



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: 057281.2.0048673-19	Registro Anterior			
48673	Zona/Bairro	T. URBANO SOARES E HENRIQUES	Mat. 44402 Livro 02 Destino Cartório			
	Lote	Quadra		Seção		
Data	Rua	RGERALDINO DA ROCHA		Nº 171		
31/05/2019	Apto	304		Loja	BL.08	Sala
	Área do Lote	43.237,15m²		Fr. Ideal	0,002043	

Características Confrontações

Fração ideal de 0,002043 do Terreno Urbano denominado Soares e Henriques, próximo ao Bairro Felixlândia em Justinópolis, n/Município, com área de 43.237,15m², limites e confrontações

Proprietário

da planta, que corresponderá ao apto.304 do bloco 08, a ser construído com área privativa principal de 43,7700m², área de uso comum de 80,4504m², do Residencial Villa Fiori, situado à Rua Geraldino da Rocha, nº171, com direito a 01 vaga de garagem. **PROPRIETÁRIA: VILLA FIORE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA**, CNPJ.26.938.931/0001-29, com sede na Av. Álvares Cabral, nº1.777, 6º andar, Santo Agostinho, B.Hte/MG, n/ato representada por seu procurador, **Brenno Augusto Magalhães Guerra**, bras., solteiro, engenheiro civil, CI.MG-10.427.369-SSP/MG, CPF.095.639.916-99, com endereço comercial acima descrito, conforme procuração lavrada no Cartório Jaguarão 2º Tabelionato de Notas de B.Hte/MG, Liv.2150P, Fls.040/041.

Cód. Ato Nº

Registros e Averbacões

- | | | |
|----|---|--|
| AV | 1 | Protocolo: 32833, data de entrada: 10/05/2019. Registrada no Liv.03, Mat.1772 a convenção de condomínio do Residencial Villa Fiori. (O imóvel está enquadrado no Programa Minha Casa Minha Vida). Emol.:R\$8,07, RECOMPE: R\$0,49, T.F.J.: R\$2,69, TOTAL: R\$11,25. RIBEIRÃO DAS NEVES, 31/05/2019. Dou Fé. A Oficial. |
| AV | 2 | Protocolo: 32835, data de entrada: 10/05/2019. Registrada na Mat.44402, do Liv.02 a Incorporação do Condomínio Residencial Villa Fiori, sob o R/9. Emol.:R\$0,00, RECOMPE: R\$0,00, T.F.J.: R\$0,00, TOTAL: R\$0,00. RIBEIRÃO DAS NEVES, 31/05/2019. Dou Fé. A Oficial. |
| AV | 3 | Protocolo: 32834, data de entrada: 10/05/2019. Registrada na Mat.44402, do Liv.02, Termo de Patrimônio de Afetação da Incorporação, sob Av.10. Emol.:R\$0,00, RECOMPE: R\$0,00, T.F.J.: R\$0,00, |

TOTAL: R\$0,00. RIBEIRÃO DAS NEVES, 31/05/2019. Dou Fé. A Oficial.

AV 4 **ÔNUS EXISTENTE:** Protocolo: 42899, data de entrada: 04/11/2021. Consta Hipoteca na matrícula 44402, conforme R.12. Emol.:R\$0,00, RECOMPE: R\$0,00, T.F.J.: R\$0,00, TOTAL: R\$0,00. Ribeirão das Neves, 02/12/2021. Dou fé. A Oficial.

AV 5 **CANCELAMENTO DE ÔNUS:** Protocolo: 44388, data de entrada: 22/03/2022. Conforme item 1.7 da Cláusula 1. da Aquisição, Transferência e Financiamento, do Contrato Particular de Compra e Venda, datado em 28/12/2021, fica cancelado o ônus constante na Av/4. Cód.: 4140. Emol.:R\$43,05, RECOMPE: R\$2,59, T.F.J.: R\$14,20, TOTAL: R\$59,84. RIBEIRÃO DAS NEVES, 30/03/2022. Dou Fé. A Oficial.

R 6 **COMPRA E VENDA:** Protocolo: 44388, data de entrada: 22/03/2022. Conforme Contrato Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS, datado em 28/12/2021. **TRANSMITENTE:** VILLA FIORE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA, sem endereço eletrônico, já qualificada, n/ato repres. por seu procurador, Igor Costa Martins da Silva, bras., casado, corretor de imóveis, CI.MG-10.577.848-SSP/MG, CPF.043.095.076-46, com endereço comercial na Av. Álvares Cabral, nº1777, 6º andar, Bairro Lourdes, B.Hte/MG, conforme procuração lavrada no Cartório de Registro Civil e Notas de Dom Joaquim/MG, Liv.003-P, Fls.190/193. **ADQUIRENTES:** **MIGUEL HENRIQUE LOPES MARANGON**, bras., solteiro, aux. de escritório e assemelhados, CI.MG-21.993.694-PC/MG, CPF.702.976.926-07, sem endereço eletrônico, residente na Rua Lucelia, 169, Cx 1, Piratininga, B.Hte/MG; e **VITORIA DE SOUZA REIS**, bras., aux. de escritório e assemelhados, CI.MG-19.475.494-SSP/MG, CPF.158.760.366-76, sem endereço eletrônico, residente na Rua Rio de Janeiro, 715, Menezes, Rib. das Neves/MG. **VALOR:** R\$157.000,00 sendo R\$25.455,00 através de recursos próprios já pagos em moeda



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: 057281.2.0048673-19

Matricula

48673

Data

31/05/2019

Cód.	Ato N°	Registros e Averbações
		corrente, R\$5.945,00 desconto concedido diretamente pelo FGTS, e R\$125.600,00 do financiamento concedido pela CREDORA. Foi recolhido o ITBI no valor de R\$3.925,00 sob R\$157.000,00, cuja guia de recolhimento fica arquivada. A vendedora apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 26/11/2021, válida até 25/05/2022, Código de controle da certidão: DD1E.5CAF.468A.74EE. (Índice Cadastral: 00.99.001.081C-124). Cód.: 4541. Emol.: R\$1.055,94, RECOMPE: R\$63,36, T.F.J.: R\$520,14, TOTAL: R\$1.639,44. RIBEIRÃO DAS NEVES, 30/03/2022. Dou Fé. A Oficial.
R	7.	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Protocolo: 44388, data de entrada: 22/03/2022. Conforme Contrato Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS, datado em 28/12/2021. DEVEDORES: MIGUEL HENRIQUE LOPES MARANGON e VITORIA DE SOUZA REIS, já qualificados. CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, CNPJ n° 00.360.305/0001-04, repres. por JOSUÉ MATOS BATISTA, CPF.012.732.406-26, conforme procuração às Fls.035/036, Liv.3474-P, no 2° Ofício de Notas e Protesto de Brasília/DF e substabelecimento às Fls.021/022, Liv.3481-P, no 2° Ofício de Notas e Protesto de Brasília/DF, e ainda substabelecimento às Fls.081/084, Liv.1115-P, e às Fls.053/056, Liv.1116-P, ambas do 5° Ofício de Notas de B.Hte/MG. INCORPORADORA/EMPREENDEDORA: VILLA FIORE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA, já qualificada e representada. CONSTRUTORA E FIADORA:

VIA SUL ENGENHARIA LTDA, CNPJ.08.107.711/0001-71, com sede na Av. Álvares Cabral, 1777, Andar 6, Santo Agostinho, B.Hte/MG, n/ato repres. por seu procurador, Igor Costa Martins da Silva, já qualificado, conforme procuração lavrada no Cartório de Registro Civil e Notas de Dom Joaquim/MG, Liv.003-P, Fls.190/193. **VALOR DA DIVIDA:** R\$125.600,00. **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA:** R\$157.000,00. **PRAZO:** Amortização 360 meses. Sistema de amortização: PRICE. Taxa anual de juros: Nominal: 6,00% e Efetiva: 6,1677%. Vencimento do 1º Encargo Mensal: 01/02/2022. Encargo Inicial: R\$799,86. Demais condições e especificações como no contrato, cuja cópia fica arquivada. Cód.: 4540. Emol.:R\$987,47, RECOMPE: R\$59,25, T.F.J.: R\$486,37, TOTAL: R\$1.533,09. RIBEIRÃO DAS NEVES, 30/03/2022. Dou Fé. A Oficial 

AV 8 **Protocolo: 60817, data de entrada: 04/09/2025.** Registrado na Mat.44402, do Liv.02, Baixa-Habite-se (Parcial) N°035/2024, sob AV/35 e CND/INSS, sob AV/36. Cód.: 4135. Emol.: R\$0,00, RECOMPE: R\$0,00, T.F.J.: R\$0,00, TOTAL: R\$0,00. RIBEIRÃO DAS NEVES, 12/09/2025: Dou Fé. A Oficial 

R 9 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Protocolo: 65994, data de entrada: 21/08/2026.** Atendendo ao Requerimento do Credor Fiduciário, datado em 17/08/2026, 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 os Devedores/Fiduciantes não compareceram para purgar o débito, tendo sido os mesmos intimados através do Edital Eletrônico do Registro de Imóveis do Brasil, nos dias 11, 12 e 15 de Junho de 2026, sendo que o mesmo está em lugar ignorado, incerto ou inacessível, e ela tendo sido intimada pessoalmente no dia 28/05/2026. **TRANSMITENTES: MIGUEL HENRIQUE LOPES MARANCON**, CPF.702.976.926-07, e **VITORIA DE SOUZA REIS**, CPF.158.760.366-76, já qualificados. **ADQUIRENTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada. Foi recolhido o ITBI no valor de R\$3.365,55 sob R\$168.277,44. (Índice Cadastral: 1.0033.018.I001.124). Cód.: 4541.



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

48673

Data

31/05/2019

CNM: 057281.2.0048673-19

Cód. Ato N°

Registros e Averbações

Emol.: R\$2.526,88, RECOMPE: R\$190,20, T.F.J.:
R\$1.262,61, TOTAL: R\$3.979,69. RIBEIRÃO DAS NEVES,
03/09/2026. 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 03 de Setembro de 2026.

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

Marisa Silveira
Neto Otaviano
Andrade:
89970845691

Assinado de forma digital por
MARISA SILVEIRA NETO
OTAVIANO ANDRADE:
89970845691 - Dados:
03/09/2026

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

Selo Eletrônico Nº KKW02969

Cód. Seg.: 8442.3836.6730.7654

Protocolo Nº 65994 - criado em 21/08/2026

Quantidade de Atos Praticados: 021 - data: 03/09/2026

Emol.: R\$ 2.921,48 + TFJ: R\$ 1.326,81 = Valor Final: R\$ 4.248,29

Consulte a validade deste Selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br/>



[illegible]