

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CARTÓRIO DO OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
 Registro Geral - Livro Nº 2 - Registro Geral

CNM: 038869.2.0008516-07
 Estado de Minas Gerais

Comarca de Espera Feliz

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 Sarmiento**, 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 Sarmiento**, 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 Sarmiento e s/m Jane Cherobin Souza Sarmiento, 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 - Recome: 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**

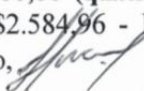
CARTÓRIO DO OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ESPERA FELIZ

CNM: 038869.2.0008516-07

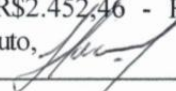
Matrícula Nº 8516

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 **RS350.000,00 (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: RS350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais)** - **Valor Líquido a Liberar: RS350.000,00 (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, 

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

Matrícula Nº

8.516

Ficha Nº

02

CNM 038869.2.0008516-07

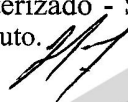
continuação

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. 

Protocolo nº 44.939 - 23 de junho de 2026

Av-7-8.516 - 23 de junho de 2026 - Certifico que através da **CNIB Protocolo nº 202606.1909.04759703-IA-535**, em data de 19/06/2026, fica constando a Indisponibilidade do imóvel acima, em virtude de ordem emanada do Processo nº 00176464020175160007, pelo Tribunal Regional do Trabalho da 16ª Região – Tribunal Superior do Trabalho – Santa Ines – 1ª VT, que determinou a indisponibilidade dos bens do Banco Bradesco S.A, já caracterizado - Selo Usado: KEC40278. *(Ato não sujeito ao pagamento de emolumentos T_60)*. Dou fé. Oficial Substituto. 

NÃO VALE COMO CERTIDÃO