municipal de Ribeirão das Neves, considerando que a construção do imóvel localizado na Rua Alice Ventura, nº 288, Bairro Tony, edificada no imóvel descrito. Alvará de licença para construção nº 049/2013, expedido em 05/04/2013, com as seguintes características gerais: 01 sala, 01 circulação, 2 dormitórios, 01 banho social e 01 cozinha conjugada com área de serviço. Ribeirão das Neves, 06/11/2013. Dou fé. A Oficial. /
AV	4	<u>CND/INSS:</u> nº 002022013-11001848, emitida em 22/08/2013, com a finalidade de averbação da obra de construção civil do imóvel localizado na Rua Alice Ventura, nº288. Ribeirão das Neves, 06/11/2013. Dou fé. A Oficial. /



Cartório de Registro de Imóveis

Comarca de Ribeirão das Neves - MG - Estado de Minas Gerais

OFICIAL

Marisa S. N. O. Andrade

SUBSTITUTA

Janice Aleixo Alves

CNM: 057281.2.0028611-65

Matrícula
28611
Data
05/12/2011

Cód.		Ato N°	Registros e Averbações
AV	5	RETIFICAÇÃO DE LOGRADOURO: Atendendo ao requerimento datado em 04/04/2014, assinado por, Carlos Augusto Rique Pinto Passos, e conforme Certidão de número expedida pela Prefeitura Municipal de Rib. das Neves, processo n° 6598/13, datado em 21/03/2014, assinado por José Rosa da Silva, aux. administrativo e Délia Maria Santos Paula, coordenadora geral, o imóvel fica localizado à Rua Padre Joviano, n° 165, e não como constou. Ribeirão das Neves, 09/05/2014. Dou fé. A Oficial. <i>ℳ</i>	
AV	6	CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Protocolo: 18375, data de entrada: 29/04/2016. Conforme Item 2.2.1 da Cláusula de Destinação dos Recursos do Contrato Particular de Compra e Venda, datado em 22/04/2016, fica cancelada a alienação fiduciária constante no R-2. Emol.: R\$18,60, RECOMPE: R\$1,12, T.F.J.: R\$6,14, TOTAL: R\$25,86. Ribeirão das Neves, 19/05/2016. Dou fé. A Oficial. <i>ℳ</i>	
R	7	COMPRA E VENDA: Protocolo: 18375, data de entrada: 29/04/2016. Conforme Contrato Particular de Compra e Venda de Imóvel Residencial, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH, datado em 22/04/2016. TRANSMITENTE: FERNANDO DOS REIS e s/m LUZIA DO CARMO VITORINO DOS REIS, já qualificados. ADQUIRENTE: ADILEUSA NOBERTO SALES, bras., solt., empregada domestica, CIMG.10.867.133-PC/MG, CPF.041.809.816-61, res. à Rua Ipanema, 249, cx.3, Leblon Venda Nova, B.Hte/MG. VALOR: R\$120.000,00 sendo R\$23.800,00 através de recursos próprios já pagos em moeda corrente, e R\$96.200,00 do financiamento concedido pela CREDORA. Foi recolhido o ITBI no valor de R\$3.150,00 sob R\$126.000,00, cuja guia de recolhimento fica arquivada. Emol.: R\$623,26, RECOMPE: R\$37,40, T.F.J.: R\$306,98, TOTAL: R\$967,64. Ribeirão das Neves, 19/05/2016. Dou fé. A Oficial. <i>ℳ</i>	

Cod. R	Ato N° 8	Transporte de Registros e Averbações
		ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Protocolo: 18375, data de entrada: 29/04/2016. Conforme Contrato Particular de Compra e Venda de Imóvel Residencial, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH, datado em 22/04/2016. DEVEDORA: ADILEUSA NOBERTO SALES, já qualificada. CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, repres. por THAIS MARQUES PIRES DOS SANTOS, CPF.078.715.486-54, conf. procuração às Fls.167/168, Liv.3036, no 2º Ofício de Notas e Protesto de Brasília/DF e substabelecimento às Fls.066/074, Liv.1017-P, no 5º Ofício de Notas de B.Hte/MG. VALOR DA DÍVIDA: R\$96.200,00. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$126.000,00. PRAZO: Amortização 360 meses. Sistema de amortização SAC. Taxa anual de juros: <u>sem desconto Nominal:</u> 8.1600%; <u>sem desconto Efetiva:</u> 8.4722%; <u>com desconto Nominal:</u> 6.0000%; <u>com desconto Efetiva:</u> 6.1677%; <u>taxa de juros contratada:</u> Nominal: 6.0000%, Efetiva: 6.1677%. Vencimento do 1º Encargo Mensal: 23/05/2016. Encargo Inicial: R\$780,56. Demais condições e especificações como no contrato, cuja cópia fica arquivada. Emol.:R\$518,48, RECOMPE: R\$31,10, T.F.J.: R\$211,76, TOTAL: R\$761,34. Ribeirão das Neves, 19/05/2016. Dou fé. A Oficial.✓
R	9	CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Protocolo: 65703, data de entrada: 04/08/2026. Atendendo ao Requerimento do Credor Fiduciário, datado em 03/08/2026, nos termos do § 7º DO ART. 26 DA LEI 9.514/97, repres. por Milton Fontana - Gerente de Centralizadora - CESAV - CN Suporte à Adimplência/FL, uma vez que o Devedor/Fiduciante não compareceu para purgar o débito, tendo sido o mesmo intimado através do Edital Eletrônico do Registro de Imóveis do Brasil, nos dias 03, 04 e 05 de Março de 2026, sendo que o mesmo está em lugar ignorado, incerto ou inacessível. TRANSMITENTE: ADILEUSA NOBERTO SALES, CPF.041.809.816-61, já qualificada. ADQUIRENTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, já qualificada. Foi recolhido o ITBI no valor de R\$2.747,20 sob R\$137.360,14. (ÍNDICE



Cartório de Registro de Imóveis

Comarca de Ribeirão das Neves - MG - Estado de Minas Gerais

OFICIAL

Marisa S. N. O. Andrade

SUBSTITUTA

Janice Aleixo Alves

Matricula

28611

Data

05/12/2011

CNM: 057281.2.0028611-65

Cód. Ato N°

Registros e Averbações

CADASTRAL: 1.0099.001.290A.458). **Cód.: 4540.**
Emol.: R\$2.363,01, RECOMPE: R\$177,86, T.F.J.:
R\$1.180,65, TOTAL: R\$3.721,52. Ribeirão das Neves,
18/08/2026. Dou fé. A Oficial.

REGISTRO DE IMÓVEIS DE RIBEIRÃO DAS NEVES

CÓPIA - FIEL

CERTIFICO a requerimento da parte, conforme formalizado no pedido em, que esta cópia reproduz fielmente o original arquivado neste Cartório ao que me reporto com 6 folha(s), numeradas e que não podem ser usadas separadamente ou autenticadas com rubrica.

Ribeirão das Neves 18 de Agosto de 2026.

[X] Marisa Silveira Neto Otaviano Andrade - OFICIAL
[] Janice Aleixo Alves - SUBSTITUTA
[] Tamires Aleixo Alves Fonseca - 2ª Substituta

PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA Serviço Registral de Imóveis de Ribeirão das Neves

Selo Eletrônico N° KKV98236
Cód. Seg.: 8360.7766.5227.9159

Protocolo N° 65703 - criado em 04/08/2026
Quantidade de Atos Praticados: 026 - data: 18/08/2026
Emol.: R\$ 2.796,37 + TFJ: R\$ 1.260,90 = Valor Final: R\$ 4.057,27
Consulte a validade deste Selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br/>



Marisa Silveira
Neto Otaviano
Andrade:
89970845691

Assinado de forma digital por
MARISA SILVEIRA NETO
OTAVIANO ANDRADE:
89970845691 - Dados:
18/08/2026

[illegible]