



ESTADO DE MINAS GERAIS

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PASSOS - MG

Oficial: Bel.ELPÍDIO FREIRE NETO

RUA DEPUTADO LOURENÇO DE ANDRADE, 665 - Tel/WhatsApp (0xx35)3521-7636 - CEP:
37900094 - Passos/MG

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Eu, ELPÍDIO FREIRE NETO, Oficial do Registro de Imóveis desta cidade e Comarca de Passos, Estado de Minas Gerais, na forma da Lei, etc.

CERTIFICO, que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 038620.2.0088990-94 do Livro n.º 2 - Registro Geral de 06/04/2022:

88990 - 06/04/2022 - Protocolo: 232608 - 16/03/2022

Terreno 17, correspondente a parte dos lotes 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40 e 41 da quadra 05, situado da Rua Waldomiro Caetano Machado, no Loteamento Residencial Nova Califórnia, nesta cidade, com área total de 173,00m² (cento e setenta e três metros quadrados), medindo 8,65m (oito metros e sessenta e cinco centímetros) de frente, igual medida dos fundos, por 20,00m (vinte metros) de laterais, confrontando pela frente com a mencionada rua, pelo lado esquerdo com o terreno 18, de propriedade de JGM Construção e Consultoria Ltda, pelo lado direito com o lote 16, e pelos fundos com o terreno 02, de propriedade de JGM Construção e Consultoria Ltda.

PROPRIETÁRIA: JGM CONTRUÇÃO E CONSULTORIA LTDA, CNPJ n.º 13.496.791/0001-34, com sede à Rua Polos, n.º 152, sala 01, Bairro Santa Lucia, em Belo Horizonte - MG, neste ato representada por Gabriel Lopes Azevedo De Mendonça, brasileiro, solteiro, economista, maior, portador do CPF n.º 060.701.006-11 e do RG n.º MG-12.531.054-SSP/MG, residente em Belo Horizonte - MG. **REGISTROS ANTERIORES:**L.º02, n.ºsR1=77.004

AV2=AV3=AV4=AV5=AV6=AV7=AV8=AV9=AV10=AV11=AV12=AV13=AV14=AV15=A
V16=AV17=AV18=AV19=AV20=AV21=AV22=AV23=AV24=AV25=AV26=AV27=AV28=A
V29=AV30=AV31=AV32=AV33=AV34=77.004.Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, n.º ordinal do ofício: 0000479040168, atribuição: Imóveis, localidade: Passos. N.º selo de consulta: FOT79991, código de segurança : 7299167598517105. Ato: 4401, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 53,95. Recomepe: R\$ 3,24. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 17,99. ISS: R\$ 1,62. Total: R\$ 76,80. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 14.048,14. Valor Total do Recomepe: R\$ 843,16. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 5.572,32. Valor Total do ISS: R\$ 421,48.Valor Total Final ao Usuário: R\$ 20.885,10. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". O referido é verdade e dou fé. Passos, 06 de abril de 2022. O Oficial,(a) Elpidio Freire Neto.

R-1-88990 - 22/08/2022 - Protocolo: 236156 - 12/08/2022

Nos termos do Contrato de Venda e Compra de Terreno, Mútuo para Obras com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia – Carta de Crédito Individual – CCFGTS – Programa Casa Verde e Amarela, na forma do § 5º do art. 61, da Lei 4.380/1964, datado de 05 de agosto de 2022, o imóvel da presente

matrícula, foi adquirido por RICARDO DE SOUZA SILVA, nacionalidade brasileira, nascido em 13/05/1979, estivador carregador embalador e assemelhados, filho de Julia de Souza Silva e Jose dos Reis da Silva, e-mail: ricardodesouzasilva255@gmail.com, portador de Carteira de Identidade nº MG8946863, expedida por Policia Civil/MG em 19/08/2011 e do CPF 047.028.176-63, solteiro, residente e domiciliado em R. Pe. Aureliano Inacio de Andrade, 101, Cohab em Passos/MG, por compra feita a JGM CONSTRUÇÃO E CONSULTORIA LTDA, inscrita no CNPJ nº 13.496.791/0001-34, dos Polos, nº 152, Sala 601, Santa Lucia em Belo Horizonte/MG, e-mail: marinho@lcmconstrucao.com.br com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial, registrada sob NIRE nº (NIRE), neste ato representada por seu procurador JOAO ROBERTO DE PAULA, nacionalidade brasileira, nascido em 13/07/1965, trabalhador de construção civil, filho de Teonila Maria de Paula e Vicente de Paula, portador de Carteira de Identidade nº MG-3.458.55, expedida por Secretaria de Segurança Pública/MG em 18/06/2003 e do CPF nº 516.147.586-20, solteiro, residente e domiciliado em Rua Amapá, nº 1851, Jardim Harmonia em Passos/MG, conforme procuração lavrada no 10º Ofício de Belo Horizonte/MG em 13/07/2022, às folhas 184 do Livro 772 P. **VALOR DE VENDA E COMPRA DO TERRENO E CONSTRUÇÃO E COMPOSIÇÃO DOS RECURSOS:** O valor destinado à venda e compra do terreno e construção do imóvel objeto deste contrato é R\$ 147.000,00, composto pela integralização dos valores abaixo: Valor do financiamento concedido pela Caixa: R\$ 103.238,00; Valor dos recursos próprios aplicados/a aplicar na obra: R\$ 22.884,00; Desconto/Subsídio concedido pelo FGTS/União: R\$ 20.878,00. Valor de Venda e Compra do Terreno: R\$ 55.000,00. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000479040168, atribuição: Imóveis, localidade: Passos. Nº selo de consulta: FYL06460, código de segurança : 5728956237738063. Ato: 4301, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 3,32. Recome: R\$ 0,20. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1,10. ISS: R\$ 0,10. Total: R\$ 4,72. Ato: 4515, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 540,14. Recome: R\$ 32,40. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 220,60. ISS: R\$ 16,20. Total: R\$ 809,34. Ato: 8101, quantidade Ato: 25. Emolumentos: R\$ 99,25. Recome: R\$ 6,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 33,00. ISS: R\$ 3,00. Total: R\$ 141,25. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 1.529,01. Valor Total do Recome: R\$ 91,78. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 607,88. Valor Total do ISS: R\$ 45,88. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 2.274,55. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". O referido é verdade e dou fé. Passos, 22 de agosto de 2022. O Oficial:(a) Elpidio Freire Neto.

R-2-88990 - 22/08/2022 - Protocolo: 236156 - 12/08/2022

Em 22 de agosto de 2022 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA** - Pelo contrato referido no **R1 supra**, o proprietário e fiduciante RICARDO DE SOUZA SILVA, já qualificado anteriormente, alienou o imóvel ora adquirido em propriedade fiduciária ao credor e fiduciário CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/1969, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ 00.360.305/0001-04, neste ato representada por Eduardo Antonio Ribeiro Amparado, brasileiro, solteiro, nascido em 11/11/1983, economiário, portador de carteira de Identidade MG 11.834.957 SSP/MG expedida em 11/02/2003 e CPF 065.859.636-52, conforme procuração lavrada as folhas 35 e 36 do livro 3474-P, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF e substabelecimento lavrado às folhas 21 e 22, do livro 3481-P, em 11/06/2021, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF e substabelecimento lavrado as folhas 81 e 84, do livro 1115-P, em 28/06/2021, no Cartório Amaral do 5º Ofício de Notas de Belo Horizonte/MG e substabelecimento lavrado às folhas 31, livro 230 P, em 07/07/2021, no Tabelionato Moraes - 1º Ofício de Notas de Passos/MG, doravante denominada CAIXA, mediante as seguintes cláusulas e condições: 1ª) O valor total da dívida é de R\$ 103.238,00, resgatável em 366 meses, sendo o encargo mensal inicial de: Taxa de Juros Contratada: R\$ 560,64; Vencendo o primeiro encargo

mensal em 12/09/2022; Taxa de Juros Contratada % (a.a.): Nominal: 4.5000, Efetiva: 4.5939; Taxa de Juros Contratada % (a.m.): Nominal: 0.3743, Efetiva: 0.3750; 2ª) os fiduciários, enquanto adimplentes, por sua conta e risco, poderão utilizar-se livremente do imóvel; 3ª) incumbirá ao fiduciário a escolha da companhia securitizadora e, ao fiduciante, o pagamento dos prêmios do seguro; 4ª) valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 150.000,00. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000479040168, atribuição: Imóveis, localidade: Passos. Nº selo de consulta: FYL06460, código de segurança : 5728956237738063. Ato: 4517, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 821,44. Recome: R\$ 49,28. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 335,50. ISS: R\$ 24,64. Total: R\$ 1.230,86. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 1.529,01. Valor Total do Recome: R\$ 91,78. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 607,88. Valor Total do ISS: R\$ 45,88. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 2.274,55. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". O referido é verdade e dou fé. O Oficial:(a) Elpidio Freire Neto.

AV-3-88990 - 12/06/2024 - Protocolo: 252446 - 11/06/2024

Procede-se a esta averbação nos termos do Provimento CNJ 143 de 25 de abril de 2023, Art. 2º - Parágrafo Único, para constar que o presente livro de **Matrícula** teve sua numeração alterada para **038620.2.0088990-94**. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000479040168, atribuição: Imóveis, localidade: Passos. Nº selo de consulta: HVI50878, código de segurança : 0984199156303593. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 0,00. Recome: R\$ 0,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 0,00. ISS: R\$ 0,00. Total: R\$ 0,00. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 471,10. Valor Total do Recome: R\$ 28,27. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 187,06. Valor Total do ISS: R\$ 14,11. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 700,54. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". O referido é verdade e dou fé. Passos, 12 de junho de 2024. A 4ª Escrevente Substituta:(a) Karen Soares Silva.

AV-4-88990 - 12/06/2024 - Protocolo: 252446 - 11/06/2024

Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento datado de 02 de janeiro de 2024, devidamente assinado por Ricardo de Souza Silva, o qual juntou Certificado de Habite-se, expedido pela Prefeitura Municipal de Passos, firmado por Teresa Cristina Silva Leriano – Diretora do Depto Controle Urbanístico e Clélia Rosa – Secretária Municipal de Obras, Habitação e Serv. Urbanos, em 04 de abril de 2024, requerido por RICARDO DE SOUZA SILVA, para constar que, a construção existente na Rua Waldomiro Caetano Machado, nº 654, da zona 7, foi concluída de acordo com o projeto aprovado em anexo e conforme alvará de construção nº 334, expedido em 31/05/2022, estando, pois, em condições de ser habitada. Área Total: 54,00 m². Valor: R\$51,59. Refere-se a imóvel residencial. Valor declarado de mercado em face ao Art. 135, § 1º, Inciso I e II do Código de Normas Prov. nº 93/CGJ/2020. R\$28.000,00 (vinte e oito mil reais). Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000479040168, atribuição: Imóveis, localidade: Passos. Nº selo de consulta: HVI50878, código de segurança : 0984199156303593. Ato: 4148, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 386,08. Recome: R\$ 23,16. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 157,70. ISS: R\$ 11,58. Total: R\$ 578,52. Ato: 8101, quantidade Ato: 3. Emolumentos: R\$ 26,37. Recome: R\$ 1,59. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 8,76. ISS: R\$ 0,78. Total: R\$ 37,50. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 471,10. Valor Total do Recome: R\$ 28,27. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 187,06. Valor Total do ISS: R\$ 14,11. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 700,54. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". O referido é verdade e dou fé. Passos, 12 de junho de 2024. A 4ª Escrevente Substituta:(a) Karen Soares Silva.

AV-5-88990 - 12/06/2024 - Protocolo: 252446 - 11/06/2024

CND/INSS - Conforme requerimento datado de 02 de janeiro de 2024, foi apresentada, para ser arquivada, a CND/INSS nº 90.019.48022/67-001, emitida em 10/06/2024, referente a área residencial

construída de 54,00 m². Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000479040168, atribuição: Imóveis, localidade: Passos. Nº selo de consulta: HVI50878, código de segurança : 0984199156303593. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 23,75. Recompe: R\$ 1,42. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 7,90. ISS: R\$ 0,71. Total: R\$ 33,78. Ato: 8101, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 8,79. Recompe: R\$ 0,53. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 2,92. ISS: R\$ 0,26. Total: R\$ 12,50. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 471,10. Valor Total do Recompe: R\$ 28,27. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 187,06. Valor Total do ISS: R\$ 14,11. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 700,54. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". O referido é verdade e dou fé. Passos, 12 de junho de 2024. A 4ª Escrevente Substituta:(a) Karen Soares Silva.

AV-6-88990 - 14/08/2025 - Protocolo: 263590 - 28/07/2025

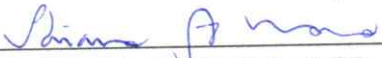
CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE – Nos termos do Ofício 559302/2025, de 22 de janeiro de 2025, a requerimento da credora fiduciária: Caixa Econômica Federal, protocolado sob o nº 258762, o fiduciante Ricardo de Souza Silva, já qualificado anteriormente, tendo em vista que o mesmo se encontra em lugar incerto e não sabido, foi intimado por edital, cadastrado no portal de editais sob os números 649089, 649090 e 649091, com a última publicação na data de 13 de maio de 2025, para satisfazer, no prazo de quinze dias, as prestações vencidas e as que se vencessem até a data do pagamento, bem como os demais encargos, inclusive das despesas de cobrança e intimação, sem que o fiduciante tenha purgado a mora. Diante disso, fica consolidada a propriedade do imóvel desta matrícula, em nome da fiduciária: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** – Instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12.08.1969, alterado pelo Decreto-Lei nº 1259, de 19.02.1973, regendo-se pelo Estatuto vigente nesta data, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 / 4, em Brasília-DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por sua procurador MILTON FONTANA, brasileiro, casado, economiário, portador da carteira de identidade RG nº 1.616.101-7 SSP/SC, CPF nº 575.672.049-91, com endereço profissional em Rua Nossa Senhora de Lourdes, 111 - 4º andar, Agrônômica, Florianópolis/SC, na qualidade de Gerente de Centralizadora, conforme substabelecimento de procuração datada de 17/04/2025, nº 3623-P, fls. 200, do 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF. Foi apresentado a este registro pela fiduciária: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, a prova do pagamento do imposto de transmissão inter-vivos, ITBI nº 1658/2025 – Inscrição Imobiliária: 1072720477001, parcela única, sendo a autenticação de pagamento 950767269592032577, no valor de R\$3.000,00, a qual arquivo. Valor Declarado de Mercado em face ao Art. 135, § 1º, Inciso I e II do Código de Normas Prov. nº 93/CGJMG/2020. R\$156.824,67 (cento e cinquenta e seis mil, oitocentos e vinte e quatro reais e sessenta e sete centavos). Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000479040168, atribuição: Imóveis, localidade: Passos. Nº selo de consulta: JFE13692, código de segurança : 5995582305357424. Ato: 4241, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 2.413,89. Recompe: R\$ 181,69. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1.206,15. ISS: R\$ 72,42. Total: R\$ 3.874,15. Ato: 8101, quantidade Ato: 19. Emolumentos: R\$ 172,52. Recompe: R\$ 12,92. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 58,14. ISS: R\$ 5,13. Total: R\$ 248,71. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 2.613,38. Valor Total do Recompe: R\$ 196,64. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1.274,54. Valor Total do ISS: R\$ 78,36. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 4.162,92. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". O referido é verdade e dou fé. Passos, 14 de agosto de 2025. A 2ª Escrevente Substituta,(a) Adriana Aparecida Maia.

CERTIFICO AINDA que, constitui condição necessária para realização dos atos de registro ou averbação nas serventias de registro de imóveis, quando instrumentalizados por escritura pública, o recolhimento integral das parcelas destinadas ao Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, ao Recompe, 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, conforme disposição no artigo 5º-A, da Lei n.º 15.424/2004.

Continuação da certidão de Inteiro Teor da Matrícula 038620.2.0088990-94 do Livro n.º 2 de Registro Geral.

O referido é verdade e dou fé. Passos-MG, 14 de agosto de 2025.


[] OFICIAL REGISTRADOR
[] 1º ESCRIVENTE SUBSTITUTO
☒ 2ª ESCRIVENTE SUBSTITUTA
[] 3ª ESCRIVENTE SUBSTITUTA
[] 4ª ESCRIVENTE SUBSTITUTA
[] 5º ESCRIVENTE SUBSTITUTO

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

Registro de Imóveis de Passos - MG

SELO DE CONSULTA: JFE13692
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 5995582305357424

Quantidade de atos praticados: 1
Ato(s) praticado(s) por: Adriana Aparecida Maia - Oficial Substituta

Emol.: R\$ 26,97 - TFJ: R\$ 10,25 -
Valor final: R\$ 40,06 - ISS: R\$ 0,81

Para validar este selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>



ELPIDIO
FREIRE

NETO:59387
025853

Assinado de forma
digital por ELPIDIO
FREIRE
NETO:59387025853
Dados: 2025.08.20
14:32:53 -03'00'