



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	CNM: 057281.2.0028328-41	Registro Anterior
28328 Data	Zona/Bairro TONY		
	Lote	Quadra	Seção
	Rua RUA ALICE VENTURA	Nº 288	
	Apto 302 Bl. 7	Loja	Sala
	Área do Lote 39.785,20m2	Fr. Ideal 0,0018382	
08/11/2011			

Mat. 26423
Livro 2
Deste
Cartório

Características Confrontações

Fração ideal de 0,0018382 do Residencial Roma e o apartamento 302 do Bloco 7 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 confrontações da planta.
PROPRIETARIA: 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

R	1	COMPRA E VENDA: Conforme Contrato Particular de Compra e Venda de Terreno, 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. ADQUIRENTES: Fabio do Carmo Carvalho, bras., condutor trainee, CI.01178881786-DETRAN/MG, CPF.038.491.706-24 e s/m Andreziene Mendes Sant Ana Carvalho, bras., do lar, CI.04976558868-DETRAN/MG, CPF.026.046.006-09, casados sob regime de comunhão parcial de bens, res. e domiciliados na Rua José Custódio Pinto, 201, B. Lagoa em B. Hte/MG. Interveniente Construtora: Passos Construções e Empreendimentos Ltda, já qualificada e representada. Prazo do término da obra: 18 meses. VALOR: R\$84.000,00, sendo R\$2.654,00 com recursos próprios, e R\$5.746,00 de desconto concedido p/ FGTS e R\$75.600,00 financiados pela CREDORA. Foi recolhido o ITBI no Valor de R\$1.680,00 s/ R\$84.000,00. Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às Continua no verso
---	---	---

Ofício de Registro de Imóveis de Ribeirão das Neves - MG

Ficha Nº

		de Terceiros, emitida em 16/08/2011, no.636342011-11001010. Certidão Conjunta Positiva 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, 08/11/2011. Dou Fé. A Oficial. ✓
R	2	Alienação Fiduciária: Conforme Contrato Particular de Compra e Venda, datado em 23/09/2011. DEVEDORES/FIDUCIANTES: Fabio do Carmo Carvalho e s/m Andreziene Mendes Sant Ana Carvalho, já qualificados. CREDORA/FIDUCIARIA: CAIXA ECONOMICA 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 subestabelecimento lavrado às fls.70/81, Lv.894-F no 5o. of. de Notas de B. Hte/MG. FIADORA/INCORPORADORA: Passos Construções e Empreendimentos Ltda., já qualificada e representada. VALOR DA OPERAÇÃO: R\$81.346,00. Valor do Desconto: R\$5.746,00. VALOR DA DÍVIDA: R\$75.600,00. VALOR DA GARANTIA: R\$84.000,00. PRAZO: Amortização 300 meses. SAC/NOVO. Taxa anual de Juros: nominal de 4,5000% e efetiva de 4,5941%. Vencimento do 1º Encargo Mensal: conforme cláusula 7a. época de Reajuste dos encargos: conforme cláusula 12a. Encargos financeiros no período de construção/carências: conforme cláusula 7a. Encargo Inicial: R\$546,94. Demais condições e especificações como no contrato, cuja cópia fica arquivada. RIBEIRÃO DAS NEVES, 08/11/2011. Dou Fé. A Oficial. ✓
AV	3	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 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	4	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



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: 057281.2.0028328-41

Matricula
28328
Data
08/11/2017

Cód.	Ato Nº	Registros e Averbacoes
		Alice Ventura, nº 288. Ribeirão das Neves, 06/11/2013. Dou fé. A Oficial. <i>ℳ</i>
AV	5	CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Protocolo: 25912, data de entrada: 24/10/2017. Conforme Autorização da Credora datada em 13/09/2017, assinada por Paola Cristina Silva Mafra, matricula: 098.048-7, gerente atendimento, fica cancelada a alienação fiduciária constante no R-2. Emol.: R\$40,20, RECOMPE: R\$2,41, T.F.J.: R\$13,26, TOTAL: R\$55,87. Ribeirão das Neves, 08/11/2017. Dou Fé. A Oficial. <i>ℳ</i>
R	6	COMPRA E VENDA: Protocolo: 46763, data de entrada: 11/10/2022. Conforme Contrato Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Carta de Crédito Individual - CCFGTS - PCVA com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS dos Devedores, datado em 03/09/2022. TRANSMITENTES: ANDRÉZINE MENDES SANTANA CARVALHO, sacoleira, RG.MG-10.050.127-PC/MG, CPF.026.046.006-09, sem end. eletrônico, e s/n FÁBIO DO CARMO CARVALHO, mecânico, CNH.01178881786-DETRAN/MG, CPE.038.491.706-24, sem end. eletrônico, casados sob o regime da Comunhão parcial de bens, brasileiros, res. à Rua Alice Ventura, nº 288, Ap.302, B1.07, Tony, em Rib. das Neves/MG. ADQUIRENTE: PEDRO HENRIQUE ALMEIDA CALAZANS, bras., solt., estivador/carregador/embalador e assemelhados, RG.MG-17.235.545-PC/MG, CPF.111.224.566-97, sem end. eletrônico, res. Av. Gavea, nº 1251, Urca, Rib. das Neves/MG. VALOR: R\$120.000,00, sendo R\$27.604,01 através de recursos próprios já pagos em moeda corrente, R\$838,00 da conta vinculada do FGTS do comprador, R\$7.433,00 desconto concedido diretamente pelo FGTS e R\$84.124,99 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. (Índice Cadastral: 1.0099.001.290A.105.T05). A vendedora apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, emitida em 18/05/2022, válida até 14/11/2022, cód. de controle da certidão: 7357.DD5E.6027.7171. Cód.: 4541. Enol.: R\$1.055,94, RECOMPE: R\$63,36, T.F.J.: R\$520,14, TOTAL: R\$1.639,44. Ribeirão das Neves, 18/10/2022. Dou fé. A Oficial.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Protocolo: 46763, data de entrada: 11/10/2022. Conforme Contrato Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Carta de Crédito Individual - CCFGTS - PCVA com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS dos Devedores, datado em 03/08/2022. **DEVEDOR:** PEDRO HENRIQUE ALMEIDA CALAZANS, já qualificado. **CREDORES:** 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, n/ato repres. por **MARGARETHE MACHADO FRANCA**, CPF.063.799.506-64, conf. procuração lavrada às Fls.052/053, do Liv.3520-P, em 13/04/2022 no 2º Ofício de Notas de Brasília/DF. Substabelecimento lavrado às Fls.147/150 do Liv.1129-P do Cartório do 5º Ofício de Notas de B.HTE/MG em 06/05/2022. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$84.124,99. **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA:** R\$145.000,00. **PRAZO:** Amortização 360 meses. Sistema de amortização SAC. Taxa de juros (a.a.): Sem Desconto/Com Desconto/Redutor 0,5%/Taxa de Juros Contratada: Nominal: 7.6600/5.0000/4.5000/4.5000% e Efetiva: 7.9347/5.1161/4.5940/4.5940%. Taxa de juros (a.m.): Sem Desconto/Com Desconto/Redutor 0,5%/Taxa de Juros Contratada: Nominal: 0.6364/0.4159/0.3743/0.3743% e Efetiva: 0.6383/0.4167/0.3750/0.3750%. Vencimento do 1º Encargo Mensal: 08/09/2022. Encargo Inicial: R\$564,46. Demais condições e especificações como no contrato, cuja cópia fica arquivada. Cód.: 4517. Enol.: R\$821,43, RECOMPE: R\$49,29, T.F.J.: R\$335,50, TOTAL: R\$1.206,22. Ribeirão das Neves, 18/10/2022. 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

Matricula

28328

Data

08/11/2011

CNM: 057281.2.0028328-41

Cód.

Ato N°

Registros e Averbações

R

8

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Protocolo: 64679, data de entrada: 29/05/2026. Atendendo ao Requerimento do Credor Fiduciário, datado em 27/05/2026, 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 o Devedor/Fiduciante não compareceu para purgar o débito, tendo sido o mesmo intimado através do Edital Eletrônico do Registro de Imóveis do Brasil, nos dias 10, 11 e 12 de Março de 2026, sendo que o mesmo está em lugar ignorado, incerto ou inacessível. **TRANSMITENTE: PEDRO HENRIQUE ALMEIDA CALAZANS**, CPF.111.224.566-97, já qualificado. **ADQUIRENTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada. Foi recolhido o ITBI no valor de R\$3.000,10 sob R\$150.005.18. (Índice Cadastral: 1.0099.001.290A.105). 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, 15/06/2026. Dou Fé. A Oficial. *e*

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

Selo Eletrônico N° KCZ96263
Cód. Seg.: 3591.7198.6155.6550

Protocolo N° 64679 - criado em 29/05/2026
Quantidade de Atos Praticados: 021 - data: 15/06/2026
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 6 folha(s), numeradas e que não podem ser usadas separadamente ou autenticadas com rubrica.

Ribeirão. das Neves 15 de Junho 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:
15/06/2026