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	Registro Anterior
46187	CNM: **057281.2.0046187-08**	Mat.35510 Livro 02 Deste Cartório
Data: **11/07/2018**	Zona/Bairro: BOM SOSSEGO	
	Lote: 32 Quadra: 20 Seção:	
	Rua: MILZA DE OLIVEIRA NOGUEIRA Nº 161	
	Apto: 108 Loja: Sala:	
	Área do Lote: 1.000,00m² Fr. Ideal: 0,073230	

Características Confrontações

Apto.108 do 1º Pavimento do Edifício Torino, situado à Rua Milza de Oliveira Nogueira, nº161, com área coberta padrão de 46,5500m², área real de 48,5000m², área de uso comum de 23,5713m², área real total de 118,6213m², com direito a vaga de garagem, e a respectiva fração ideal de 0,073230 do lote 32 da quadra 20 do Bairro Bom Sossego, n/Município, com área de 1.000,00m², limites e confrontações da planta.

Proprietário

PROPRIETÁRIA: AGILIZAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, CNPJ.21.233.220/0001-35, com sede na Rua Milza de Oliveira Nogueira, nº161, Bairro Bom Sossego, Ribeirão das Neves/MG.

Cód.	Ato Nº	Registros e Averbações
AV	1	**Protocolo: 28897, data de entrada: 26/06/2018.** Registrada no Liv.03, Mat.1694 a Convenção de Condomínio do Edifício Torino. **(O imóvel está enquadrado no Programa Minha Casa Minha Vida).** Emol.:R$7,31, RECOMPE: R$0,44, T.F.J.: R$2,44, TOTAL: R$10,19. RIBEIRÃO DAS NEVES, 11/07/2018. Dou Fé. A Oficial
AV	2	**BAIXA-HABITE-SE: Protocolo: 28898, data de entrada: 26/06/2018.** nº010/2018, Processo 05520/16, expedido em 02/02/2018, pela Prefeitura Municipal de Ribeirão das Neves, considerando que a construção do imóvel localizado na Rua Milza de Oliveira Nogueira, nº161, Bairro Bom Sossego, com área construída de 46,55m², edificada no lote 32 da quadra 20, conforme alvará de levantamento nº180/2014, expedido em 18/06/2014, lançado para efeitos fiscais em R$57.271,55, com as seguintes características gerais: 01 sala de estar/jantar, 01 cozinha, 01 área

Cod.	Ato Nº	Transporte de Registros e Averbações
		de serviço, 01 banheiro social e 02 quartos. (O **imóvel está enquadrado no Programa Minha Casa Minha Vida**). Emol.:R$222,42, RECOMPE: R$13,35, T.F.J.: R$90,85, TOTAL: R$326,62. RIBEIRÃO DAS NEVES, 11/07/2018. Dou Fé. A Oficial.
AV	3	**CND/INSS: Protocolo: 28899, data de entrada: 26/06/2018.** Nº001392018-88888369, emitida em 25/06/2018, válida até 22/12/2018, com a finalidade de averbação da obra de construção civil do imóvel localizado na Rua Milza de Oliveira Nogueira, lote 32 da quadra 20, Bairro Bom Sossego. **(O imóvel está enquadrado no Programa Minha Casa Minha Vida).** Emol.:R$7,31, RECOMPE: R$0,44, T.F.J.: R$2,44, TOTAL: R$10,19. RIBEIRÃO DAS NEVES, 11/07/2018. Dou Fé. A Oficial.
R	4	**COMPRA E VENDA: Protocolo: 38060, data de entrada: 18/09/2020. Conforme Contrato de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Carta de Crédito Individual FGTS - PMCMV, com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es), datado em 16/07/2020. TRANSMITENTE: AGILIZAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, já qualificados, representada n/ato pelo sócio MARCUS VINICIUS PARO DE CASTRO, brasileiro, casado, administrador, CNH.01748459719-OT/MG, CPF.696.557.666-91, res. à Rua Marambaia, 407, 401, Caiçaras em B. Hte/MG. ADQUIRENTE: RAFAELA ANDRADE FERREIRA, brasileira, solteira, supervisor inspetor e agente de compras e vendas, CNH.05910441405-OT/MG, CPF.122.081.726-04, residente à Rua José de Paula Cotta, 143, Fd, Tupi A em Belo Horizonte/MG, sem endereço eletrônico. VALOR: R$135.000,00 sendo R$18.353,02 através de recursos próprios já pagos em moeda corrente, R$666,61 da conta vinculada do FGTS do comprador, R$20.477,00 desconto concedido diretamente pelo FGTS, e R$95.503,37 do financiamento concedido pela CREDORA. Recolhido o ITBI no valor de R$3.615,39 sob R$144.615,49, cuja guia de recolhimento fica arquivada, (ÍNDICE CADASTRAL: 00.84.020.0032-008). A vendedora apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 17/09/2020, válida até 16/03/2021,**

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: 057281.2.0046187-08

Matrícula
46187
Data
11/07/2018

Cód.	Ato Nº	Registros e Averbações
		cód. de controle da certidão: F735.0531.B9CC.6FC9. Emol.:R$821,60, RECOMPE: R$49,29, T.F.J.: R$404,70, TOTAL: R$1.275,59. Ribeirão das Neves, 01/10/2020. Dou fé. A Oficial.
R	5	**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**: Protocolo: 38060, data de entrada: 18/09/2020. Conforme Contrato de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Carta de Crédito Individual FGTS - PMCMV, com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es), datado em 16/07/2020. **DEVEDORA**: RAFAELA ANDRADE 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, repres. por ANA PAULA ALVES FONSECA, CPF.056.815.936-57, conf. procuração lavrada às fls. 155, do Lv.3373-P, no 2º Ofício de Notas de Brasília/DF e substabelecimento lavrado às fls.026, do Lv.1091-P no 5º Ofício de Notas de B. Hte/MG. **VALOR DA DIVIDA**: R$95.503,37. **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA**: R$144.615,49. **PRAZO**: Amortização 360 meses. Sistema de amortização PRICE. Taxa anual de juros: SEM DESCONTO/COM DESCONTO/: Nominal: 8.1600/5.5000/% e Efetiva: 8.4722/5.6408%. Taxa de juros contratada: Nominal: 5.5000 e Efetiva: 5.6407. Vencimento do 1º Encargo Mensal: 17/08/2020. Encargo Inicial: R$564,53. Demais condições e especificações como no contrato, cuja cópia fica arquivada. Emol.:R$639,13, RECOMPE: R$38,35, T.F.J.: R$261,04, TOTAL: R$938,52. Ribeirão das Neves, 01/10/2020. Dou fé. A Oficial.
R	6	**CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**: Protocolo: 63154, data de entrada: 13/02/2026. Atendendo ao Requerimento do

Cod. | Ato Nº | Transporte de Registros e Averbações

Credor Fiduciário, datado em 02/01/2026, nos termos do § 7º DO ART. 26 DA LEI 9.514/97, repres. por Daniele Fydryszewski Vilasfam - Gerente de Centralizadora S.E., CESAV - CN Suporte à Adimplência/FL, uma vez que a Devedora/Fiduciante não compareceu para purgar o débito, tendo sido a mesma intimada pessoalmente no dia 06/09/2025. **TRANSMITENTE: RAFAELA ANDRADE FERREIRA**, já qualificada. **ADQUIRENTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada. Foi recolhido o ITBI no valor de R$3.050,29 sob R$152.514,30. (Índice Cadastral: 2.0084.020.0032.008). 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, 27/02/2026. Dou Fé. A Oficial.

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

Selo Eletrônico Nº JVO71172
Cód. Seg.: 0493.3958.0430.9327

Protocolo Nº 63154 - criado em 13/02/2026
Quantidade de Atos Praticados: 021 - data: 27/02/2026
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 4 folha(s), numeradas e que não podem ser usadas separadamente ou autenticadas com rubrica.

Ribeirão. das Neves **27 de Fevereiro de 2026.**

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