REGISTRO DE IMÓVEIS
Dr. Elpídio Freire Neto
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

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 038620.2.0094404-51 do Livro n.º 2 - Registro Geral de 26/03/2024:

94404 - 26/03/2024 - Protocolo: 250468 - 19/03/2024
Um terreno correspondente aos lotes nºs oito e nove (08 e 09), da quadra nº 08, sito a Rua Palmeira, nº 379, Serra das Brisas, nesta cidade, com as seguintes medidas e confrontantes: medindo 24,00m (vinte e quatro metros) pela frente com a rua Palmeira, confrontando pela esquerda, medindo 30,00m (trinta metros), com os terrenos correspondentes aos lotes 10 de propriedade de Missia Sueli Gambardela e lote 11 de propriedade de Antonio Valeriano, da quadra nº 08, confrontando pelo fundo, medindo 24,00m (vinte e quatro metros), com o terreno propriedade de Objetiva Empreendimentos Imobiliários Ltda (Lote 131, quadra G - Villagio D'Italia), com o terreno propriedde de Wesley Geraldo Fonseca (Lote 130, quadra G - Villagio D'Italia) e com o terreno propriedade de Objetiva Empreendimentos Imobiliários Ltda (Lote 132, quadra G - Villagio D'Italia), confrontando pelo lado direito, medindo 30,00 metros (trinta metros), com o terreno correspondente ao lote 07 da quadra nº 08, de propriedade de Milton Marques da Silva, perfazendo o perímetro. EXISTINDO no mesmo uma construção residencial de nº 379 com a área de 56,52m², e outra construção residencial de nº 379 com a área de 266,66m². Fusão requerida pelos proprietários abaixo descritos na forma da lei 6.015/73. **REGISTROS ANTERIORES**: R4=AV6=AV8=AV9= AV10=AV11=AV12=AV13=15.742 e R1=AV3=AV5=AV6=AV7=AV8=AV9= AV10=25.913. **PROPRIETÁRIOS**: JOSÉ ALTAIR DA SILVA, portador do CPF nº 020.477.128-58 e RG 13.595.193-08, brasileiro, securitário, e s/m ELDA CHACON DA SILVA, portadora do CPF nº 146.088.498-16 e RG 27789112-SSP/SP, brasileira, do lar, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Palmeiras, nº 379, nesta cidade. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000479040168, atribuição: Imóveis, localidade: Passos. Nº selo de consulta: HPU52376, código de segurança : 1739715831120463. Ato: 4401, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 59,72. Recompe: R$ 3,58. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 19,91. ISS: R$ 1,79. Total: R$ 85,00. Valor Total dos Emolumentos: R$ 1.704,95. Valor Total do Recompe: R$ 102,31. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 903,05. Valor Total do ISS: R$ 51,09.Valor Total Final ao Usuário: R$ 2.761,40. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br". O referido é verdade e dou fé. Passos, 26 de março de 2024. O Oficial,(a) Elpidio Freire Neto.

AV-1-94404 - 26/03/2024 - Protocolo: 250468 - 19/03/2024
Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento de Unificação de Imóvel Urbano datado de 27 de novembro de 2023, firmado pelo proprietário José Altair da Silva, CPF 020.477.128-58, e pela Responsável Técnico, Brenda Andrade Pereira - CREA: 233834/D, os quais juntaram memorial descritivo, mapa, e ART nº 20232560339, devidamente registrada em 07 de dezembro de 2023, e Guia de ITBI da referida unificação expedida pela Prefeitura Municipal de Passos, de 08 de dezembro de 2023,

firmada pela Supervisora Departamento de Rendas, Poliana Maciel de Sousa Lemos, todos devidamente arquivados nesta serventia, para constar que, as medidas, área e confrontações do imóvel constante desta matrícula, foram inseridas em virtude da **UNIFICAÇÃO** das matrículas 15.742 com área de 360,00m² e 25.913 com área de 360,00m², perfazendo a área total de 720,00m². Valor Declarado de Mercado em face ao Art. 135, § 1°, Inciso I e II do Código de Normas Prov. n° 93/CGJ/2020. R$300.000,00 (trezentos mil reais). Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, n° ordinal do ofício: 0000479040168, atribuição: Imóveis, localidade: Passos. N° selo de consulta: HPU52376, código de segurança : 1739715831120463. Ato: 4189, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 1.357,18. Recompe: R$ 81,42. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 797,12. ISS: R$ 40,72. Total: R$ 2.276,44. Valor Total dos Emolumentos: R$ 1.704,95. Valor Total do Recompe: R$ 102,31. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 903,05. Valor Total do ISS: R$ 51,09.Valor Total Final ao Usuário: R$ 2.761,40. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br". O referido é verdade e dou fé. Passos, 26 de março de 2024. O Oficial,(a) Elpidio Freire Neto.

AV-2-94404 - 26/03/2024 - Protocolo: 250467 - 19/03/2024

Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento datado de 14 de março de 2024, devidamente assinado por José Altair da Silva, o qual juntou Certidão de Cadastro n° 23/2024, datada de 14 de março de 2024, para constar que, após a unificação dos lotes do imóvel da presente matrícula, foram UNIFICADAS as construções residenciais do imóvel da presente matrícula, passando a ter 323,16m² de área construída, localizada na Rua Palmeira, n° 379 com inscrição cadastral n° 04.042.0077.001. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, n° ordinal do ofício: 0000479040168, atribuição: Imóveis, localidade: Passos. N° selo de consulta: HPU52399, código de segurança : 0772627298376242. Ato: 4159, 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: 2. Emolumentos: R$ 17,58. Recompe: R$ 1,06. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 5,84. ISS: R$ 0,52. Total: R$ 25,00. Valor Total dos Emolumentos: R$ 41,33. Valor Total do Recompe: R$ 2,48. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 13,74. Valor Total do ISS: R$ 1,23.Valor Total Final ao Usuário: R$ 58,78. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br". O referido é verdade e dou fé. Passos, 26 de março de 2024. O Oficial,(a) Elpidio Freire Neto.

AV-3-94404 - 27/08/2024 - Protocolo: 254240 - 15/08/2024

Procede-se a esta averbação nos termos do Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças, n° 10188901400, com força de escritura pública - Art. 61 e parágrafos da Lei n° 4.380/64 - Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia - Lei n° 9.514/97, datado de 02 de agosto de 2024, para constar que, fica inserido o n° da CNH de **JOSÉ ALTAIR DA SILVA**, que é: 00974235752-Detran/MG. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, n° ordinal do ofício: 0000479040168, atribuição: Imóveis, localidade: Passos. N° selo de consulta: IDF95626, código de segurança : 8831323915850477. Ato: 4134, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 11,87. Recompe: R$ 0,71. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 3,95. ISS: R$ 0,36. Total: R$ 16,89. Valor Total dos Emolumentos: R$ 3.170,80. Valor Total do Recompe: R$ 190,10. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 2.131,39. Valor Total do ISS: R$ 95,07.Valor Total Final ao Usuário: R$ 5.587,36. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br". O referido é verdade e dou fé. Passos, 27 de agosto de 2024. A 2ª Escrevente Substituta,(a) Adriana Aparecida Maia.

AV-4-94404 - 27/08/2024 - Protocolo: 254240 - 15/08/2024

Procede-se a esta averbação nos termos do Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças, n° 10188901400, com força de escritura pública - Art. 61 e parágrafos da Lei n° 4.380/64 - Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia - Lei n° 9.514/97, datado de 02 de agosto de 2024, para constar que, fica inserido o n° da CNH de **ELDA CHACON DA SILVA**, que é: 01261431465-Detran/MG. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, n° ordinal do ofício: 0000479040168, atribuição: Imóveis, localidade: Passos. N° selo de consulta: IDF95626, código de segurança : 8831323915850477. Ato: 4134, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 11,87. Recompe: R$ 0,71. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 3,95. ISS: R$ 0,36. Total: R$ 16,89. Valor Total dos Emolumentos: R$ 3.170,80. Valor Total do Recompe: R$ 190,10. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 2.131,39. Valor Total do ISS: R$ 95,07.Valor Total Final ao Usuário: R$ 5.587,36. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br". O referido é verdade e dou fé. Passos, 27 de agosto de 2024. A 2ª Escrevente Substituta,(a) Adriana Aparecida Maia.

R-5-94404 - 27/08/2024 - Protocolo: 254240 - 15/08/2024
Nos termos do Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças, nº 10188901400, com força de escritura pública - Art. 61 e parágrafos da Lei nº 4.380/64 - Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia - Lei nº 9.514/97, datado de 02 de agosto de 2024, **o imóvel da presente matrícula e AV2=supra**, foi adquirido por **ANDRE QUEIROZ RAMOS,** brasileiro, solteiro, maior, capaz, não mantendo união estável, engenheiro, portador da Carteira Nacional de Habilitação CNH nº 06045551909-Detran/MG, inscrito no CPF sob nº 125.189.066-06, com endereço eletrônico e-mail: andreqramos@hotmail.com, residente e domiciliado em Passos/MG, na Rua Monsenhor José Maria Mathias da Silva, nº 267, São Francisco, **por compra feita a** José Altair da Silva e s/m Elda Chacon da Silva, já qualificados. **PREÇO DE VENDA DO IMÓVEL E FORMA DE PAGAMENTO DO PREÇO DE VENDA DO IMÓVEL**: O preço da venda é de R$650.000,00. Recursos próprios: R$111.928,22. Recursos do FGTS: R$18.071,78. Valor Total do Financiamento (saldo devedor): R$552.500,00. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000479040168, atribuição: Imóveis, localidade: Passos. Nº selo de consulta: IDF95626, código de segurança : 8831323915850477. Ato: 4301, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 3,68. Recompe: R$ 0,22. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 1,21. ISS: R$ 0,11. Total: R$ 5,22. Ato: 4547, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 1.509,06. Recompe: R$ 90,54. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 1.057,02. ISS: R$ 45,27. Total: R$ 2.701,89. Ato: 8101, quantidade Ato: 30. Emolumentos: R$ 132,00. Recompe: R$ 7,80. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 43,80. ISS: R$ 3,90. Total: R$ 187,50. Valor Total dos Emolumentos: R$ 3.170,80. Valor Total do Recompe: R$ 190,10. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 2.131,39. Valor Total do ISS: R$ 95,07.Valor Total Final ao Usuário: R$ 5.587,36. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br". O referido e verdade dou fé. Passos, 27 de agosto de 2024. A 2ª Escrevente Substituta,(a) Adriana Aparecida Maia.

R-6-94404 - 27/08/2024 - Protocolo: 254240 - 15/08/2024
Em 27 de agosto de 2024. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - Pelo contrato referido no R5=supra, o adquirente e fiduciante, ANDRE QUEIROZ RAMOS, já qualificado, aliena o imóvel ora adquirido em propriedade fiduciária ao CREDOR: Itaú Unibanco S.A, com sede em São Paulo - SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 - Torre Olavo Setúbal, inscrito no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04, no âmbito de sua Carteira de Crédito Imobiliário e na qualidade de Agente Financeiro integrante do Sistema Financeiro da Habitação, neste ato representado, na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais, Erica Pereira de Sousa - RG 47.865.281-1, CPF 391.249.828-81, e Vinicius Flaire Moretto - RG 38.223.358-X-SSP/SP, CPF 411.220.438-80, mediante as seguintes cláusulas e condições: 1ª) o valor total do financiamento (saldo devedor): R$552.500,00, resgatável em 420 meses. Taxa Anual de Juros: Efetiva 11,89%, Nominal 11.2874%. Taxa Anual de Juros com Benefício: Efetiva 10.3900%, Nominal 9.9257%. Taxa Mensal de Juros: Efetiva 0,9406%, Nominal 0.8952%. Taxa Mensal de Juros com Benefício: Efetiva 0.8271%, Nominal 0.8271%. Valor do Encargo Mensal R$6.003,86. Data de Vencimento da Primeira Prestação: 02/09/2024. Data de vencimento da última prestação: 02/08/2059. Sistema de Amortização: SAC - Sistema de Amortização Constante. Valor da Avaliação realizada e atribuída para fins de venda em Leilão Público: R$658.000,00. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000479040168, atribuição: Imóveis, localidade: Passos. Nº selo de consulta: IDF95626, código de segurança : 8831323915850477. Ato: 4546, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 1.430,50. Recompe: R$ 85,82. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 1.001,90. ISS: R$ 42,91. Total: R$ 2.561,13. Valor Total dos Emolumentos: R$ 3.170,80. Valor Total do Recompe: R$ 190,10. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 2.131,39. Valor Total do ISS: R$ 95,07.Valor Total Final ao Usuário: R$ 5.587,36. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br". O referido é verdade e dou fé. A 2ª Escrevente Substituta,(a) Adriana Aparecida Maia.

AV-7-94404 - 26/05/2025 - Protocolo: 260954 - 22/04/2025
CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE – Nos termos do Ofício 570996/2025, de 05 de março de 2025, a requerimento do credor fiduciário: Itaú Unibanco S/A, protocolado sob o nº 259796, o fiduciante André Queiroz Ramos, já qualificado anteriormente, na data de 18 de março de 2025, às 8:26hs, foi

notificado através do Registro de Títulos e Documentos de Passos/MG (R.T.D), pela encarregada da diligência Thamara Pimenta Militão Faria, no endereço Rua Palmeira, 379, nesta cidade, 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 do fiduciário: **ITAÚ UNIBANCO S/A** – pessoa jurídica de direito privado, com sede em São Paulo/SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 – T. Olavo Setúbal – Bairro Parque Jabaquara, inscrito no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04, neste ato representada por seus procuradores CARLOS ALBERTO ARAUJO ROVEL, brasileiro, advogado, RG nº 63816450, CPF nº 027.700.369-55 e PIO CARLOS FREIRIA JUNIOR, brasileiro, casado, advogado, RG nº 34553130, CPF nº 496.180.839-34, ambos com endereço comercial na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Prq Jabaquara, São Paulo/SP, conforme procuração datada de 06/03/2025, Livro nº 11.766, fls. 195, do 9º Tabelião de Notas de São Paulo/SP. Foi apresentado a este registro pelo fiduciário: ITAÚ UNIBANCO S/A, a prova do pagamento do imposto de transmissão inter-vivos, ITBI nº 835/2025 – Inscrição Imobiliária: 1040420077001, no valor de 16.890,00, pagamento homologado em 24/04/2025, a qual arquivo. Valor Tributado: R$ 844.500,00 (oitocentos e quarenta e quatro mil e quinhentos reais). Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000479040168, atribuição: Imóveis, localidade: Passos. Nº selo de consulta: IYE11375, código de segurança : 92701302960483 80. Ato: 4249, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 3.442,88. Recompe: R$ 259,14. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 2.857,47. ISS: R$ 103,29. Total: R$ 6.662,78. Ato: 8101, quantidade Ato: 11. Emolumentos: R$ 99,88. Recompe: R$ 7,48. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 33,66. ISS: R$ 2,97. Total: R$ 143,99. Valor Total dos Emolumentos: R$ 3.569,73. Valor Total do Recompe: R$ 268,65. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 2.901,38. Valor Total do ISS: R$ 107,07.Valor Total Final ao Usuário: R$ 6.846,83. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br". O referido é verdade e dou fé. Passos, 26 de maio de 2025. O Oficial,(a) Elpidio Freire Neto.

****
****
****
****
****
****
****
****
****
****
****
****
****
****
****
****
****
****
****
****
****
****
****
****
****
****

Continuação da certidão de Inteiro Teor da Matrícula 038620.2.0094404-51 do Livro n.º 2 de Registro Geral.

O referido é verdade e dou fé. Passos-MG, 26 de maio de 2025.

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

ELPIDIO FREIRE NETO:59387025853

Assinado de forma digital por ELPIDIO FREIRE NETO:59387025853
Dados: 2025.05.27 13:01:24 -03'00'

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

Registro de Imóveis de Passos - MG

SELO DE CONSULTA: IYE11375
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 9270130296048380

Quantidade de atos praticados: 1
Ato(s) praticado(s) por: Elpidio Freire Neto - Oficial

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

Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS PASSOS/MG

CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS