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: **057281.2.0043787-30**

Matrícula	Imóvel	Registro Anterior
43787	Zona/Bairro FELIXLANDIA	Mat.9779 Liv.02 Deste Cartório
Data **08/03/2017**	Lote / Quadra / Seção	
	Rua JOAO DE ALMEIDA N° 215	
	Apto / Loja / Sala	
	Área do Lote 23.000,00m² Fr. Ideal 0,002583697	

Características Confrontações

Fração ideal de 0,002583697 do terreno urbano no Bairro Felixlândia em Justinópolis, com área de 23.000,00m², neste Município, limites e confrontações da planta, que

Proprietário

corresponderá ao apto.401 do bloco 23, a ser construido com área privativa de 48,03m², área de uso comum de 16,5481m², do Residencial Villa Tropical, situado à Rua João de Almeida, n°215, com direito a 01 vaga de garagem.

PROPRIETÁRIA: VILLA TROPICAL INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA, CNPJ.14.928.652/0001-03, com sede na Av. Álvares Cabral, n°1777, 6° andar, Bairro Lourdes, B.Hte/MG, n/ato representada por seu administrador, Rogério Borges de Resende, brasileiro, casado, engenheiro civil, CPF.013.365.556-37, RG.MG-10.727.514-SSP/MG, com endereço comercial acima descrito.

Registros e Averbações

Cód.	Ato N°	
AV	1	**Protocolo: 23066, data de entrada: 21/02/2017.** Registrada no Liv.03, Mat.1621 a convenção de condomínio do Residencial Villa Tropical. Emol.:R$7,31, RECOMPE: R$0,44, T.F.J.: R$2,44, TOTAL: R$10,19. RIBEIRÃO DAS NEVES, 08/03/2017. Dou Fé. A Oficial.
AV	2	**Protocolo: 23067, data de entrada: 21/02/2017.** Registrada na Mat.9779, do Liv.02 a Incorporação do Condomínio Residencial Villa Tropical, sob o R/14. Emol.:R$7,31, RECOMPE: R$0,44, T.F.J.: R$2,44, TOTAL: R$10,19. RIBEIRÃO DAS NEVES, 08/03/2017. Dou Fé. A Oficial.
AV	3	**Protocolo: 23068, data de entrada: 21/02/2017.** Registrada na Mat.9779 do Liv.02, Termo de Patrimônio de Afetação da Incorporação, sob Av.16. Emol.:R$7,31, RECOMPE: R$0,44, T.F.J.: R$2,44, TOTAL: R$10,19. RIBEIRÃO DAS NEVES, 08/03/2017. Dou Fé. A Oficial.

Cod.	Ato Nº	Transporte de Registros e Averbações
AV	4	**ÔNUS EXISTENTES**: Protocolo: 33026, data de entrada: 27/05/2019. Consta Primeira e Especial Hipoteca na matrícula 9779 conforme R-21. Emol.:R$0,00, RECOMPE: R$0,00, T.F.J.: R$0,00, TOTAL: R$0,00. Ribeirão das Neves, 05/06/2019. Dou fé. A Oficial.
AV	5	**CANCELAMENTO DE ÔNUS**: Protocolo: 33916, data de entrada: 01/08/2019. Conforme Item 1.7 Da Cláusula de Aquisição, Transferência e Financiamento do Contrato Particular de Compra e Venda, datado em 03/07/2019, fica cancelado o ônus constante na AV/4. Emol.:R$32,43, RECOMPE: R$1,95, T.F.J.: R$10,70, TOTAL: R$45,08. Ribeirão das Neves, 12/08/2019. Dou fé. A Oficial.
R	6	**COMPRA E VENDA**: **Protocolo: 33916, data de entrada: 01/08/2019.** Conforme Contrato Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) - Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es), datado em 03/07/2019. **TRANSMITENTE**: **VILLA TROPICAL INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA**, endereço eletrônico desconhecido, já qualificada, n/ato repres. por Rogério Borges de Resende, CNH-01516093350-DETRAN/MG, res. em B.Hte-MG, já qualificado. **ADQUIRENTE**: **WENDEL MARTINS PEREIRA**, brasileiro, solteiro, motorista, CNH-04904262575-DETRAN/MG, CPF.106.597.986-03, endereço eletrônico: wendelbh_@outlook.com, res. à Rua Andiroba, nº210, Girassol, Rib. das Neves-MG. **VALOR**: R$148.000,00 sendo R$36.587,86 através de recursos próprios já pagos em moeda corrente, R$3.456,18 da conta vinculada do FGTS do comprador, R$17.334,00 desconto concedido diretamente pelo FGTS, e R$90.621,96 do financiamento concedido pela CREDORA. Foi recolhido o ITBI no valor de R$3.737,75 sob R$148.000,00, cuja guia de recolhimento fica arquivada. A vendedora apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida aos 27/02/2019, válida até 26/08/2019, Código de Controle da

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: **057281.2.0043787-30**

Matrícula
43787
Data
08/03/2017

Cód.	Ato Nº	Registros e Averbações
		Certidão: 1D63.9B5B.0180.5FE9. **(Índice Cadastral: 00.99.001.0081.364).** Emol.:R$795,39, RECOMPE: R$47,72, T.F.J.: R$391,79, TOTAL: R$1.234,90. Ribeirão das Neves, 12/08/2019. Dou fé. A Oficial
R	7	**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Protocolo: 33916, data de entrada: 01/08/2019. Conforme Contrato Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) - Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es), datado em 03/07/2019. **DEVEDOR: WENDEL MARTINS PEREIRA**, já qualificado. **CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, CNPJ.00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, n/ato repres. por Cláudio Rabelo, CPF.569.869.126-68, conf. procuração lavrada às fls.040/041, liv.3265-P, no 2º Ofício de Notas e Protesto de Brasília-DF e substabelecimento lavrado às fls.009/012, liv.1070-P, no 5º Ofício de Notas de B.Hte-MG. **CONSTRUTORA E FIADORA: VIA SUL ENGENHARIA LTDA**, CNPJ.08.107.711/0001-71, endereço eletrônico desconhecido, com sede à Av. Álvares Cabral, nº1777, 6º Andar, Bairro Lourdes, B.Hte-MG, n/ato repres. por Rogério Borges de Resende, já qualificado. **INCORPORADORA/ENTIDADE ORGANIZADORA E FIADORA: VILLA TROPICAL INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE-LTDA**, já qualificada e representada. **VALOR DA DÍVIDA:** R$90.621,96. **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA:** R$148.000,00. **PRAZO:** Amortização 360 meses. Sistema de amortização: Price. Taxa anual de juros: Nominal: 5,00% e Efetiva: 5,1161%. Vencimento do 1º Encargo

Cod.	Ato N°	Transporte de Registros e Averbações
		Mensal: 02/08/2019. Encargo Inicial: R$504,95. Demais condições e especificações como no contrato, cuja cópia fica arquivada. Emol.:R$618,74, RECOMPE: R$37,12, T.F.J.: R$252,72, TOTAL: R$908,58. Ribeirão das Neves, 12/08/2019. Dou fé. A Oficial.
AV	8	**ALTERAÇÃO DE LOGRADOURO: Protocolo: 42235, data de entrada: 02/09/2021.** Atendendo ao requerimento datado em 30/09/2020, assinado pela parte interessada, averba-se a Lei nº3.892/2018, datado em 26/04/2018, assinado por Moacir Martins da Costa Júnior - Prefeito Municipal, onde consta que a Rua João de Almeida passa a se denominar: **RUA GERALDINO ROCHA.** Cód.: 4135. Emol.:R$0,00, RECOMPE: R$0,00, T.F.J.: R$0,00, TOTAL: R$0,00. RIBEIRÃO DAS NEVES, 20/09/2021. Dou Fé. A Oficial
AV	9	**BAIXA-HABITE-SE (PARCIAL):** Protocolo: 42235, data de entrada: 02/09/2021. nº032/2021, Processo Nº8292/2020, expedido em 03/05/2021, pela Prefeitura Municipal de Ribeirão das Neves, considerando que a construção do imóvel localizado na RUA GERALDINO ROCHA, nº215, Bairro FELIXLÂNDIA, com área construída de 48,03m², conforme alvará de construção nº032/2018, expedido em 12/03/2018, lançado para efeitos fiscais em R$69.437,27, com as seguintes características gerais: 01 sala de estar conjugada com cozinha e área de serviço, 01 circulação, 02 dormitórios e 01 banho social. **(O imóvel está enquadrado no Programa Casa Verde e Amarela).** Cód.: 4151. Emol.:R$269,81, RECOMPE: R$16,19, T.F.J.: R$110,20, TOTAL: R$396,20. RIBEIRÃO DAS NEVES, 20/09/2021. Dou Fé. A Oficial
AV	10	**CND/INSS: Protocolo: 42235, data de entrada: 02/09/2021.** Código de controle da certidão: 5824.2F3C.B4C6.48D5, emitida em 21/06/2021, válida até 18/12/2021, com a finalidade de averbação da obra de construção civil do imóvel localizado na RUA GERALDINO ROCHA, Bairro FELIXLÂNDIA. **(O imóvel está enquadrado no Programa Casa Verde e Amarela).** Cód.: 4135. Emol.:R$8,87, RECOMPE: R$0,53, T.F.J.: R$2,96, TOTAL: R$12,36. RIBEIRÃO DAS NEVES, 20/09/2021. 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

Matrícula
43787
Data
08/03/2017

CNM: **057281.2.0043787-30**

Cód.	Ato Nº	Registros e Averbações
R	11	**CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Protocolo: 63117, data de entrada: 11/02/2026.** Atendendo ao Requerimento do Credor Fiduciário, datado em 21/01/2026, 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 04/08/2025. **TRANSMITENTE: WENDEL MARTINS PEREIRA,** já qualificado. **ADQUIRENTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF,** já qualificada. Foi recolhido o ITBI no valor de R$3.132,50 sob R$156.624,80. (Índice Cadastral:1.0099.001.0081.364). 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, 24/02/2026. Dou Fé. A Oficial.

Cod. | Ato Nº | Transporte de Registros e Averbações

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

Ribeirão. das Neves **24 de Fevereiro 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 JVO70296
Cód. Seg.: 4327.0148.9122.1972

Protocolo Nº 63117 - criado em 11/02/2026
Quantidade de Atos Praticados: 021 - data: 24/02/2026
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/