



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: 057281.2.0043689-33

Matricula 43689 Data 08/03/2017	Imóvel		Registro Anterior Mat.9779 Liv.02 Deste Cartório
	Zona/Bairro FELIXLANDIA		
Lote	Quadra	Seção	
Rua JOAO DE ALMEIDA		Nº 215	
Apto	Loja	Sala	
Área do Lote 23.000,00m²		Fr. Ideal 0,002575628	

Características Confrontações

Fração ideal de 0,002575628 do terreno urbano no Bairro Felixlândia em Justinópolis, com área de 23.000,00m², neste Município, limites e confrontações da planta, que

Proprietário

corresponderá ao apto.303 do bloco 17, a ser construído com área privativa de 47,88m², área de uso comum de 16,4963m², do Residencial Villa Tropical, situado à Rua João de Almeida, nº215, com direito a 01 vaga de garagem.

PROPRIETÁRIA: VILLA TROPICAL INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA, CNPJ.14.928.652/0001-03, com sede na Av. Álvares Cabral, nº1777, 6º andar, Bairro Lourdes, B.Hte/MG, n/ato representada por seu administrador, Rogério Borges de Resende, brasileiro, casado, engenheiro civil, CPF.013.365.556-37, RG.MG-10.727.514-SSP/MG, com endereço comercial acima descrito.

Cód.	Ato Nº	Registros e Averbções
AV	1	Protocolo: 23066, data de entrada: 21/02/2017. Registrada no Liv.03, Mat.1621 a convenção de condomínio do Residencial Villa Tropical. Emol.:R\$7,31, RECOMPE: R\$0,44, T.F.J.: R\$2,44, TOTAL: R\$10,19. RIBEIRÃO DAS NEVES, 08/03/2017. Dou Fé. A Oficial
AV	2	Protocolo: 23067, data de entrada: 21/02/2017. Registrada na Mat.9779, do Liv.02 a Incorporação do Condomínio Residencial Villa Tropical, sob o R/14. Emol.:R\$7,31, RECOMPE: R\$0,44, T.F.J.: R\$2,44, TOTAL: R\$10,19. RIBEIRÃO DAS NEVES, 08/03/2017. Dou Fé. A Oficial
AV	3	Protocolo: 23068, data de entrada: 21/02/2017. Registrada na Mat.9779 do Liv.02, Termo de Patrimônio de Afetação da Incorporação, sob Av.16. Emol.:R\$7,31, RECOMPE: R\$0,44, T.F.J.: R\$2,44, TOTAL: R\$10,19. RIBEIRÃO DAS NEVES, 08/03/2017. Dou Fé. A Oficial

Cod.	Ato Nº	Transporte de Registros e Averbações
AV	4	ÔNUS EXISTENTES: Protocolo: 33026, data de entrada: 27/05/2019. Consta Primeira e Especial Hipoteca na matrícula 9779 conforme R-21. Emol.:R\$0,00, RECOMPE: R\$0,00, T.F.J.: R\$0,00, TOTAL: R\$0,00. Ribeirão das Neves, 05/06/2019. Dou fé. A Oficial. <i>ℳ</i>
AV	5	CANCELAMENTO DE ÔNUS: Protocolo: 33245, data de entrada: 10/06/2019. Conforme Item 1.7 da Cláusula Da Aquisição, Transferência e Financiamento do Contrato Particular de Compra e Venda, datado em 07/05/2019, fica cancelado o ônus constante na AV/4. Emol.:R\$32,43, RECOMPE: R\$1,95, T.F.J.: R\$10,70, TOTAL: R\$45,08. Ribeirão das Neves, 21/06/2019. Dou fé. A Oficial. <i>ℳ</i>
R	6	COMPRA E VENDA: Protocolo: 33245, data de entrada: 10/06/2019. Conforme Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - PMCMV - Recursos do FGTS, Com Utilização do(s) Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es), datado em 07/05/2019. TRANSMITENTE: VILLA TROPICAL INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA, já qualificada, n/ato repres. por <u>Rogério Borges de Resende</u>, CNH-01516093350-DETRAN/MG, res. em B.Hte-MG, já qualificado. ADQUIRENTE: LAYS DE LIMA SANTOS, brasileira, solteira, contabilidade de caixa e assemelhados, CIMG.18.400.056-PC/MG, CPF.115.300.016-41, res. à Rua Lagoa dos Patos, nº 135, Ap. 303, Bl 0, Jardim Leblon em Belo Horizonte/MG. VALOR: R\$128.000,00 sendo R\$27.247,31 através de recursos próprios já pagos em moeda corrente, R\$3.567,09 da conta vinculada do FGTS do comprador, R\$11.166,00 desconto concedido diretamente pelo FGTS, e R\$86.019,60 do financiamento concedido pela CREDORA. Recolhido o ITBI no valor de R\$3.737,75 sob R\$148.000,00, cuja guia de recolhimento fica arquivada. A vendedora apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, emitida em 27/02/2019, válida até 26/08/2019, cód. de controle da certidão: 1n63.9B5B.0180.5FE9. Emol.:R\$795,39, RECOMPE:



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: 057281.2.0043689-33

Matricula

43689

Data

08/03/2017

Cód.

Ato N°

Registros e Averbações

R

7

R\$47,72, T.F.J.: R\$391,79, TOTAL: R\$1.234,90. Ribeirão das Neves, 21/06/2019. Dou fé. A Oficial.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Protocolo: 33245, data de entrada: 10/06/2019. Conforme Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - PMCMV - Recursos do FGTS, Com Utilização do(s) Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es), datado em 07/05/2019. **DEVEDORA:** LAYS DE LIMA SANTOS, 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 Claudio Rabelo, CPF.569.869.126-68, conf. procuração lavrada às fls.040/041, liv.3265-P, no 2º Ofício de Notas e Protesto de Brasília-DF, e substabelecimento lavrado às fls.009/012, liv.1070-P, no 5º Ofício de Notas de Belo Horizonte-MG. **CONSTRUTORA E FIADORA:** VIA SUL ENGENHARIA LTDA, CNPJ.08.107.711/0001-71, com sede à Av. Álvares Cabral, nº1777, 6º Andar, Bairro Lourdes, B.Hte-MG, n/ato repres. por seu sócio administrador Rogério Borges de Resende, já qualificado. **INCORPORADORA/ENTIDADE ORGANIZADORA E FIADORA:** VILLA TROPICAL INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA, já qualificada e representada. **VALOR DA DIVIDA:** R\$86.019,60. **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA:** R\$148.000,00. **PRAZO:** Amortização 360 meses. Sistema de amortização PRICE. Taxa anual de juros: Nominal: 4,5000% e Efetiva: 4,5939%. Vencimento do 1º Encargo Mensal: 05/06/2019. Encargo Inicial: R\$453,70. Demais condições e especificações como no contrato, cuja cópia fica arquivada. Emol.:R\$618,74, RECOMPE: R\$37,12, T.F.J.: R\$252,72, TOTAL: R\$908,58. Ribeirão das Neves, 21/06/2019. Dou fé. A Oficial.

Cod.	Ato N°	Transporte de Registros e Averbações
AV	8	ALTERAÇÃO DE LOGRADOURO: Protocolo: 42235, data de entrada: 02/09/2021. Atendendo ao requerimento datado em 30/09/2020, assinado pela parte interessada, averba-se a Lei nº3.892/2018, datado em 26/04/2018, assinado por Moacir Martins da Costa Júnior - Prefeito Municipal, onde consta que a Rua João de Almeida passa a se denominar: RUA GERALDINO ROCHA. Cód.: 4135. Emol.:R\$0,00, RECOMPE: R\$0,00, T.F.J.: R\$0,00, TOTAL: R\$0,00. RIBEIRÃO DAS NEVES, 20/09/2021. Dou Fé. A Oficial. <i>S</i>
AV	9	BAIXA-HABITE-SE (PARCIAL): Protocolo: 42235, data de entrada: 02/09/2021. n°032/2021, Processo N°8292/2020, expedido em 03/05/2021, pela Prefeitura Municipal de Ribeirão das Neves, considerando que a construção do imóvel localizado na RUA GERALDINO ROCHA, n°215, Bairro FELIXLÂNDIA, com área construída de 47,91m², conforme alvará de construção n°032/2018, expedido em 12/03/2018, lançado para efeitos fiscais em R\$69.220,42, com as seguintes características gerais: 01 sala de estar conjugada com cozinha e área de serviço, 01 circulação, 02 dormitórios e 01 banho social. (O imóvel está enquadrado no Programa Casa Verde e Amarela). Cód.: 4151. Emol.:R\$269,81, RECOMPE: R\$16,19, T.F.J.: R\$110,20, TOTAL: R\$396,20. RIBEIRÃO DAS NEVES, 20/09/2021. Dou Fé. A Oficial. <i>S</i>
AV	10	CND/INSS: Protocolo: 42235, data de entrada: 02/09/2021. Código de controle da certidão: 5824.2F3C.B4C6.48D5, emitida em 21/06/2021, válida até 18/12/2021, com a finalidade de averbação da obra de construção civil do imóvel localizado na RUA GERALDINO ROCHA, Bairro FELIXLÂNDIA. (O imóvel está enquadrado no Programa Casa Verde e Amarela). Cód.: 4135. Emol.:R\$8,87, RECOMPE: R\$0,53, T.F.J.: R\$2,96, TOTAL: R\$12,36. RIBEIRÃO DAS NEVES, 20/09/2021. Dou Fé. A Oficial. <i>S</i>
R	11	CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Protocolo: 65131, data de entrada: 26/06/2026. Atendendo ao Requerimento do Credor Fiduciário, datada em 24/06/2026, nos termos do § 7º DO ART. 26 DA LEI 9.514/97, repres. por <u>Milton Fontana</u> - Gerente de Centralizadora - CESAV - CN



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

43689

Data

08/03/2017

CNM: 057281.2.0043689-33

Cód.

Ato N°

Registros e Averbações

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 17, 18 e 19 de Março de 2026, sendo que o mesmo está em lugar ignorado, incerto ou inacessível. **TRANSMITENTE: LAYS DE LIMA SANTOS**, CPF.115.300.016-41, já qualificada. **ADQUIRENTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, já qualificada. Foi recolhido o ITBI no valor de R\$3.157,82 sob R\$157.891,09. (ÍNDICE CADASTRAL: 1.0099.001.0081.266). **Cód.: 4541**. Emol.: R\$2.526,88, RECOMPE: R\$190,20, T.F.J.: R\$1.262,61, TOTAL: R\$3.979,69. Ribeirão das Neves, 15/07/2026. Dou fé. A Oficial.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA

Serviço Registral de Imóveis de Ribeirão
das Neves

Selo Eletrônico N° KGT73843
Cód. Seg.: 0953.6560.2613.3320

Protocolo N° 65131 - criado em 26/06/2026
Quantidade de Atos Praticados: 021 - data: 15/07/2026
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/>



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 15 de Julho 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:
15/07/2026

[illegible]