

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR EXPEDIDA POR MEIO ELETRÔNICO

CERTIFICO, a requerimento da parte interessada e para os devidos fins que revendo, neste cartório, sob a Matrícula n.º **55724**, Livro n.º **2-RG**, Sistema de Fichas, Código Nacional de Matrícula n.º **049304.2.0055724-72** de **13/03/2014**, verifiquei constar nesta data, às **17:36:23 horas**, o seguinte:

55724 - 13/03/2014 - Protocolo: 117902 - 05/02/2014

IMÓVEL: O lote de terreno n.º 25 da quadra "Q", com área superficial total de 126,00m², situada na Rua Projetada 13, no Loteamento "Terra Jardim - Montes Claros", nesta cidade de Montes Claros/MG, com as seguintes medidas e confrontações: 7,00 metros de frente, igual dimensão nos fundos, por 18,00 metros de cada lado, confrontando pela frente com a Rua Projetada 13, pelo lado direito com o lote n.º 24, pelo lado esquerdo com o lote n.º 26 e pelos fundos com o lote n.º 18. **PROPRIETÁRIA:** TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - MONTES CLAROS I - SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.536.224/0001-97, com sede e foro na cidade de São José do Rio Preto/SP, na Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, n.º 2.500, sala 06-C, Higienópolis. **REGISTRO ANTERIOR:** R-11, Matrícula n.º 39.264, fls. 188, Livro n.º 2-CI, deste Cartório, em 10/03/2014. Ato: 4401, quantidade de atos: 1. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 14,92. Valor do Recomepe: R\$ 0,89. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 4,97. Valor Final ao Usuário: R\$ 20,78. Dou fé: Camila Matos Andrade Cunha - Escrevente Autorizada.

AV-1-55724 - 05/05/2016 - Protocolo: 136720 - 20/04/2016

RETIFICAÇÃO: Nos termos do Artigo 213, I, "a" da Lei n.º 6.015/73 procede-se a esta averbação para constar que, ao analisar a presente matrícula constatei erro de transcrição de dados passível de retificação, nestes termos, na Abertura de Matrícula, acima, onde se lê: "PROPRIETÁRIA: TERRE NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - MONTES CLAROS I - SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.536.224/0001-97, com sede e foro na cidade de São José do Rio Preto/SP, na Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, n.º 2.500, sala 06-C, Higienópolis [...]"; leia-se corretamente: PROPRIETÁRIA: TERRE NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - MONTES CLAROS I - SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.536.224/0001-97, inscrito sob o NIRE 31.209.994.563, na Rua Dom Pedro II, 411, loja 5 - Centro, em Montes Claros-MG [...]. Os documentos utilizados para este ato encontram-se digitalizados e arquivados sob o Protocolo 117.902. Isenta de emolumentos: artigo 10, §2º, da Lei Estadual 15.424/2004 c/c Aviso 14/2014-CGJMG. Dou fé: Paulo Júnior Soares dos Santos - Escrevente Autorizado.

R-2-55724 - 05/05/2016 - Protocolo: 136720 - 20/04/2016

COMPRA E VENDA - Pelo Instrumento Particular de Compra e Venda de Bem Imóvel, com Caráter de Escritura Pública, Financiamento e Pacto Adjetivo de Constituição e Alienação da Propriedade Fiduciária em Garantia, datado de 10/02/2016; a proprietária TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - MONTES CLAROS I - SPE LTDA, já qualificada, neste ato representada, por seus procuradores GUSTAVO CESAR FRANCO RODRIGUES, CPF/MF n.º 225.886.028-86 e GUSTAVO HENRIQUE MARIM, CPF/MF n.º 293.563.768-24, constituídos nos termos do Instrumento Público de Mandato, lavrado em 18/09/2015, Folhas 309 a 316, Livro 661, pelo 1º Tabelião de Notas de São José do Rio Preto - SP; vende o imóvel desta matrícula a LUIZ FELIPE ALMEIDA MARTINS, brasileiro, construtor, CI.RG n.º MG-17.189.793 PC/MG, CPF/MF n.º 116.143.256-69, residente e domiciliado na Rua RI, n.º 396, Bairro Acácias, Montes

Claros-MG, pelo preço de R\$40.002,00, da seguinte forma: R\$1.500,00 já foram pagos (recursos próprios), R\$38.502,00 (financiamento pela vendedora e credora Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Montes Claros I - SPE LTDA, garantido pela alienação fiduciária a seguir registrada, estando neste valor incluído os juros do financiamento). Valor Fiscal: R\$40.002,00. ITBI recolhido em 15/04/2016, no valor de R\$1.000,05 (processo nº 11.912/2016). Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº 136.720.Ato: 4301, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 4,20. Recompe: R\$ 0,25. TFJ: R\$ 1,38. Total: R\$ 5,83Ato: 4514, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 553,89. Recompe: R\$ 33,23. TFJ: R\$ 226,24. Total: R\$ 813,36Ato: 8101, quantidade Ato: 30. Emolumentos: R\$ 150,30. Recompe: R\$ 9,00. TFJ: R\$ 50,10. Total: R\$ 209,40 . Dou fé: Paulo Júnior Soares dos Santos - Escrevente Autorizado.

R-3-55724 - 05/05/2016 - Protocolo: 136720 - 20/04/2016

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Pelo mesmo Instrumento Particular de Compra e Venda mencionado no R-2 acima, o adquirente e devedor fiduciante: LUIZ FELIPE ALMEIDA MARTINS, já qualificado, alienou este imóvel na forma do art. 23 da Lei nº 9.514/97: alienação fiduciária e transferência da propriedade resolúvel ao credor fiduciário TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA MONTES CLAROS I SPE LTDA, já qualificada, com escopo de garantia do pagamento da dívida decorrente de financiamento por este concedido ao devedor fiduciante, para compra do imóvel adquirido no R-2. **CONDIÇÕES:** valor da dívida: R\$38.502,00, da seguinte forma: pagos em 180 parcelas mensais no valor de R\$447,00, vencendo-se a primeira no dia 20/03/2016 e as demais parcelas no mesmo dia dos meses subsequentes até a final liquidação. No valor da dívida e das parcelas que a compõem estão incluídos os juros de 12% ao ano, calculados pelo sistema Tabela Price. Prazo de carência para fins de intimação de 30 dias contados da data de vencimento da prestação e encargo mensal não pagos. Valor do imóvel para fins de venda em público leilão de R\$40.002,00. Sujeitam-se as partes as demais cláusulas e condições existentes no Contrato ora registrado. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº 136.720.Ato: 4514, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 553,89. Recompe: R\$ 33,23. TFJ: R\$ 226,24. Total: R\$ 813,36 . Dou fé: Paulo Júnior Soares dos Santos - Escrevente Autorizado.

AV-4-55724 - 05/05/2016 - Protocolo: 136720 - 20/04/2016

INSCRIÇÃO E CADASTRO IMOBILIÁRIO - Pelo mesmo Instrumento Particular de Compra e Venda mencionado no R-2 acima; e Certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Montes Claros-MG, em 27/04/2016, o imóvel da presente matrícula possui inscrição imobiliária nº 01.38.398.0270.000, e o cadastro imobiliário nº 1975138. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº 136.720.Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 13,54. Recompe: R\$ 0,81. TFJ: R\$ 4,51. Total: R\$ 18,86 . Dou fé: Paulo Júnior Soares dos Santos - Escrevente Autorizado.

AV-5-55724 - 31/08/2023 - Protocolo: 203701 - 11/08/2023

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - Pelo Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, com Garantia Real, sob a Forma Escritural datado de 26/05/2022; Primeiro Aditamento datado em 15/08/2022; e, Segundo Aditamento datado em 18/11/2022; Cédula de Crédito Imobiliário Integral, com Garantia Real sob a forma Escritural, Série: TN MClaros I, Numero da CCI: 28, emitida em São José do Rio Preto/SP em 26/05/2022. **CREDORA/FIDUCIÁRIA:** TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - MONTES CLAROS I - SPE LTDA, acima

qualificada. **DEVEDOR:** LUIZ FELIPE ALMEIDA MARTINS, acima qualificado. **CUSTODIANTE:** VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ/MF n.º. 22.610.500/0001-88, com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º. 215, 4º andar, Pinheiros, São Paulo-SP. **IMÓVEL OBJETO DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:** O constante da presente matrícula. **VALOR TOTAL DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO REPRESENTADO PELA CCI:** R\$90.715,95. **CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:** Atualização Monetária: IGPM. Juros Remuneratórios de 12% a.a. Multa Moratória de 2% - 1%. Valor da Prestação Total: R\$38.502,00 a ser paga por meio de 180 parcelas mensais e sucessivas, cada uma no valor de R\$447,00. Taxa de 12% a.a, calculados pelo Sistema Tabela Price. Forma de Reajuste: As parcelas serão mensalmente atualizadas considerando-se a variação acumulada do IGP-M. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de n.º. 203.701. Ato: 4135, Quant. Ato: 1. Emol.: R\$ 22,65. Recomepe: R\$ 1,36. TFJ: R\$ 7,54. ISS: R\$ 1,13. Total: R\$ 32,68. N.º Selo: GSY17875. Cód. Segurança: 8269064904270818. Dou fé: Jackeline Durães Santos Sobrinha - Escrevente Autorizada.

AV-6-55724 - 17/03/2026 - Protocolo: 231482 - 23/02/2026

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Pelo Requerimento datado de 30/10/2025; Declaração da Instituição Custodiante datada de 05/11/2025, e; nos termos do artigo 26, §7º da Lei 9.514/97, **a propriedade deste imóvel fica consolidada em nome da Credora Fiduciária TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - MONTES CLAROS I - SPE LTDA, CNPJ/MF n.º. 09.536.224/0001-97**, acima qualificada, tendo em vista a não purgação da mora, no prazo legal, pelo devedor fiduciante, após devidamente intimado. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de n.º. 231.482. Ato: 4237, Quant. Ato: 1. Emol.: R\$ 1.292,52. Recomepe: R\$ 97,29. TFJ: R\$ 535,50. ISS: R\$ 64,63. Total: R\$ 1.989,94. Ato: 8101, Quant. Ato: 20. Emol.: R\$ 190,00. Recomepe: R\$ 14,40. TFJ: R\$ 64,20. ISS: R\$ 9,60. Total: R\$ 278,20. N.º Selo: JHA33039. Cód. Segurança: 7368237657351813. Dou fé: Ana Flávia Oliveira Andrade - Escrevente Autorizada.

AV-7-55724 - 17/03/2026 - Protocolo: 231482 - 23/02/2026

CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Fica cancelada a alienação fiduciária constante do R-3, em virtude da consolidação de propriedade averbada sob a AV-6. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de n.º. 231.482. Ato: 4140, Quant. Ato: 1. Emol.: R\$ 103,03. Recomepe: R\$ 7,75. TFJ: R\$ 34,47. ISS: R\$ 5,15. Total: R\$ 150,40. N.º Selo: JHA33039. Cód. Segurança: 7368237657351813. Dou fé: Ana Flávia Oliveira Andrade - Escrevente Autorizada.

AV-8-55724 - 17/03/2026 - Protocolo: 231482 - 23/02/2026

CANCELAMENTO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - Fica cancelada a Cédula de Crédito Imobiliário constante da AV-5, em virtude da consolidação de propriedade averbada sob a AV-6. Documentos utilizados para este ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de n.º. 231.482. Ato: 4141, Quant. Ato: 1. Emol.: R\$ 25,67. Recomepe: R\$ 1,93. TFJ: R\$ 8,67. ISS: R\$ 1,28. Total: R\$ 37,55. N.º Selo: JHA33039. Cód. Segurança: 7368237657351813. Dou fé: Ana Flávia Oliveira Andrade - Escrevente Autorizada.

AV-9-55724 - 17/03/2026 - Protocolo: 231482 - 23/02/2026

AVERBAÇÃO DE OFÍCIO - CEP - Nos termos do artigo 440-AQ, §1º, “a”; e, 440-AV, Parágrafo único, do Provimento n.º 149/CNJ/2023, averbo o Código de Endereçamento Postal do imóvel - CEP desta matrícula que é 39.406-763. Documentos utilizados para este


ato estão digitalizados e arquivados no protocolo de nº. 231.482. Esta averbação está isenta de emolumentos de acordo com o artigo 20, XV, da Lei Estadual nº 15.424/2004. Ato: 4159, Quant. Ato: 1. Emol.: R\$ 0,00. Recompe: R\$ 0,00. TFJ: R\$ 0,00. ISS: R\$ 0,00. Total: R\$ 0,00. Nº Selo: JHA33039. Cód. Segurança: 7368237657351813. Dou fé: Ana Flávia Oliveira Andrade - Escrevente Autorizada.

Foi o que pude verificar com relação ao que me foi pedido pela parte interessada, do que tudo dou fé. Montes Claros/MG, **17 de março de 2026.**-----

OBSERVAÇÕES: I) 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 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, nos termos do art. 5-A caput e §1º da Lei 15.424/2004. **II)** Nos termos dos art. 16 §2º Inc. I; e art. 19 §11º da Lei 14.382/2022; e Nota Técnica nº 01/2023 do CORI/MG: a) Esta certidão contém a reprodução de todo o conteúdo da Matrícula, sendo suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, MAS NÃO CONTÉM certificação específica pelo oficial sobre propriedade, direitos, ônus reais e restrições; b) Não serão exigidos, para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos ou para a caracterização da boa-fé do terceiro adquirente de imóvel, beneficiário de direito real, a obtenção previa de quaisquer documentos ou certidões além daqueles requeridos nos termos do disposto no § 2º do art. 1º da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985 e no disposto no inciso IV do Art. 1º do Decreto Federal nº 93.240/86. -----

A presente certidão foi emitida eletronicamente nos termos do artigo 19, §5º da Lei nº. 6.015/73. Sua emissão e conferência podem ser confirmadas pelo site <https://registradores.onr.org.br>, em consulta do número de protocolo com as letras ou o Hash para validar a Certidão.-----

A presente certidão é válida por 30 (trinta) dias a partir da data de sua emissão, conforme disposto no inciso IV do artigo 1º do Decreto nº 93.240, de 09 de setembro de 1986, que regulamenta a Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985.-----

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA	
Registro de Imóveis de Montes Claros - MG	
SELO DE CONSULTA: JHA33039	
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 7368237657351813	
Quantidade de atos praticados: 1	
Ato(s) praticado(s) por: Ana Flávia Oliveira Andrade - Escrevente autorizada	
Emol.: R\$ 28,23 - TFJ: R\$ 10,72 -	
Valor final: R\$ 42,49 - ISS: R\$ 1,41	
Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br	



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: SMNLN-KZ5E2-GYYMD-PW5UH

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Ana Flavia Oliveira Andrade (CPF ***.180.676-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/SMNLN-KZ5E2-GYYMD-PW5UH>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>