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: **057281.2.0039493-11**

Matrícula 39493

Data 15/10/2015

Imóvel

Zona/Bairro URBANA - JARDIM COLONIAL

Lote | Quadra | Seção

Rua Al. JOSÉ AUGUSTO GUIMARÃES Nº 452

Apto | Loja | Sala

Área do Lote 1.922,22 Fr. Ideal 0,06581

Registro Anterior Mat.20056 Livro 02 Deste Cartório

Características Confrontações

CASA 04 do Residencial Colonial, situado à Alameda José Augusto Guimarães, nº452, com área construída de 49,35m², área privativa acessória descoberta de 77,15m², com uma vaga de garagem, e a respectiva fração ideal de 0,06581, da área urbana do Bairro Jardim Colonial, neste Município, com 1.922,22m², limites e confrontações da planta.

Proprietário

PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA MINAS LAR LTDA-ME, CNPJ.04.908.441/0001-47, com sede à Av. Bandeirantes, nº1300, sala 02, Filadélfia, Betim/MG.

Cód.	Ato Nº	Registros e Averbações
AV	1	**BAIXA-HABITE-SE (PARCIAL):** Protocolo: 14714. nº136/2015, Processo nº07185/15, expedido em 21/08/2015, pela Prefeitura Municipal de Ribeirão das Neves, considerando que a construção do imóvel localizado na ALAMEDA JOSÉ AUGUSTO GUIMARÃES, nº 452, Bairro URBANA - JARDIM COLONIAL, com área construída de 49,35m², edificada na área de 1.922,22m², conforme alvará nº127/2014, expedido em 13/05/2014, lançado para efeitos fiscais em R$104.000,00, com as seguintes características gerais: 01 sala de estar, 01 circulação, 02 dormitórios, 01 banho social, 01 cozinha e 01 área de serviço.Emol.:R$468,88, RECOMPE: R$28,13, T.F.J.: R$191,51, TOTAL: R$688,52. RIBEIRÃO DAS NEVES, 15/10/2015. Dou Fé. A Oficial
AV	2	**CND/INSS:** Protocolo: 14715, nº002992015-88888164, emitida em 24/09/2015, válida até 22/03/2016, com a finalidade de averbação da obra de construção civil

Cod.	Ato Nº	Transporte de Registros e Averbações
		do imóvel localizado na ALAMEDA JOSÉ AUGUSTO GUIMARÃES, nº452, Bairro URBANA - JARDIM COLONIAL. Emol.:R$12,25, RECOMPE: R$0,73, T.F.J.: R$4,08, TOTAL: R$17,06. RIBEIRÃO DAS NEVES, 15/10/2015. Dou Fé. A Oficial
R	3	**COMPRA E VENDA**: Protocolo: 16076 Conforme Contrato Particular de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH-PMCMV, datado em 27/11/2015. **TRANSMITENTE**: CONSTRUTORA MINAS LAR LTDA ME, já qualificada e representada por MARCOS TULIO LOBAO CAMPOS, bras., casado, CIMG.5.938.640-PC/MG, CPF.841.725.926-00, na Av. Olinto Meireles, 2383, Casa A, Milionários, B.Hte/MG. **ADQUIRENTE**: RODRIGO AQUINO DE MIRANDA, bras., solt., motorista, CNH.03279495790-DETRAN/MG, CPF.055.649.256-02, res. à Rua do Dourado, 8, Conjunto Paulo, B.Hte/MG. **VALOR**: R$145.000,00 sendo R$21.946,24 através de recursos próprios já pagos em moeda corrente, R$7.053,76 da conta vinculada do FGTS do comprador, e R$116.000,00 do financiamento concedido pela CREDORA. Foi recolhido o ITBI no valor de R$3.625,00 sob R$145.000,00, cuja guia de recolhimento fica arquivada. A vendedora apresentou à Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 03/12/2015 válida até 31/05/2016, cód. de controle da certidão: F563.DD6F.E0C6.E4DD. Emol.:R$563,65, RECOMPE: R$33,82, T.F.J.: R$277,62, TOTAL: R$875,09. Ribeirão das Neves, 21/12/2015. Dou fé. A Oficial.
R	4	**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**: Protocolo: 16076 Conforme Contrato Particular de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH-PMCMV, datado em 27/11/2015. **DEVEDOR**: RODRIGO AQUINO DE MIRANDA, já qualificado. **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 DANIELA CAMPOS DE QUEIROZ COPIO, CPF.011.768.876-29, conf. procuração às Fls.177/178, Liv.3152-P, no 2º Tabelionato de Notas e Protesto de Brasília/DF e substabelecimento às Fls.143/150, Liv.1005-P, no 5º Ofício de Notas de B.Hte/MG. **VALOR DA DIVIDA**: R$116.000,00. **VALOR DA**

Continua na folha 2 ...

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: **057281.2.0039493-11**

Matricula
39493
Data
15/10/2015

Cod.	Ato Nº	Transporte de Registros e Averbações
		GARANTIA FIDUCIÁRIA: R$145.000,00. **PRAZO**: Amortização 360 meses. Sistema de amortização PRICE. Taxa anual de juros: **sem desconto Nominal:** 7,16%; **sem desconto Efetiva:** 7,3997%; **redutor 0,5% FGTS nominal:** 6.66%; **redutor 0,5% FGTS efetiva:** 6.8671%; **taxa de juros contratada:** Nominal: 6.6600%, Efetiva: 6.8671%. Vencimento do 1" Encargo Mensal: 22/12/2015. Encargo Inicial: R$786,38. Demais condições e especificações como no contrato, cuja cópia fica arquivada. Emol.:R$563,65, RECOMPE: R$33,82, T.F.J.: R$277,62, TOTAL: R$875,09. Ribeirão das Neves, 21/12/2015. Dou fé. A Oficial.
AV	5	**CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**: **Protocolo: 56333, data de entrada: 14/10/2024.** Conforme Item 2.2 da Cláusula 2 de Destinação dos Recursos do Contrato Particular de Compra e Venda, datado em 02/09/2024, **fica cancelada a alienação fiduciária constante no R/4.** Cód.: 4140. Emol.: R$47,65, RECOMPE: R$2,86, T.F.J.: R$15,72, TOTAL: R$66,23. RIBEIRÃO DAS NEVES, 18/10/2024. Dou Fé. A Oficial.
R	6	**COMPRA E VENDA**: **Protocolo: 56333, data de entrada: 14/10/2024.** Conforme Contrato Particular, com Caráter de Escritura Pública, na Forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/1964 de Venda e Compra de Imóvel Residencial, Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Programa Minha Casa, Minha Vida, datado em 02/09/2024. **TRANSMITENTE**: **RODRIGO AQUINO DE MIRANDA**, e-mail: rodrigo.aquinomiranda@gmail.com, já qualificado. **ADQUIRENTE**: **RIVALDO DE JESUS FERREIRA**, bras., solteiro, trabalhador de construção civil, CI-16567553-51-SSP/BA, CPF.081.609.145-55, e-mail:

Cod.	Ato N°	Transporte de Registros e Averbações
		rivaldoferreira380@gmail.com, residente na Al. José Augusto Guimarães, n°533, Bairro Jardim Colonial, Ribeirão das Neves/MG. **VALOR**: R$165.000,00 sendo R$29.626,00 atraves de recursos próprios já pagos em moeda corrente, R$3.374,00 desconto concedido diretamente pelo FGTS, e R$132.000,00 do financiamento concedido pela CREDORA. Foi recolhido o ITBI no valor de R$3.300,00 sob R$165.000,00, cuja guia de recolhimento fica arquivada. (Índice Cadastral: 2.0099.002.0151.003). Cód.: 4541. Emol.: R$1.168,70, RECOMPE: R$70,12, T.F.J.: R$575,68, TOTAL: R$1.814,50. RIBEIRÃO DAS NEVES, 18/10/2024. Dou Fé. A Oficial.
R	7	**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Protocolo: 56333, data de entrada: 14/10/2024.** Conforme Contrato Particular, com Caráter de Escritura Pública, na Forma do § 5° do art. 61 da Lei 4.380/1964 de Venda e Compra de Imóvel Residencial, Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Programa Minha Casa, Minha Vida, datado em 02/09/2024. **DEVEDOR**: RIVALDO DE JESUS FERREIRA, já qualificado. **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 KILDER CHARLES SILVA MENDES, CPF.014.961.216-86, conf. procuração às Fls.079/080, Liv.3583-P, substabelecimento às Fls.121/122, Liv.3599-P, ambas do 2° Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, substabelecimentos às Fls.149/152, Liv.1164-P, e às Fls.095/100, Liv.1165-P, ambas do 5° Ofício de Notas de B.Hte/MG. **VALOR DA DIVIDA**: R$132.000,00. **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA**: R$165.000,00. **PRAZO**: Amortização 420 meses. Sistema de amortização: PRICE. Taxa de juros(a.a.): **sem desconto Nominal:** 8.1600%; **Efetiva:** 8.4722%; **com desconto Nominal:** 5.0000%; **Efetiva:** 5.1161%; **taxa de juros contratada Nominal**: 5.0000%, **Efetiva**: 5.1162%. Taxa de juros(a.m.): **sem desconto Nominal e Efetiva:** 0.6800%; **com desconto Nominal e Efetiva:** 0.4167%; **taxa de juros contratada Nominal e Efetiva**: 0.4167%. Vencimento do 1° Encargo Mensal: 08/10/2024. Encargo Inicial: R$688,72. Demais condições e especificações como no contrato, cuja cópia fica arquivada.

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
39493
Data
15/10/2015

CNM: **057281.2.0039493-11**

Cód.	Ato Nº	Registros e Averbações
		Emol.:R$1.092,91, RECOMPE: R$65,57, T.F.J.: R$538,30, TOTAL: R$1.696,78. RIBEIRÃO DAS NEVES, 18/10/2024. Dou Fé. A Oficial.
R	8	**CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Protocolo: 62382, data de entrada: 09/12/2025.** Atendendo ao Requerimento do Credor Fiduciário, datada em 24/10/2025, 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 pessoalmente no dia 03 de Maio de 2025. **TRANSMITENTE: RIVALDO DE JESUS FERREIRA,** CPF.081.609.145-55, já qualificado. **ADQUIRENTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF,** CNPJ.00.360.305/0001-04, já qualificada. Foi recolhido o ITBI no valor de R$3.343,99 sob R$167.199,75. (ÍNDICE CADASTRAL: 2.0099.002.0151.003). **Cód.: 4541.** Emol.:R$2.413,89, RECOMPE: R$181,69, T.F.J.: R$1.206,15, TOTAL: R$3.801,73. Ribeirão das Neves, 22/12/2025. Dou fé. A Oficial.

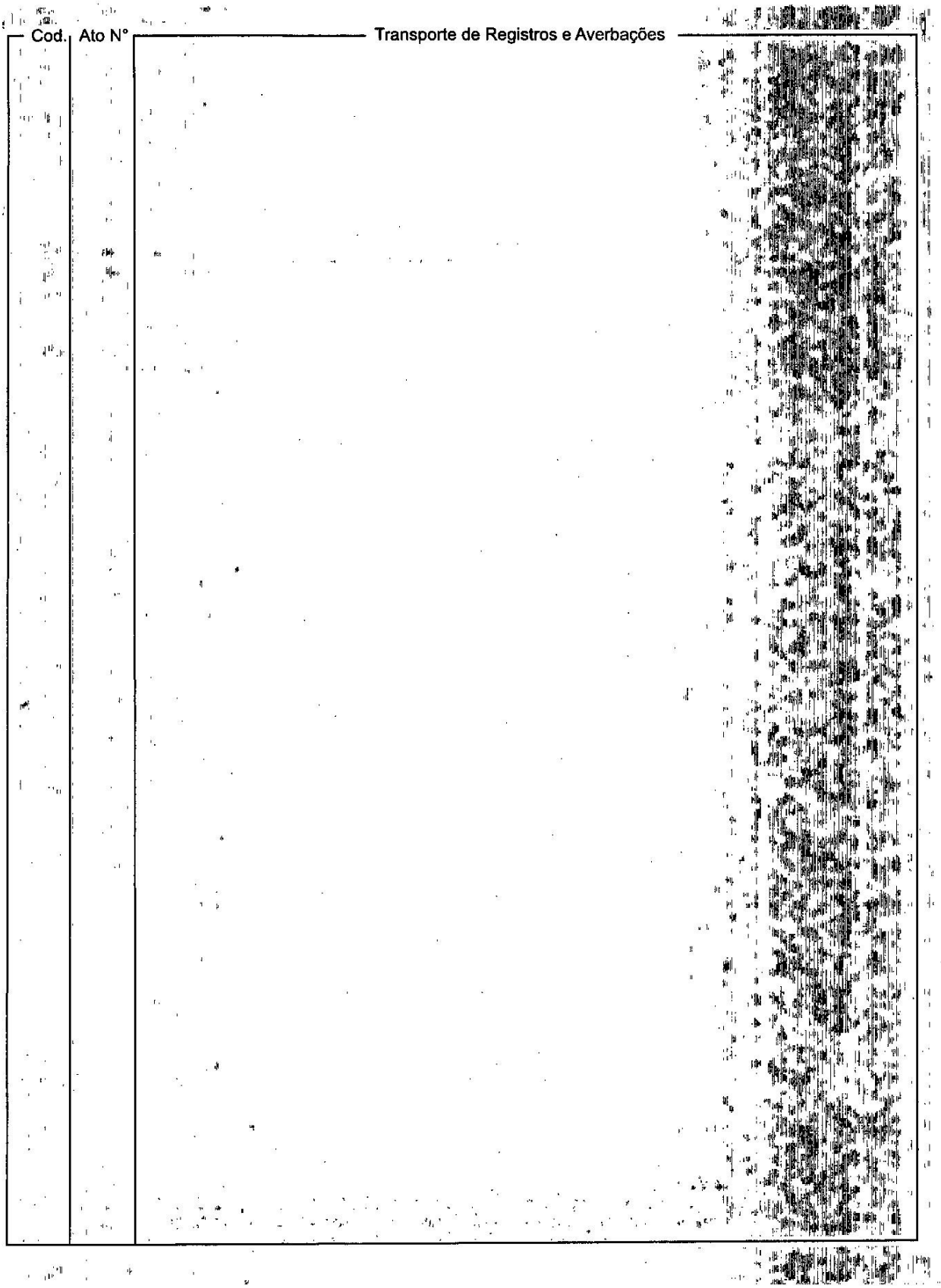
PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA
Serviço Registral de Imóveis de Ribeirão das Neves

Selo Eletrônico Nº JOP69641
Cód. Seg.: 9771.0419.9022.7343

Protocolo Nº 62382 - criado em 09/12/2025
Quantidade de Atos Praticados: 021 - data: 22/12/2025
Emol.: R$ 2.790,78 + TFJ: R$ 1.267,35 = Valor Final: R$ 4.058,13
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: 22/12/2025


Cod.
Ato N°
Transporte de Registros e Averbações