



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

Matrícula	Imóvel	CNM: 057281.2.0029060-76	Registro Anterior
29060	Zona/Bairro	TONY	Mat. 26423
Data	Lote	Quadra	Livro 2
10/01/2012	Rua	RUA ALICE VENTURA	Deste
	Apto	302 Bl. 04	Cartório
	Loja		
	Sala		
	Área do Lote	39.785,20m2	
	Fr. Ideal	0,0018382	

Características Confrontações

Fração ideal de 0,0018382 do Residencial Roma e o apartamento 302 do Bloco 04 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 Nº

Registros e Averbações

- | | | |
|----|---|---|
| AV | 1 | Onus Existentes: Primeira e Especial Hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal, CNPJ.00.360.305/0001-04 em cumprimento ao Contrato Particular de Abertura de Crédito e Mútuo Para Construção de Empreendimento Imobiliário datado de 23/09/2011. RIBEIRÃO DAS NEVES, 10/01/2012. Dou Fé. A Oficial |
| AV | 2 | <u>Cancelamento de Hipoteca:</u> Conforme Autorização da Credora constante no parágrafo 2o. da Cláusula Primeira do Contrato Particular de Compra e Venda, datado de 23/09/2011, fica cancelada a Hipoteca referida na Av.01. RIBEIRÃO DAS NEVES, 10/01/2012. Dou Fé. A Oficial |
| R | 3 | <u>COMPRA E VENDA:</u> Conforme Contrato Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo Para Construção Com Alienação Fiduciária em Garantia, datado em 22/11/2011. <u>TRANSMITENTE:</u> Passos Construções e Empreendimentos Ltda, já qualificada, representada p/ Carlos Augusto Rique Pinto Passos, bras., adm. de empresas, casado, CPF.990.550.406-06. <u>ADQUIRENTE:</u> Diogo Vambaster Ferreira Batista, bras., solteiro, maior, serv. pub. federal, Continua no verso ... |

		CI.1479807-CBMG/MG, CPF.068.094.296-38, res. e domiciliado na Rua Coronel Joaquim dos Santos, 1225 B. Ceu Azul em B. Hte/MG. <u>Interveniente Construtora:</u> Passos Construções e Empreendimentos Ltda., já qualificada e representada. Prazo para Conclusão das obras: 18 meses. VALOR: R\$84.000,00 sendo R\$1.875,37 com recursos próprios, R\$7.862,00 com desconto concedido p/ FGTS, R\$74.262,63 do financiamento concedido p/ Credora. Foi recolhido o ITBI no Valor de R\$1.680,00 s/ R\$84.000,00. Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, emitida em 16/08/2011, no.636342011-11001010. Certidão Conjunta Com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 13/10/2011, controle BF54.9BE7.6EAE.11F6. RIBEIRAO DAS NEVES, 10/01/2012. Dou Fé. A Oficial.
R	4	<u>Alienação Fiduciária:</u> Conforme Contrato Particular de Compra e Venda, datado em 22/11/2011. <u>DEVEDOR/FIDUCIANTE:</u> Diogo Vambaster Ferreira Batista, já qualificado. <u>CREDORA/FIDUCIARIA:</u> Caixa Econômica Federal CNPJ.00.360.305/0001-04 c/ sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4 em Brasília/DF, representada p/ Eilvana Amorim Aguiar Stornebrink, bras., economiária, CPF.570.598.886-91, 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\$82.124,63. Valor do Desconto: R\$7.862,00. VALOR DA DÍVIDA: R\$74.262,63 VALOR DA GARANTIA: R\$84.000,00. PRAZO: Amortização 300. meses. SAC/NOVO. Taxa anual de Juros: nominal de 5,0000% e efetiva de 5,1163%. Vencimento do Encargo Mensal: de acordo com a cláusula 7a. Época de reajuste: de acordo com a cláusula 12a. Encargos no período de construção/carencia: de acordo com a cláusula 7a. Valor do Encargo Inicial: R\$568,09. Demais condições e especificações como no contrato, cuja cópia fica arquivada. RIBEIRAO DAS NEVES, 10/01/2012. Dou Fé. A Oficial.
AV	5	<u>BAIXA-HABITE-SE:</u> n°173/2013, 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, n° 288, Bairro Tony, edificada no imóvel descrito. Alvará de licença para construção n° 049/2013, expedido em 05/04/2013, com as seguintes características



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: 057281.2.0029060-76

Matricula
29060
Data
10/01/2012

Cód. Ato N°		Registros e Averbações
		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 <i>e</i>
AV	6	CND/INSS: n° 002022013-11001848, emitida em 22/08/2013, com a finalidade de averbação da obra de construção civil do imóvel localizado na Rua Alice Ventura, n°288. Ribeirão das Neves, 06/11/2013. Dou fé. A Oficial <i>e</i>
R	7	CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Protocolo: 65836, data de entrada: 13/08/2026. Atendendo ao Requerimento do Credor Fiduciário, datada em 16/07/2026, nos termos do § 7º DO ART. 26 DA LEI 9.514/97, repres. por, <u>Milton Fontana</u> - Gerente de Centralizadora CESAV - CN Suporte à Adimplência/FL, uma vez que o Devedor/Fiduciário 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: DIOGO VAMBASTER FERREIRA BATISTA , já qualificado. ADQUIRENTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF , já qualificado. Foi recolhido o ITBI no valor de R\$1.903,76 sob R\$95.187,86. (Índice Cadastral: 1.0099.001.290A.057). CÓD.:4517. Emol.:R\$1.965,69, RECOMPE: R\$147,95, T.F.J.: R\$814,42, TOTAL: R\$2.928,06. Ribeirão das Neves, 25/08/2026. Dou fé. A Oficial <i>e</i>

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 4 folha(s), numeradas e que não podem ser usadas separadamente ou autenticadas com rubrica.

Ribeirão. das Neves 25 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 Nº KKW00014
Cód. Seg.: 4246.7686.4041.9401

Protocolo Nº 65836 - criado em 13/08/2026
Quantidade de Atos Praticados: 021 - data: 25/08/2026
Emol.: R\$ 2.318,04 + TFJ: R\$ 878,62 = Valor Final: R\$ 3.196,66
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:
25/08/2026