



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: 057281.2.0013984-05

Matrícula	Imóvel	Registro Anterior
13984	Zona/Bairro CONDOMINIO DA CAPELA	Mat.9463,
Data	Lote Quadra Seção	R.06, Lv2
	Rua AV. CIVILIZACAO 2555 No	Deste
	Apto 101 BL 20 Loja Sala	Cartório
28/09/2000	Área do Lote 22500 M2 Pr. Ideal 0,0019259	

Características Confrontações

Ap.101 do Bloco 20 do Condomínio da Capela, à Av. Civilização, 2555, em Justinópolis, neste Município de Rib. das Neves com área construída de 46,965m2 fração ideal de 0,0019259 da área de 22.500,00m2 com limites e confrontações da planta.

Proprietário

Construtora Tenda S.A. com sede à Av. Nossa Senhora do Carmo, 900, bairro Sion em B. Hte/MG, CGC.71.476.527/0001-35.

Cód. Ato N.

Registros e Averbações

AV	1	Baixa-Habite-se: nº062/2000, processo no.2109/2000, concedido a CONSTRUTORA TENDA SA, pela Prefeitura Municipal de Rib. das Neves, em 31/08/2000, considerando a construção do imóvel localizado à Av. Civilização, 2555 com área construída de 46,965m2, edificada no Condomínio da Capela, em Justinópolis. Alvará de licença para construção nº047, expedido em 24/05/2000, lançado para efeitos fiscais em R\$6.279,06, com as seguintes características gerais: 02 quartos, sala, cozinha/área, banho. RIBEIRAO DAS NEVES. 28/09/2000. Dou Fé. A Oficial. //
AV	2	CND/INSS: No.004922000-11602017, datada de 25/09/2000, expedida para averbação da obra de construção civil no imóvel situado à Av. Civilização, 2555. Ribeirão das Neves, 28/09/2000. Dou fé. A Oficial. //
R	3	COMPRA E VENDA: Conforme Contrato Particular de Compra e Venda de Unidade Isolada e Mútuo com Obrigações e Hipoteca datado em 15/05/2003. TRANSMITENTE: Construtora Continua no verso ...

		Tenda SA, já qualificada repres. p/ Peterson Rosa Querino, bras., solteiro, gerente pós-venda, CIM.5615870-SSP/MG, CPF.942.128.486-00, conforme procuração lavrada no 1o. Serviço Notarial de Vespasiano/MG, Lv.18-P, fls.95. ADQUIRENTES: Warlen Guedes da Silva, bras., impressor, CIMG.4.168.930-SSP/MG, CPF.721.844.186-68 e s/m Maria Niura da Silva Guedes, bras., autônoma, CIM.4.586.218-SSP/MG, CPF.791.176.866-87, residentes na Rua Alva Bonita, 43, bairro Rosaneves em Ribeirão das Neves/MG. VALOR: R\$29.000,00 sendo R\$7.602,88 através de recursos próprios já pagos em moeda corrente, R\$ 1.682,21 de desconto concedido diretamente pelo FGTS, R\$2.397,12 de saldo de conta vinculada ao FGTS e R\$ 17.317,79 do financiamento concedido pela CREDORA. Foi recolhido o ITBI no Valor de R\$382,84 s/ R\$29.000,00. RIBEIRÃO DAS NEVES, 27/05/2003. Dou Fé. A Oficial. <i>h</i>
R	4	HIPOTECA 1a. E ESPECIAL: Conforme Contrato Particular de Compra e Venda de Unidade Isolada e Mútuo com Obrigações e Hipoteca, datado em 15/05/2003. DEVEDORES: WARLEN GUEDES DA SILVA e s/m MARIA NIURA DA SILVA GUEDES, já qualificados. CREDORA: CAIXA ECONOMICA FEDERAL com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4 em Brasília/DF, CNPJ.no.00.360.305/0001-04 repres. p/ seu Escritório de Negócios EN Gutierrez/MG através do gerente Fred Melo de Oliveira, conf. procuração lavrada às fls.001/002 do Lv.718-P do 5o. Of. de Notas de B. Hte/MG. VALOR DA DÍVIDA: R\$17.317,79. VALOR DA GARANTIA: R\$25.000,00. PRAZO: Amortização 239 meses. SACRE. Taxa anual de Juros: nominal de 6,0000% e efetiva de 6,1677% Vencimento do 1o Encargo Mensal: de acordo com a cláusula 6a. Encargo Inicial: R\$173,89. Demais condições e especificações como no contrato, cuja cópia fica arquivada. RIBEIRÃO DAS NEVES, 27/05/2003. Dou Fé. A Oficial. <i>h</i>
AV	5	SEPARAÇÃO: Protocolo: 33997, data de entrada: 09/08/2019. Atendendo requerimento datado 09/08/2019, assinado pela parte interessada e conforme Certidão do Cartório de Registro Civil e Notas de Presidente Kubitschek-MG, matrícula 0345040155 1992 3 00001 001 0000001 75, averba-se separação consensual do casal, que era casado sob o regime da comunhão parcial de bens, conforme processo nº 231.06.061.597-9, sentença proferida aos 15/07/2008, pelo MMº Juiz de Direito da Comarca de Rib. das Neves-MG, Dr. Juscelino José de Magalhães,



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: 057281.2.0013984-05

Matricula

13984

Data

28/09/2000

Cód.		Ato N°		Registros e Averbações
				e passado a cumprir-se pelo MMº Juiz de Direito da Comarca de Diamantina-MG, aos 14/11/2008, voltando a mulher a assinar o nome de solteira: MARIA NIURA DA SILVA . Emol.:R\$16,16, RECOMPE: R\$0,97, T.F.J.: R\$5,38, TOTAL: R\$22,51. Ribeirão das Neves, 19/08/2019. Dou fé. A Oficial <i>[assinatura]</i>
AV	6			ALTERAÇÃO DE LOGRADOURO: Protocolo: 48001, data de entrada: 31/01/2023. Atendendo ao requerimento datado em 31/01/2023, assinado pela parte interessada e Conforme Lei nº1349/92, assinada pela Prefeita Municipal de Rib. das Neves/MG, Maria das Graças de Oliveira Almeida Gracinha Barbosa, em 14/12/1992 passando a Avenida Civilização ter denominação de: Avenida Denise Cristina Rocha. Cód.: 4159. Emol.:R\$0,00, RECOMPE: R\$0,00, T.F.J.: R\$0,00, TOTAL: R\$0,00. Ribeirão das Neves, 16/02/2023. Dou fé. A Oficial <i>[assinatura]</i>
AV	7			CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Protocolo: 48231, data de entrada: 23/02/2023. Atendendo ao Requerimento datado em 16/02/2023, assinado pela parte interessada, e conforme Autorização para Cancelamento de Hipoteca de Financiamento no Crédito Imobiliário, datado em 29/08/2022 assinado por ANA GABRIELA DA SILVA PEREIRA , gerente de Varejo, matr.121070-0, Ag.Tupinambás/MG, fica cancelada a Primeira e Esp. Hipoteca, constante no R/04. Cód.: 4139. Emol.:R\$27,26, RECOMPE: R\$1,64, T.F.J.: R\$9,00, TOTAL: R\$37,90. Ribeirão das Neves, 08/03/2023. Dou fé. A Oficial <i>[assinatura]</i>
R	8			COMPRA E VENDA: Protocolo: 48231, data de entrada: 23/02/2023. 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 do Devedor, datado em 08/02/2023.

TRANSMITENTE: WARLEN GUEDES SILVA, vendedor, CNH.02971598248-DETRAN/MG, CPF.721.844.186-68, e-mail: guedes23365@gmail.com, res. à Rua Montes Claros, N°55, Jardim de Ala Justinópolis em Rib. das Neves/MG e MARIA NIURA DA SILVA, RG.M-4.586.218-SSP/MG, CPF.791.176.866-87, e-mail: mniuras@gmail.com, res. à Rua Antônio Elizeu Casa, N°117, Moco em Presidente Kubitschek/MG, brasileiros, Separados Judicialmente, n/ato représ. por IAGO DOS SANTOS GIL, bras., solt., sócio de empresa, RG.MG-18.795.983-SSP/MG, CPF.150.011.016-70, e-mail: iagosantosgill@gmail.com, res. à Rua José Romualdo Bonifácio da Rocha, N°25, Bloco 1, apto.101, Vera Lúcia em B.HTE/MG, conf. procuração lavrado no Registro Civil e Notas de Justinópolis em Rib. das Neves/MG em 17/01/2023, às Fls.087 do Liv.117-P. **ADQUIRENTE:** CLAUDIONICE JULIA DE MOURA, bras., solt., estivadora, embaladora e assemelhados, RG.MG-23.399.104-PC/MG, CPF.039.709.966-51, e-mail: claudionicejulia@gmail.com, res. à Rua Carlos Marques Ferreira, N°232, Dom Silverio, B.HTE/MG.

VALOR: R\$150.000,00 sendo R\$5.834,00 através de recursos próprios já pagos em moeda corrente, R\$16.510,00 da conta vinculada do FGTS do comprador, R\$7.656,00 desconto concedido diretamente pelo FGTS e R\$120.000,00 do financiamento concedido pela CREDORA. Foi recolhido o ITBI no valor de R\$3.750,00 sob R\$150.000,00, cuja guia de recolhimento fica arquivada. (Índice Cadastral: 1.0093.016.0385.000). Cód.: 4541. Emol.:R\$1.114,96, RECOMPE: R\$66,90, T.F.J.: R\$549,20, TOTAL: R\$1.731,06. Ribeirão das Neves, 08/03/2023. Dou fé. A Oficial

R 9 **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Protocolo: 48231, data de entrada: 23/02/2023. 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 do Devedor, datado em 08/02/2023.

DEVEDORA: CLAUDIONICE JULIA DE MOURA, já qualificada. **CREDORA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF,



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: 057281.2.0013984-05

Matricula

13984

Data

28/09/2000

Cód.

Ato N°

Registros e Averbações

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 SHEILA MOREIRA DOS SANTOS, CPF.008.857.586-17, conf. procuração lavrada às Fls.112/113, do Liv.3523-P, em 03/05/2022 e substabelecimento lavrado às Fls.131/132 do Liv.3525-P em 06/05/2022 no 2º Ofício de Notas e Protesto de Brasília/DF, e Substabelecimento lavrado às Fls.127/131, do Liv.1130-P, em 19/05/2022 e substabelecimento lavrado às Fls.061/064 do Liv.1131-P, em 27/05/2022, no 5º Ofício de Notas de B.HTE/MG. **VALOR DA DÍVIDA: R\$120.000,00. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$150.000,00.**

PRAZO: Amortização 420 meses. Sistema de amortização PRICE. 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: 15/03/2023. Encargo Inicial: R\$608,32. Demais condições e especificações como no contrato, cuja cópia fica arquivada. **Cód.: 4540.** Emol.:R\$1.042,66, RECOMPE: R\$62,56, T.F.J.: R\$513,55, TOTAL: R\$1.618,77. Ribeirão das Neves, 08/03/2023. Dou fé. A Oficial *[assinatura]*

R

10

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Protocolo: 60040, data de entrada: 23/07/2025. Atendendo ao Requerimento do Credor Fiduciário, datada em 04/07/2025, 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

Cod. Ato N°

Transporte de Registros e Averbações

débito, tendo sido o mesmo intimado através do Edital Eletrônico do Registro de Imóveis do Brasil, nos dias 07, 08, e 09 de Abril de 2025, sendo que o mesmo está em lugar ignorado, incerto ou inacessível. **TRANSMITENTE: CLAUDIONICE JULIA DE MOURA**, CPF.039.709.966-51, já qualificado. **ADQUIRENTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, já qualificada. Foi recolhido o ITBI no valor de R\$3.095,09 sob R\$154.754,50. (ÍNDICE CADASTRAL: 1.0093.016.0001.384). **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, 31/07/2025. Dou fé. A Oficial. 

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

Selo Eletrônico N° JDW18814
Cód. Seg.: 4581.2522.8178.5963

Protocolo N° 60040 - criado em 23/07/2025
Quantidade de Atos Praticados: 001 - data: 31/07/2025
Emol.: R\$ 29,00 + TFJ: R\$ 10,25 = Valor Final: R\$ 39,25
Consulte a validade deste Selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br/>

