



Serviço do Registro de Imóveis - Comarca de Contagem

Rua Joaquim Camargos, 110 - Centro - Contagem/MG - CEP 32041-440 - Tel.: (31) 3398-1093 / 3398-1042

REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CONTAGEM - MG

LIVRO Nº 2

CNM: 057091.2.0122528-97

MATRÍCULA N. 122528

Data: 09/03/2011

Pág. 1

IMÓVEL: Urbano, constituído pelo Apartamento nº 201 (duzentos e um), do Edifício Coimbra e Silva, situado à Avenida José Faria da Rocha, n. 625, com área líquida de 324,18m², área comum de 135,68m², área privativa de 77,48m², área total de 537,34m², e respectiva fração ideal de 0,41536 do terreno formado pelo lote nº 06 (seis), da quadra nº D-29 (Dê-vinte e nove), do BAIRRO CIDADE JARDIM ELDORADO, neste município, com área de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados), mais ou menos, limites e confrontações de acordo com a planta respectiva. O apartamento tem direito a 04 vagas de garagem. Índice Cadastral: 207003020040. **PROPRIETÁRIO:** JOSÉ ALVES DA SILVA, brasileiro, comerciante, CI M-738.442 SSPMG, CPF 324.801.486-53, e sua mulher, ROSELI DE CÁSSIA COIMBRA E SILVA, brasileira, psicóloga, CI M-2.672.290 SSPMG, CPF 444.936.146-68, residentes à Rua Ouro Preto, nº 1475, Bairro Alphaville, Nova Lima, MG. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula n. 56.539, deste Cartório. (Emol.: R\$12,34, Tx. Fisc.: R\$,4,11, RECOMPE: R\$0,74, Total: R\$17,19)

J. M. V. G. do Reg

R-1-122528 - (Prenotação n. 344201) - **COMPRA E VENDA - TÍTULO:** Contrato particular, passado em Curitiba, PR, aos 31 de janeiro de 2011. **TRANSMITENTE:** JOSÉ ALVES DA SILVA, advogado, CI M-738.442 SSPMG, CPF 324.801.486-53, e sua mulher ROSELI DE CÁSSIA COIMBRA E SILVA, psicóloga, CI M-2.672.290 SSPMG, CPF 444.936.146-68, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, brasileiros, residentes à Rua Ouro Preto, nº 1475, Bairro Alphaville, Nova Lima, MG. **ADQUIRENTE:** SÉRGIO DA SILVA ALMEIDA, brasileiro, produtor de evento, separado judicialmente, CI 05641906-2 IFP/RJ, CPF 733.000.717-04, residente à Avenida José Faria da Rocha, nº 625, apto 201, Bairro Eldorado, Contagem, MG, e NEUZA MARIA DA SILVA, brasileira, produtora, divorciada, CI MG-3.753.305 SSPMG, CPF 952.682.276-53, residente à Avenida José Faria da Rocha, nº 625, apto 201, Bairro Eldorado, Contagem, MG. Preço: R\$300.000,00 (trezentos mil reais). Avaliação Fiscal: R\$400.000,00. Condições: R\$40.000,00 são pagos com recursos próprios, e R\$260.000,00 através de financiamento, conforme alienação fiduciária em garantia registrada abaixo. (Emol.: R\$545,70, Tx. Fisc.: R\$320,48, RECOMPE: R\$32,74, Total: R\$898,92). Contagem-MG, 09 de março de 2011.

J. M. V. G. do Regi

R-2-122528 - (Prenotação n. 344201) - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA** - Certifico que por contrato particular, passado em Curitiba, PR, aos 31 de janeiro de 2011, os **DEVEDORES/FIDUCIANTES:** SÉRGIO DA SILVA ALMEIDA, brasileiro, produtor de evento, separado judicialmente, CI 05641906-2 IFP/RJ, CPF 733.000.717-04, residente à Avenida José Faria da Rocha, nº 625, apto 201, Bairro Eldorado, Contagem, MG, e NEUZA MARIA DA SILVA, brasileira, produtora, divorciada, CI MG-3.753.305 SSPMG, CPF 952.682.276-53, residente à Avenida José Faria da Rocha, nº 625, apto 201, Bairro Eldorado, Contagem, MG, **ALIENARAM AO CREDOR/FIDUCIÁRIO:** HSBC BANK BRASIL S/A - Banco Múltiplo, com sede à Travessa Oliveira Belo, nº 34, Centro, Curitiba, PR, CNPJ 01.701.201/0001-89, EM CARÁTER FIDUCIÁRIO, e em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514, de 20/11/97, o imóvel desta matrícula. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais). **CONDIÇÕES:** Prazo, em meses: 300. Taxa anual de juros: Nominal: 9,5690%. Efetiva: 10,0000%. Data da Primeira Prestação: 10/03/2011. Valor da Prestação: R\$3.634,71. Valor base para as demais prestações: R\$2.939,95. Valor do Seguro de Danos Físicos no Imóvel: R\$40,80. Valor do Seguro de Morte e Invalidez Permanente: R\$84,60. Valor da Tarifa de Serviços de Administração (TSA): R\$14,77. Valor da Razão de Decréscimo: R\$6,91. Valor do Encargo Mensal: R\$3.080,12. Periodicidade de Reajuste da Prestação: Mensal. Valor do imóvel para fins de leilão público na data do contrato: R\$400.000,00. Custo Efetivo Total (CET): a) percentual ao ano: 10,87, b) percentual ao mês: 0,85. Custo efetivo do Seguro Habitacional (CESH) em percentual: 4,33. Obrigam-se as partes às demais condições do contrato. (Emol.: R\$545,70, Tx. Fisc.: R\$320,48, RECOMPE: R\$32,74, Total: R\$898,92). Contagem-MG, 09 de março de 2011.

J. M. V. G. do Registro

AV-3-122528 - (Prenotação n. 403358) - Data: 29/07/2019) - **CESSÃO DE DIREITOS**

Continua no verso

9



REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CONTAGEM - MG

LIVRO Nº 2

CNM: 057091.2.0122528-97

MATRÍCULA N. 122528

continuação

Ficha 1 verso

CREDITÓRIOS - Certifico que, conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 07 de outubro de 2016, arquivada na JUCEPAR sob nº 20167762605, aos 29 de novembro de 2016, em decorrência da cisão parcial, o credor HSBC BANK BRASIL S/A, com sede na Travessa Oliveira Belo, nº 34, 4º Andar, Bairro Centro, Curitiba, PR, CNPJ 01.701.201/0001-89, transferiu os direitos creditórios decorrentes da alienação fiduciária registrada no R-2, desta matrícula, para BANCO BRADESCO S/A, com sede no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, Osasco, SP, CNPJ 60.746.948/0001-12, no saldo devedor de R\$260.000,00. (Emol.: R\$952,84, Tx. Fisc.: R\$527,93, Total: R\$1.480,77. - Qtde./Código: 1 x 4173-1). Contagem-MG, 02 de agosto de 2019.

Aranda Inc. Adv.

AV-4-122528 - (Prenotação n. 558346 - Data: 03/10/2023) - CANCELAMENTO - Certifico que por contrato particular, passado em São Paulo, SP, aos 23 de janeiro de 2023, e rerratificação passada em São Paulo, SP, aos 29 de agosto de 2023, o credor, BANCO BRADESCO S/A, autorizou o cancelamento da alienação fiduciária registrada sob nº. R-2 e AV-3, desta matrícula. (Emol.: R\$96,37, Tx. Fisc.: R\$29,99, Total: R\$126,36, ISSQN: R\$4,55 - Qtde./Código: 1 x 4140-0. Selo Eletrônico: HDU/16572. Código de Segurança: 2045-4268-2246-5242). Contagem-MG, 16 de outubro de 2023.

Aranda Inc. Adv.

R-5-122528 - (Prenotação n. 558346 - Data: 03/10/2023) - COMPRA E VENDA - TÍTULO: Contrato particular, passado em São Paulo, SP, aos 23 de janeiro de 2023, e rerratificação passada em São Paulo, SP, aos 29 de agosto de 2023. TRANSMITENTE: SÉRGIO DA SILVA ALMEIDA, brasileiro, produtor de eventos, separado judicialmente, CI 05641906-2 DETRANRJ, CPF 733.000.717-04, residente à Avenida José Faria da Rocha, nº 625, apto 201, Bairro Cidade Jardim Eldorado, Contagem, MG; NEUZA MARIA DA SILVA, brasileira, produtora de eventos, divorciada, CI MG-3.753.305 PCMG, CPF 952.682.276-53, residente à Avenida José Faria da Rocha, nº 625, apto 201, Bairro Cidade Jardim Eldorado, Contagem, MG. ADQUIRENTE: ARÉZIO JOSÉ DE SOUSA, militar, CI M-5.985.464 PMMG, CPF 752.913.716-68, e sua mulher JANAÍNA GUIMARÃES DE CASTILHO, advogada, CI 141056 OABMG, CPF 009.699.576-96, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, em 13/08/2021, brasileiros, residentes à Avenida José Faria da Rocha, nº 625, apto 201, Bairro Cidade Jardim Eldorado, Contagem, MG. Preço: R\$850.900,00 (oitocentos e cinquenta mil e novecentos reais). Avaliação Fiscal: R\$1.450.000,00. Condições: R\$280.000,00 são pagos com recursos próprios e R\$570.900,00 através de financiamento, conforme alienação fiduciária em garantia registrada abaixo. (Emol.: R\$1.966,27, Tx. Fisc.: R\$1.517,76, Total: R\$3.484,03, ISSQN: R\$92,75 - Qtde./Código: 1 x 4551-8. Selo Eletrônico: HDU/16572. Código de Segurança: 2045-4268-2246-5242). Contagem-MG, 16 de outubro de 2023.

Aranda Inc. Adv.

R-6-122528 - (Prenotação n. 558346 - Data: 03/10/2023) - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - Certifico que por contrato particular, passado em São Paulo, SP, aos 23 de janeiro de 2023, e rerratificação passada em São Paulo, SP, aos 29 de agosto de 2023, os DEVEDORES/FIDUCIANTES: ARÉZIO JOSÉ DE SOUSA, militar, CI M-5.985.464 PMMG, CPF 752.913.716-68, e sua mulher JANAÍNA GUIMARÃES DE CASTILHO, advogada, CI 141056 OABMG, CPF 009.699.576-96, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, em 13/08/2021, brasileiros, residentes à Avenida José Faria da Rocha, nº 625, apto 201, Bairro Cidade Jardim Eldorado, Contagem, MG, ALIENARAM AO CREDOR/FIDUCIÁRIO: ITAÚ UNIBANCO S/A, com sede em São Paulo, SP, à Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, CNPJ 60.701.190/0001-04, EM CARÁTER FIDUCIÁRIO, e em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514, de 20/11/97, o imóvel desta matrícula. CONDIÇÕES: VALOR DA DÍVIDA: R\$570.900,00 (quinhentos e setenta mil e novecentos reais). Taxa efetiva de juros anual: 11,7%. Taxa nominal de juros anual: 11,1158%. Taxa efetiva de juros anual com benefício: 9,5000%. Taxa nominal de juros anual com benefício: 9,1098%. Taxa efetiva de juros mensal: 0,9263%. Taxa nominal de juros mensal: 0,9263%. Taxa efetiva de juros mensal com benefício: 0,7591%. Taxa nominal de juros mensal com benefício: 0,7591%. Prazo de amortização: 381 meses. Sistema de Amortização: SAC - Sistema de Amortização Constante. Periodicidade de reajustamento das prestações: Mensal. Data de

Continua na ficha nº. 2

9



Serviço do Registro de Imóveis - Comarca de Contagem

Rua Joaquim Camargos, 110 - Centro - Contagem/MG - CEP 32041-440 - Tel.: (31) 3398-1093 / 3398-1042

REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CONTAGEM - MG

LIVRO Nº 2

CNM: 057091.2.0122528-97

MATRÍCULA N. 122528

Continuação

Ficha 2

vencimento da primeira prestação: 23/02/2023. Data de vencimento da última prestação: 23/10/2054. Custo Efetivo Total - CET (anual): Taxa de juros: 13,2800%. Taxa de juros com benefício: 11,1200%. Custo Efetivo Total - CET (mensal): Taxa de juros: 1,0400%. Taxa de juros com benefício: 0,8800%. Tarifa de avaliação de bem recebido em garantia: R\$1.231,13, sendo constituída por: Análise documental: R\$670,00; Análise técnica do imóvel: R\$345,00; Sistema informatizado referente à avaliação técnica do imóvel: R\$97,33; Impostos (PIS, COFINS, ISS): R\$118,81. Valor total da prestação mensal: R\$6.245,92. Valor da amortização do saldo devedor: R\$1.498,42. Valor dos Juros: R\$4.334,00. Valor do Prêmio de Seguro - morte e invalidez permanente: R\$308,17. Valor do prêmio de seguro - Danos físicos no imóvel: R\$80,33. Tarifa de Administração: R\$25,00. Valor do imóvel para fins de leilão público na data do contrato: R\$1.450.000,00. Obrigam-se as partes às demais condições do contrato. (Emol.: R\$1.526,05, Tx. Fisc.: R\$1.008,42, Total: R\$2.534,47, ISSQN: R\$71,98 - Qtde./Código: 1 x 4547-6. Selo Eletrônico: HDU/16572. Código de Segurança: 2045-4268-2246-5242). Contagem-MG, 16 de outubro de 2023.

Graciele Exc. Clw.

AV-7-122528 - (Prenotação n. 609963 - Data: 30/01/2026) - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO - Certifico que fica consolidada a propriedade do imóvel desta matrícula em nome do credor fiduciário ITAÚ UNIBANCO S/A, com sede à Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, Bairro Parque Jabaquara, São Paulo, SP, CNPJ 60.701.190/0001-04, sendo que os fiduciantes foram intimados na forma da lei e não purgaram a mora. Ficam arquivados: 1) Requerimento do fiduciário, datado de 30 de janeiro de 2026; e, 2) prova de recolhimento do ITBI devido, sendo a avaliação fiscal no valor de R\$1.450.000,00. A documentação referente à intimação está arquivada sob nº 602709. (Emol.: R\$4.520,42, Tx. Fisc.: R\$3.489,30, Total: R\$8.009,72, ISSQN: R\$0,00 - Qtde./Código: 1 x 4251-5. Selo Eletrônico: JWW/47963. Código de Segurança: 6894-0074-2880-7413). Contagem-MG, 05 de março de 2026.

Graciele Exc. Clw.

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CONTAGEM - MG CERTIDÃO

Certifico que a presente cópia é autêntica e extraída do original arquivado em cartório, contendo 03 lauda(s). Dou Fé. Contagem, 05/03/2026.

(Assinada Digitalmente)

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA
SERVIÇO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE CONTAGEM
Protocolo Nº: 609963
Selo de Consulta Nº JW W 47964
Código de Segurança: 5664.7554.2223.2908
Quantidade de Atos Praticados: 001
Ato(s) praticados por: Vicentina Imaculada Diniz Resende
Emol.: R\$ 30,36 + TFJ: R\$ 10,72 = Valor Final: R\$ 41,08- ISS: 0,00



Consulte a validade deste Selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>

Constitui condição necessária para realização de atos de registro ou averbação nas serventias de registro de imóveis, quando instrumentalizadas por escritura pública, o recolhimento integral das parcelas destinadas ao Tribunal de Justiça de Minas Gerais, ao Recomepe, ao Ministério Público do Estado de Minas Gerais, à Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais e à Advocacia-Geral do Estado de Minas Gerais, bem como sua referência na escritura pública correspondente, inclusive aquelas lavradas em outras unidades da Federação, nos termos do art. 5-A caput e §1º da Lei 15.424/2004.