



Valide aqui
este documento

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ESPERA FELIZ - MINAS GERAIS

Ivany Martins Ribeiro França, Oficial do Registro de Imóveis
desta Comarca de Espera Feliz, Estado de Minas Gerais.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL		
CARTÓRIO DO OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS		
Comarca de Espera Feliz		CNM: 038869.2.0008516-07 Estado de Minas Gerais
Registro Geral - Livro Nº 2 - Registro Geral		
Matrícula Nº 8516	Ficha Nº 01	Data: 07/08/2014
Protocolo nº 28.058, fls. 231, 25 de julho de 2014 07 de agosto de 2014 IMÓVEL – RUA OTACÍLIO CARLOS DE SOUZA, Nº 36 – EDIFÍCIO PORTO NOBRE - ESPERA FELIZ – MG – APARTAMENTO 401 – localizado no quarto pavimento, medindo 125,46m² (cento e vinte e cinco metros e quarenta e seis centímetros quadrados) e mais 19,05m² correspondente a área de escada, elevador e hall de entrada, de uso comum, com direito a uma vaga correspondente a 1/4 da garagem, bloco B, que mede 101,88m², construída no pavimento térreo e a respectiva fração ideal de 0,10443 do terreno constante de um lote de terras de nº 01, medindo 329,01m² (trezentos e vinte e nove metros e um centímetro quadrado), sendo 38,59m na linha de frente para a Rua Otacílio Carlos de Souza; 20,89m na lateral direita, de quem olha do imóvel para a via pública, confrontando com o lote nº 02; 31,50m na linha de fundos, confrontando com propriedade de quem de direito – PROCEDÊNCIA: Lº 02, fls. 3735, matrícula 3735, Registro 02 e 10 e av- 04 a 09 - PROPRIETÁRIA: Construtora Espera Feliz Ltda- ME, com sede na Avenida Roque Ferreira de Castro, nº 83, centro, nesta cidade, CNPJ nº. 12.338.559/0001-05, representada pelos sócios, Ludimila Nunes Zini Mondino, CPF nº 050.891.566-03, CI MG 12.445.091 SSP/MG, casada, residente e domiciliada na Rua Dom Carloto, nº 36, centro, nesta cidade, Sergio Augusto Fonseca Cabral, CPF nº 008.744.386-40, CI 140359277-2, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, engenheiro, residente e domiciliado na Rua Governador Bias Fortes, nº 13, centro, nesta cidade, ambos brasileiros – Emol. R\$15,81 – TFI: R\$4,97– Total: R\$20,78. Dou fê. A Oficial. Protocolo nº 28.058 – fls. 231 – 25 de julho de 2014 Av-1-8515 – 07 de agosto de 2014 – Certifico que o imóvel acima fica submetido aos termos da CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO do EDIFÍCIO PORTO NOBRE, registrada sob nº 4709, fls. 4554 do Lº 3, nesta serventia. Emol. R\$12,57 – TFI: R\$3,95 – Total: R\$16,52. Dou fê. A Oficial. Protocolo nº 30489 – 29 de setembro de 2015 Emol. R\$24,97 – TFI: R\$5,04 – Total: R\$30,01 R-2-8516 – 29 de outubro de 2015 – TRANSMITENTES: Construtora Espera Feliz Ltda- ME, caracterizada acima, representada pelos seus sócios Alessandra Peixoto Creton, CPF nº 151.526.117-40, CI 05625433844 SSP/ES, brasileira, solteira, empresaria, residente e domiciliada na Rua Henrique Gripp Filho, nº 101, apto 109, centro, nesta cidade e Sergio Augusto Fonseca Cabral, qualificado acima – ADQUIRENTE: Ricardo Souza Sarmento, policial militar e agricultor, CPF nº 043.196.976-00, CI 83.287 PM/RJ, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com Jane Cherobin Souza Sarmento, do lar, CPF nº 064.695.976-02, CI MG-13.875.571 SSP/MG, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Otacílio Carlos de Souza, nº 36, apto. 401, nesta cidade - COMPRA E VENDA do imóvel matriculado – Público de 16/09/2015, Lº 26-ED, fls.134/136 e aditivo de complementação datado de 29/08/2015, Lº 26-ED, fls. 171 ambas no 1º Ofício de Notas desta cidade - Interventora: Josélia Martins Nogueira – Valor: R\$52.881,00 (cinquenta e dois mil, oitocentos e oitenta e um reais), com ITBI recolhido em 02/02/2015, atualizado para R\$120.000,00 (cento e vinte mil reais) – Emol. R\$1.194,94 – TFI: R\$555,24 – Total: R\$1.750,18. Dou fê. A Oficial. Protocolo nº 30490 – 29 de setembro de 2015 Emol. R\$24,97 – TFI: R\$5,04 – Total: R\$30,01 R-3-8516– 29 de outubro de 2015 – TRANSMITENTE: Ricardo Souza Sarmento e s/m Jane Cherobin Souza Sarmento, qualificados acima – ADQUIRENTE: Emerson Lima de Souza, CPF nº 002.652.706-50, CI M-7.876.615 SSP/MG, brasileiro, divorciado, dentista, residente e domiciliado na Rua Cira Rosa de Assis, nesta cidade - COMPRA E VENDA do imóvel matriculado – Público de 16/09/2015 – 1º Ofício de Notas desta cidade, Lº 26-ED, fls. 137/139, Interventora: Josélia Martins Nogueira – Valor: R\$120.000,00 (cento e vinte mil reais) – Emol. R\$1.194,94 – TFI: R\$555,24 – Total: R\$1.750,18. Dou fê. A Oficial. Protocolo nº 39.431 - 26 de agosto de 2022 Emol. R\$41,27 - Recomepe: R\$2,48 - TFI: R\$8,83 - ISS: R\$1,24 - Total: R\$53,82 R-4-8516 - 05 de setembro de 2022 - TRANSMITENTE: Emerson Lima de Souza, qualificado acima - ADQUIRENTE: Ana Maria Lucia Lanes Campos Nejaime, CPF nº 970.042.197-04, CI MG-10.164.230 SSP/MG, brasileira, pensionista, viúva, residente e domiciliada à Rua Enrique Gripp Filho, nº 150, Apt 102, centro, nesta cidade - CREDOR: Banco Bradesco S.A, Instituição Financeira, inscrita no CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede no Núcleo Administrativo denominado Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, Osasco, SP - COMPRA E VENDA do imóvel		

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RJH55-VJ4SY-SK5DU-Y4SRR>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ESPERA FELIZ - MINAS GERAIS

Ivany Martins Ribeiro França, Oficial do Registro de Imóveis
desta Comarca de Espera Feliz, Estado de Minas Gerais.

CARTÓRIO DO OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ESPERA FELIZ

CNM: 038869.2.0008516-07

Matrícula Nº **8516**

Ficha Nº

continuação

matriculado - Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, entre outras Avenças, nº 001560511, com força de Escritura Pública, datado de 11/08/2022, nos termos do parágrafo quinto, acrescido ao artigo 61 da Lei 4.380, de 21/08/1964, pelo artigo primeiro da Lei 5.049, de 29/06/1966 e pela Lei 9.514, de 20/11/1997 - **VALOR: R\$420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais)**, sendo R \$70.000,00 com recursos próprios e **R\$350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais)** mediante financiamento do Banco Bradesco S.A - **ITBI pago sobre R\$420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais) - Valor de avaliação: R\$429.000,00 (quatrocentos e vinte e nove mil reais)** - Obrigam-se as partes pelas demais condições do contrato - Emol. R\$2.584,96 - Recomepe: R\$155,09 - TFI: R\$1.810,48 - ISS: R\$77,55 - Total: R\$4.628,08. Dou fê. Oficial Substituto.

Protocolo nº 39.431 - 26 de agosto de 2022

R-5-8516 - 05 de setembro de 2022 - DEVEDORA FIDUCIANTE: Ana Maria Lucia Lanes Campos Nejaime, qualificada acima - **CREDOR FIDUCIÁRIO: Banco Bradesco S.A**, já caracterizado - **Valor da Avaliação: bR\$429.000,00 (quatrocentos e vinte e nove mil reais)** - **Valor do Financiamento: R\$350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais)** - **Valor Líquido a Liberar: R\$350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais)** - Conta Corrente do Devedor: 12729-9 - Agência: 753-6 - Banco: 237 - Prazo Reembolso: 314 meses - Valor da Primeira prestação na data da assinatura: R\$3.771,73 (três mil, setecentos e setenta e um reais e três centavos) - Taxa de juros nominal e efetiva: 9,11% a.a e 9,50% a.a - Seguradora: Bradesco Auto/Re Cia de Seguros - Seguro mensal por morte/invalidez permanente: R\$327,57 - Seguro mensal, danos físicos ao imóvel: R\$23,60 - Valor da taxa mensal de administração de contratos: R \$25,00 - Valor do encargo mensal na data da assinatura: R\$4.122,90 (quatro mil, cento e vinte e dois reais e noventa centavos) - Data prevista para vencimento da primeira prestação: 10/10/2022 - Sistema de Amortização: SAC - Razão de Decréscimo Mensal (RDM): R\$8,45 - Conta Corrente para crédito do vendedor favorecido: 11917-2 - Agência: 753-6 - Participação: 100% - Composição de Renda: Ana Maria Lucia Lanes Campos Nejaime R\$26.646,18 - 100% - **Valor Total Financiado (financiamento + despesas) R\$350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais)** - Foro Eleito: Espera Feliz, MG - **Reajuste do Encargo Mensal:** a prestação contratual devida, acessórios e a razão de decréscimo Mensal serão reajustados mensalmente, na data do vencimento do encargo mensal, mediante aplicação do mesmo índice utilizado para a atualização do saldo devedor do instrumento - O saldo devedor do financiamento será atualizado mensalmente no dia do vencimento do encargo mensal - Na apuração do saldo devedor para liquidação antecipada ou quaisquer outras finalidades, a atualização monetária será calculada pelo índice aplicável aos depósitos de poupança livre no período compreendido entre a data da assinatura do instrumento, ou da última atualização, se já ocorrida, e a data da apuração - O valor total do financiamento será amortizado em prestações mensais e consecutivas, correspondendo a primeira prestação, na data escolhida pelos devedores, prestações estas que serão calculadas pelo sistema de amortização, a taxa de juros nominal e efetiva mencionada, vencendo-se a primeira prestação na data escolhida pelos devedores e as demais em igual dia dos meses subsequentes, decrescendo as prestações seguintes de uma para outra, se a data de vencimento das prestações for diferente da data de assinatura do contrato, os encargos compreendidos entre a data da assinatura e a data de vencimento da primeira parcela, serão cobrados proporcionalmente - A primeira parcela do prêmio de seguro é devida no ato e na data da emissão do contrato, e as demais deverão ser pagas mensalmente com o valor das parcelas do financiamento, o pagamento da primeira parcela referente ao "Prêmio de Seguro" deve ser realizado na forma acima referida e considerando ainda que o número de parcelas é o mesmo de parcelas referente ao financiamento, na última parcela mensal não será cobrado nenhum valor a título de prêmio de seguro habitacional - A contratação de seguro vinculada ao financiamento imobiliário deverá compreender, no mínimo, as seguintes coberturas: Seguro para riscos de morte ou de invalidez permanente - MIP, exigida somente dos devedores pessoa física, destinada a cobertura de sinistro de natureza pessoal dos segurados, e a quantia paga a título de indenização será destinada à amortização ou liquidação total do saldo devedor devidamente atualizado e Seguro para riscos de danos físicos ao imóvel - DFI, destinada a cobertura de sinistro de natureza material sobre o imóvel objeto do financiamento e, havendo sinistro, a indenização corresponderá ao montante necessário para recuperar o imóvel financiado de forma a preservar o valor da garantia do credor, limitado ao valor segurado. Sendo as taxas do seguro de morte e invalidez permanente estabelecidas por faixa etária, quando houver mais de um devedor neste instrumento, para efeito de enquadramento de taxa será considerada a idade do devedor que tiver maior participação na renda - **Garantia:** Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, o devedor fiduciante **ALIENA ao Banco Bradesco S/A, em caráter fiduciário, o imóvel descrito na matrícula acima**, com todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do débito e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário - Obrigam-se as partes pelas demais condições do contrato - Emol. R\$2.452,46 - Recomepe: R\$147,14 - TFI: R\$1.440,44 - ISS: R\$73,57 - Total: R\$4.113,61. Dou fê. Oficial Substituto.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RJH55-VJ4SY-SK5DU-Y4SRR>



Valide aqui
este documento

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ESPERA FELIZ - MINAS GERAIS

Ivany Martins Ribeiro França, Oficial do Registro de Imóveis
desta Comarca de Espera Feliz, Estado de Minas Gerais.

CARTÓRIO DO OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ESPERA FELIZ

Matrícula Nº 8.516 Ficha Nº 02 CNM 038869.2.0008516-07
continuação

Protocolo nº 44.757 - 12 de maio de 2026

Emol. R\$ 49,39 – Recome: R\$ 3,72 – TFI. R\$ 10,72 – ISS: R\$ 1,48 – Total: R\$ 65,31

Av-6-8.516 - 09 de junho de 2026 - De acordo com o requerimento do Banco Bradesco S.A, abaixo caracterizado, datado de 11/05/2026, assinado digitalmente por sua advogada e procuradora Michelle Aparecida Ferraz Vaichen, CPF nº 282.124.478-98, CI nº 34.543.840-1 SSP/SP, OAB/SP 276.989, brasileira, solteira, tendo em vista a constituição em mora e o transcurso do prazo sem a purga do financiamento concedido através do Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, entre outras Avenças, nº 001560511, com força de Escritura Pública, datado de 11/08/2022, à **Ana Maria Lucia Lanes Campos Nejaime, viúva**, já qualificada, **o imóvel matriculado, com inscrição imobiliária sob nº 01020091114008, foi consolidado em nome do Credor Fiduciante, Banco Bradesco S.A, inscrito no CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de Deus, Vila Yara, Osasco, São Paulo – Valor de R\$429.000,00 (quatrocentos e vinte e nove mil reais), com ITBI devidamente recolhido - Emol: R\$3.092,90 - Recome: R\$232,80 - TFI: R\$ 2.197,44 - ISS: R\$ 92,79 - FIC/SRE: R\$ 0,00 - FUNDOS: R\$ 0,00 - Total: R\$ 5.615,93. Cod. 4546 Qtd: 1. Selo Usado: KEC39244. Dou fé. Oficial.**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RJH55-VJ4SY-SK5DU-Y4SRR>



Valide aqui
este documento

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ESPERA FELIZ - MINAS GERAIS

Ivany Martins Ribeiro França, Oficial do Registro de Imóveis
desta Comarca de Espera Feliz, Estado de Minas Gerais.

CERTIFICO nos termos do art. § 19 1º da Lei 6.015 de 1973, que a
presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere. Dou fê.

Espera Feliz/MG, 09 de junho de 2026

Assinado digitalmente por IVANY MARTINS RIBEIRO FRANÇA CPF: 209.935.796-04.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
Registro de Imóveis de Espera Feliz-MG

SELO DE CONSULTA: KEC39262
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 4198698924297863

Quantidade de ato praticados: 1
Ato(s) praticado(s) por



Tamires de Almeida Alves - Oficial Substituta
Emol. R\$ 28,23 - TFJ R\$ 10,72 - ISS: R\$ 0,85
FIC/SER: R\$ 0,00 - Valor final: R\$ 41,93

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RJH55-VJ4SY-SK5DU-Y4SRR>