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 48744 — Data 31/05/2019

Imóvel CNM: 057281.2.0048744-97

Zona/Bairro: T. URBANO SOARES E HENRIQUES
Lote | Quadra | Seção
Rua: GERALDINO DA ROCHA Nº 171
Apto: 103 Loja: BL.13 Sala
Área do Lote: 43.237,15m² Fr. Ideal: 0,002262

Registro Anterior
Mat.44402
Livro 02
Deste
Cartório

Características Confrontações

Fração ideal de 0,002262 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.103 do bloco 13, a ser construído com área privativa principal de 53,1400m², área de uso comum de 89,0606m², 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 Averbações
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,

Cod.	Ato N°	Transporte de Registros e Averbações
		TOTAL: R$0,00. RIBEIRÃO DAS NEVES, 31/05/2019. Dou Fé. A Oficial.
AV	4	**ÔNUS EXISTENTE:** Protocolo: 44165, data de entrada: 04/03/2022. Consta Hipoteca na matrícula 44402, conforme R.13. **Cód.:4135.** Emol.:R$0,00, RECOMPE: R$0,00, T.F.J.: R$0,00, TOTAL: R$0,00. Ribeirão das Neves, 08/03/2022. Dou fé. A Oficial.
AV	5	**CANCELAMENTO DE ÔNUS:** Protocolo: 46189, data de entrada: 24/08/2022. Conforme item 1.7 da Cláusula 1. da Aquisição, Transferência e Financiamento, do Contrato de Compra e Venda, datado em 27/06/2022, fica cancelado o ônus constante na Av.04. **Cód.: 4140.** Emol.:R$43,05, RECOMPE: R$2,59, T.F.J.: R$14,20, TOTAL: R$59,84. Ribeirão das Neves, 08/09/2022. Dou fé. A Oficial
R	6	**COMPRA E VENDA: Protocolo: 46189, data de entrada: 24/08/2022.** Conforme Contrato Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - PCVA - Recursos FGTS , datado em 27/06/2022. **TRANSMITENTE: VILLA FIORE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA**, já qualificada, n/atos repres. por seu procurador PABLO OLIVEIRA AMORIM, bras., slot., corretor de imóveis, RG.MG-16.953.332-PC/MG, CPF.118.813.426-46, e-mail: pablo.amorim@viasul.com, end. profissional Av. Álvares Cabral, n°1777, 6° andar, Lourdes em B.HTE/MG, conf. procuração Pública lavrada no Cartório de Registro Civil e Notas de Dom Joaquim/MG, Liv.003-P, Fls.190/193 em 10/09/202. **ADQUIRENTE: VITORIA DE SOUZA FERREIRA**, bras., solt., analista de sistemas, CNH.06780474251-DETRAN/MG, CPF.127.531.536-47, e-mail: vitoriasouzaf@hotmail.com, res. à Av. Itaú, n°444, Hawai, Justinópolis, Rib. das Neves/MG. **VALOR:** R$169.000,00 sendo R$37.802,17 através de recursos próprios já pagos em moeda corrente, R$3.546,00 desconto concedido diretamente pelo FGTS, e R$127.651,83 do financiamento concedido pela CREDORA. Foi recolhido o ITBI no valor de R$4.225,00

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 **48744**

Data **31/05/2019**

CNM: **057281.2.0048744-97**

Cód.	Ato Nº	Registros e Averbações
		sob R$169.000,00, cuja guia de recolhimento fica arquivada. A vendedora apresentou a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida dia 16/05/2022, válida até 12/11/2022, cód. de controle da certidão: 3C02.148E.A774.88E7. **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, 08/09/2022. Dou fé. A Oficial.
R	7	**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Protocolo: 46189, data de entrada: 24/08/2022. Conforme Contrato Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - PCVA - Recursos FGTS, datado em 27/06/2022. **DEVEDOR: VITORIA DE SOUZA FERREIRA**, 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, n/ato repres. por SIMONE FIETTO NASCIMENTO, CPF.817.125.886-72, conf. procuração lavrada às Fls.035/036, do Liv.3474-P, em 19/04/2021, no 2º Ofício de Notas de Brasília/DF, Substabelecimento de procuração lavrado às Fls.081/085 do Liv.1115-P, no 5º Ofício de Notas de B.HTE/MG e Substabelecimento lavrado às Fls.062/065 do Liv.1117-P, em 03/08/2021, no 5º Ofício de Notas de B.HTE/MG. **INCORPORADORA/EMPREENDEDORA: VILLA FIORE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA**, já qualificada e representada. **VALOR DA DÍVIDA:** R$127.651,83. **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA:** R$169.000,00. **PRAZO:** Amortização 360 meses. Sistema de amortização PRICE. Taxa anual de juros: Nominal: 7,0000% e Efetiva: 7,2290%. Vencimento do 1º Encargo Mensal: 06/08/2022. Encargo Inicial: R$897,13. Demais condições e especificações como no

Cod. | Ato N° | Transporte de Registros e Averbações

contrato, cuja cópia fica arquivada. Emol.:R$987,47, RECOMPE: R$59,25, T.F.J.: R$486,37, TOTAL: R$1.533,09. Ribeirão das Neves, 08/09/2022. Dou fé. A Oficial.

AV 8 **Protocolo: 60725, data de entrada: 29/08/2025.** Registrado na Mat.44402, do Liv.02, Baixa-Habite-se (Parcial) N°036/2025, sob AV/38 e CND/INSS, sob AV/39. Cód.: 4135. Emol.: R$0,00, RECOMPE: R$0,00, T.F.J.: R$0,00, TOTAL: R$0,00. RIBEIRÃO DAS NEVES, 18/09/2025. Dou Fé. A Oficial.

R 9 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Protocolo: 66024, data de entrada: 24/08/2026.** Atendendo ao Requerimento do Credor Fiduciário, datado em 21/08/2026, nos termos do § 7° DO ART. 26 DA LEI 9.514/97, repres. por Milton Fontana - Gerente de Centralizadora, CESAV - CN Suporte à Adimplência/FL, uma vez que a Devedora/Fiduciante não compareceu para purgar o débito, tendo sido a mesma intimada através do Edital Eletrônico do Registro de Imóveis do Brasil, nos dias 23, 24 e 25 de Junho de 2026, sendo que a mesma está em lugar ignorado, incerto ou inacessível. **TRANSMITENTE: VITORIA DE SOUZA FERREIRA,** CPF.127.531.536-47, já qualificada. **ADQUIRENTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF,** já qualificada. Foi recolhido o ITBI no valor de R$3.605,27 sob R$180.263,66. (Índice Cadastral: 1.0033.018.I001.195). Cód.: 4542. Emol.: R$2.691,10, RECOMPE: R$202,56, T.F.J.: R$1.344,66, TOTAL: R$4.238,32. RIBEIRÃO DAS NEVES, 04/09/2026. 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 4 folha(s), numeradas e que não podem ser usadas separadamente ou autenticadas com rubrica.

Ribeirão. das Neves **04 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: 04/09/2026

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

Selo Eletrônico Nº KKW03383
Cód. Seg.: 3173.4828.9487.0626

Protocolo Nº 66024 - criado em 24/08/2026
Quantidade de Atos Praticados: 021 - data: 04/09/2026
Emol.: R$ 3.098,06 + TFJ: R$ 1.408,86 = Valor Final: R$ 4.506,92
Consulte a validade deste Selo no site: https://selos.tjmg.jus.br/