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*

Matricula 48610 — Data 31/05/2019

Imóvel CNM: 057281.2.0048610-14

Zona/Bairro T. URBANO SOARES E HENRIQUES

Lote | Quadra | Seção

Rua GERALDINO DA ROCHA Nº 71

Apto 401 | Loja BL.04 | Sala

Área do Lote 43.237,15m² | Fr. Ideal 0,002050

Registro Anterior Mat.44402 Livro 02 Deste Cartório

Características Confrontações

Fração ideal de 0,002050 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.401 do bloco 04, a ser construído com área privativa principal de 43,9100m², área de uso comum de 80,7075m², 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.

Registros e Averbações

Cód.	Ato Nº	
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: 42899, data de entrada: 04/11/2021. Consta Hipoteca na matrícula 44402, conforme R.12. Emol.:R$0,00, RECOMPE: R$0,00, T.F.J.: R$0,00, TOTAL: R$0,00. Ribeirão das Neves, 02/12/2021. Dou fé. A Oficial.
AV	5	**CANCELAMENTO DE ÔNUS:** Protocolo: 44517, data de entrada: 31/03/2022. Conforme Item 1.7 Da Cláusula de Aquisição, Transferência e Financiamento do Contrato de Compra e Venda, datado em 28/12/2021, fica cancelado o ônus constante na AV/04. COD.:4140. Emol.:R$43,05, RECOMPE: R$2,59, T.F.J.: R$14,20, TOTAL: R$59,84. Ribeirão das Neves, 05/04/2022. Dou fé. A Oficial.
R	6	**COMPRA E VENDA: Protocolo: 44517, data de entrada: 31/03/2022.** Conforme Contrato Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS, datado em 28/12/2021. **TRANSMITENTE: VILLA FIORE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA.**, não possui endereço eletrônico, já qualificada, n/ato repres. por seu administrador não sócio, Rogerio Borges de Resende, bras., casado no regime da comunhão parcial de bens, engenheiro civil, CNH.0156093350-DETRAN/MG, CPF.013.365.556-37, res. à Rua Desembargador Pedro Licino, n°330, Bairro Ouro Preto, B.Hte-MG, e pelo sócio, Renato Junio Guimarães Faria, bras., divorciado, engenheiro civil, CNH.00747306330-DETRAN/MG, CPF.026.922.946-96, res. à Rua Desembargador Fernando Bhering, n°117, Apto.501, Bairro Dona Clara, B.Hte-MG, n/ato repres. por Igor Costa Martins da Silva, bras., casado, corretor de imóveis, CI.MG-10.577.848-SSP/MG, CPF.043.095.076-46, igor.silva@viasul.com, com end. comercial à Av. Álvares Cabral, n°1777, 6° andar, Bairro de Lourdes, B.Hte-MG, conf. procuração pública lavrada às Fls.190-193, Liv.003-P, no Cartório de Registro Civil e Notas de Dom Joaquim-

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: 057281.2.0048610-14

Matrícula **48610** | Data **31/05/2019**

Cód.	Ato Nº	Registros e Averbações
		MG. **ADQUIRENTE**: **MARCOS ANTÔNIO ROCHA**, bras., solt., aux de escritório e assemelhados, CI:MG-16.959.044-PC/MG, CPF.108.203.496-74, não possui endereço eletrônico, res. à Rua dos Juritis, nº916, Bairro Solar do Medeira, Contagem-MG. **VALOR**: R$157.000,00 sendo R$27.600,42 através de recursos próprios já pagos em moeda corrente, R$5.733,00 desconto concedido diretamente pelo FGTS, e R$123.666,58 do financiamento concedido pela CREDORA. Foi recolhido o ITBI no valor de R$3.925,00 sob R$157.000,00, 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 em 26/11/2021, válida em 25/05/2022, Código de Controle da Certidão: DD1E.5CAF.468A.74EE. (Índice Cadastral: 00.99.001.081C-061). 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, 05/04/2022. Dou fé. A Oficial
R	7	**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**: Protocolo: 44517, data de entrada: 31/03/2022. Conforme 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 Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS, datado em 28/12/2021. **DEVEDOR**: **MARCOS ANTÔNIO ROCHA**, já qualificado. **CREDORA**: e s/m **STEFANY ALVES CLEMENTE**, já qualificados. **CREDORA**: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, CNPJ.00.360.305/0001-04, n/ato repres. por, Josué Matos Batista, CPF.012.732.406-26, Conf. procuração lavrada às Fls.035-036, do Liv.3474-P, no 2º Ofício de Notas e Protestos de Brasília-DF, e substabelecimento lavrado às Fls.021-022, do Liv.3481-P, no 2º Ofício

		de Notas e Protesto de Brasília-DF e ainda substabelecimento lavrado às Fls.081-084, do Liv.1115-P, no 5º Ofício de Notas de B.Hte-MG e ainda substabelecimento lavrado às Fls.053-056, do Liv.1116-P, no 5º Ofício de Notas de B.Hte-MG. **INCORPORADORA/EMPREENDEDOR: VILLA FIORE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA.**, já qualificada e repres. **CONSTRUTORA E FIADORA: VIA SUL ENGENHARIA LTDA.**, CNPJ.08.107.711/0001-71, com sede à Avenida Álvares Cabral, nº1777, Andar 6, Bairro Santo Agostinho, B.Hte-MG, n/ato repres. por seus sócios, Rogerio Borges de Resende, e Renato Junio Guimarães Faria, já qualificados, n/ato repres. por Igor Costa Martins da Silva, já qualificado, conf. procuração lavrada ás Fls.190-193, do Liv.003-P, no Cartório de Registro Civil e Notas de Dom Joaquim-MG. **VALOR DA DÍVIDA: R$123.666,58. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R$157.000,00. PRAZO:** Amortização 360 meses. Sistema de amortização Price. Taxa anual de juros: Nominal: 5,00% e Efetiva: 5,1161%. Vencimento do 1º Encargo Mensal: 24/01/2022. Encargo Inicial: R$690,48. Demais condições e especificações como no contrato, cuja cópia fica arquivada. CÓD.:4540. Emol.:R$987,47, RECOMPE: R$59,25, T.F.J.: R$486,37, TOTAL: R$1.533,09. Ribeirão das Neves, 05/04/2022. Dou fé. A Oficial.
AV	8	**Protocolo: 60817, data de entrada: 04/09/2025.** Registrado na Mat.44402, do Liv.02, Baixa-Habite-se (Parcial). Nº035/2024, sob AV/35 e CND/INSS, sob AV/36. Cód.: 4135. Emol.: R$0,00, RECOMPE: R$0.00, T.F.J.: R$0,00, TOTAL: R$0,00. RIBEIRÃO DAS NEVES, 12/09/2025. Dou Fé. A Oficial.
R	9	**CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**: Protocolo: **65995, data de entrada: 21/08/2026.** Atendendo ao Requerimento do Credor Fiduciário, datado em 17/08/2026, 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 através do Ecital

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*

Matricula **48610**

Data **31/05/2019**

CNM: **057281.2.0048610-14**

Cód.	Ato Nº	Registros e Averbações
		Eletrônico do Registro de Imóveis do Brasil, nos dias 23, 24 e 25 de Junho de 2026, sendo que o mesmo está em lugar ignorado, incerto ou inacessível. **TRANSMITENTE: MARCOS ANTONIO ROCHA**, CPF.108.203.496-74, já qualificado. **ADQUIRENTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, já qualificada. Foi recolhido o ITBI no valor de R$3.366,82 sob R$168.340,89. (ÍNDICE CADASTRAL: 1.0033.018.I001.061). **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, 03/09/2026. 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 6 folha(s), numeradas e que não podem ser usadas separadamente ou autenticadas com rubrica.

Ribeirão. das Neves **03 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: 03/09/2026

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

Selo Eletrônico Nº KKW02947
Cód. Seg.: 5619.7464.5784.5967

Protocolo Nº 65995 - criado em 21/08/2026
Quantidade de Atos Praticados: 021 - data: 03/09/2026
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/

Cod.	Ato N°	Transporte de Registros e Averbações