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: 057281.2.0028735-81

Matrícula 28735

Data 09/12/2011

Imóvel

Zona/Bairro: TONY

Lote | Quadra | Seção

Rua: RUA ALICE VENTURA Nº 288

Apto: 403 Bl.02 Loja | Sala

Área do Lote: 39.785,20m2 Fr. Ideal: 0.0018382

Registro Anterior

Mat.26423
Livro 2
Deste
Cartório

Características Confrontações

Fração ideal de 0,0018382 do Residencial Roma e o apartamento 403 do Bloco 02 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 conrontações da planta.
PROPRIETÁRIA: 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	**Ônus 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 Credito e Mútuo Para Construção de Empreendimento Imobiliário datado de 23/09/2011. RIBEIRÃO DAS NEVES, 09/12/2011. Dou Fé. A Oficial.
AV	2	**Cancelamento de Hipoteca:** 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, 09/12/2011. Dou Fé. A Oficial.
R	3	**COMPRA E VENDA:** Conforme Contrato Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo Para Construção Com Alienação Fiduciária em Garantia, datado em 23/09/2011. **TRANSMITENTE:** Passos Construções e Empreendimentos Ltda, já qualificada, representada p/ Carlos Augusto Rique Pinto Passos, bras., adm. de empresas, casado, CPF.990.550.406-06. **ADQUIRENTE:** Elizeba Henrique Januário, bras., solteira, maior, serv. pub. federal, Continua no verso ...

CIMG.6.217.771-PC/MG, CPF.890.801.736-49, res. e domiciliada na Rua Joaquim Gonçalves da Silva, 285, ap.103, BL.03, B. Rio Branco em B. Hte/MG. **Interveniente Construtora:** Passos Construções e Empreendimentos Ltda., já qualificada e representada. Prazo para Conclusão das obras: 18 meses. VALOR: R$82.000,00 sendo R$1.598,26 com recursos próprios, R$11.682,00 de desconto concedido p/ FGTS e R$68.719,74 do financiamento concedido p/ Credora. Foi recolhido o ITBI no Valor de R$1.640,00 s/ R$82.000,00. 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 8F54.9BE7.6EAE.11F6. RIBEIRÃO DAS NEVES, 09/12/2011. Dou Fé. A Oficial.

R 4 **Alienação Fiduciária:** Conforme Contrato Particular de Compra e Venda, datado em 23/09/2011. **DEVEDORA /FIDUCIANTE:** Elizeba Henrique Januário, já qualificada. **CREDORA/FIDUCIÁRIA:** 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/ Juarez Rodrigues do Carmo, bras., economiário, CPF.545.186.016-53, 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. **FIADORA/INCORPORADORA:** Passos Construções e Empreendimentos Ltda., já qualificada e representada. VALOR DA OPERAÇÃO: R$80.401,74. Valor do Desconto: R$11.682,00. VALOR DA DÍVIDA: R$68.719,74. VALOR DA GARANTIA: R$82.000,00. 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$527,34. Demais condições e especificações como no contrato, cuja cópia fica arquivada. RIBEIRAO DAS NEVES, 09/12/2011. Dou Fé. A Oficial.

AV 5 **BAIXA-HABITE-SE:** nº173/2013, 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, nº 288, Bairro Tony, edificada no imóvel descrito. Alvará de licença para construção nº 049/2013, expedido em 05/04/2013, com as seguintes características

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: **057281.2.0028735-81**

Matrícula **28735**
Data **09/12/2011**

Cód.	Ato Nº	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.
AV	6	**CND/INSS**: nº 002022013-11001848, emitida em 22/08/2013, com a finalidade de averbação da obra de construção civil do imóvel localizado na Rua Alice Ventura, nº288. Ribeirão das Neves, 06/11/2013. Dou fé. A Oficial.
AV	7	**CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Conforme a Cláusula Sétima do Contrato Particular de C/V de Unidae Isolada, Mútuo com Obrigações, datada em 18/12/2014, fica cancelada a Alienação Fiduciária constante no R/04. RIBEIRÃO DAS NEVES, 12/02/2015. Dou Fé. A Oficial
R	8	**COMPRA E VENDA**: Conforme Contrato Particular de Compra e Venda de Unidade Isolada, Mútuo com Obrigações, Baixa de Garantia e Constituição de Alienação Fiduciária, datado em 18/12/2014. **TRANSMITENTE**: ELIZEBA HENRIQUE JANUÁRIO, administradora, já qualificada. **ADQUIRENTE**: WANDERSON CLEMENTE DA SILVA, bras., solt., motorista, CIMG12.694.692-SSP/MG, CPF.055.147.606-00, residente Rua Maria da Conceição de souza 175, Sônia, Rib. das Neves/MG. **VALOR**: R$131.000,00 sendo R$23.679,66 através de recursos próprios já pagos em moeda corrente, R$6.820,34 da conta vinculada do FGTS do comprador, e R$100.500,00 do financiamento concedido pela CREDORA. Foi recolhido o ITBI no valor de R$3.275,00 sob R$131.000,00, cuja guia de recolhimento fica arquivada. RIBEIRÃO DAS NEVES, 12/02/2015. Dou Fé. A Oficial
R	9	**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**: Conforme Contrato Particular de Compra e Venda de Unidade Isolada, Mútuo com

Cod. | Ato Nº | Transporte de Registros e Averbações

Obrigações, Baixa de Garantia e Constituição de Alienação Fiduciária, datado em 18/12/2014. **DEVEDOR**: WANDERSON CLEMENTE DA SILVA, 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 JOELMA MARIA PONTES FERREIRA, CPF.690.518.606-68, conf. procuração às fls.167, Liv.3036, no 2º Ofício de Notas e Protesto de Brasília/DF e substabelecimento às Fls.111, Liv.958-P, no 5º Ofício de Notas de B.Hte/MG. **VALOR DA DÍVIDA**: R$100.500,00. **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA**: R$131.000,00. **VALOR DA OPERAÇÃO:** R$100.500,00. **PRAZO**: Amortização 360 meses. Sistema de amortização: PRICE. Taxa anual de juros: Nominal: 4,5000% e Efetiva: 4,5939%. Vencimento do 1º Encargo Mensal: 18/01/2015. Encargo Inicial: R$537,30. Demais condições e especificações como no contrato, cuja cópia fica arquivada. RIBEIRÃO DAS NEVES, 12/02/2015. Dou Fé. A Oficial

R 10 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**: Protocolo: **62379, data de entrada: 09/12/2025.** Atendendo ao Requerimento do Credor Fiduciário, datada em 22/10/2025, 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 11 de Julho de 2025. **TRANSMITENTE: WANDERSON CLEMENTE DA SILVA**, CPF.055.147.606-00, já qualificado. **ADQUIRENTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF**, CNPJ.00.360.305/0001-04, já qualificada. Foi recolhido o ITBI no valor de R$2.894,22 sob R$144.710,98. (ÍNDICE CADASTRAL: 1.0099.001.290A.030). **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.

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

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

Selo Eletrônico Nº JOP69490
Cód. Seg.: 9415.7001.3415.4936

Protocolo Nº 62379 - 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