



*(Handwritten signature)*

**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 038620.2.0074888-11 do Livro n.º 2 - Registro Geral de 26/11/2015:

**74888 - 26/11/2015 - Protocolo: 176516 - 20/08/2015**

**IMÓVEL:** Um imóvel correspondente ao Lote 16, da Quadra H, sito à Rua Dálias, no Loteamento Residencial Mirante do Vale, nesta cidade, com área de 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), mede 10,00 m (dez metros) de frente, confrontando com a Rua Dálias, no fundo mede 10,00 m (dez metros) confrontando com o Lote 40, do lado direito mede 25,00 m (vinte e cinco metros) confrontando com o Lote 17 e do lado esquerdo mede 25,00 m (vinte e cinco metros) confrontando com o Lote 15. **Obs.:** Na descrição do Lote o lado direito e o lado esquerdo descrito é em relação a quem da Rua olha de frente para o Lote. **PROPRIETÁRIA: QUINTAS DO VALE IMÓVEIS-SPE LTDA**, com sede neste município de Passos/MG, na Rua Dr. Bernardino Vieira, 41 Sala 08, Centro, CEP: 37.900-060, devidamente inscrita no CNPJ sob nº 21.396.807/0001-65, contrato social arquivado na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob nº 14/462.953-4 em 13/11/2014, neste ato representado por: MARCIO LEMOS SOARES MAIA, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado à Rua 11, nº 57, no Condomínio Vale Verde, localizado na Avenida dos Expedicionários, 2.229, bairro Jardim Vila Rica, no município de Passos/MG, CEP: 37.901-044, nascido em 23/10/1942, natural de Passos/MG, portador da Carteira de Identidade nº MG- 1.755.378 expedida pela SSP/MG, portador OAB-MG 13729, inscrito no CPF sob nº 060.681.546-53; MARIA CRISTINA SIMÃO SOARES MAIA, brasileira, casada, empresária, residente e domiciliada à Rua 11, nº 57, no Condomínio Vale Verde, localizado na Avenida dos Expedicionários, 2.229, bairro Jardim Vila Rica, no município de Passos/MG, CEP: 37.901-044, nascida em 12/11/1951, natural de Guaranésia/MG, portadora da Carteira de Identidade nº M-338.915 expedida pela SSP/MG, inscrita no CPF sob nº 995.390.716-15; CASSIO SIMAO SOARES MAIA, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado à Rua 10, nº 168, no Condomínio Vale Verde, localizado na Avenida dos Expedicionários, 2.229, bairro Jardim Vila Rica, no município de Passos/MG, CEP: 37.901-044, nascido em 19/02/1977, natural de Passos/MG, portador da Carteira de Identidade nº MG-6.951.268, expedida pela SSP/MG, inscrito no CPF sob nº 038.899.906-30. **REGISTRO ANTERIOR:** Lº 2, ficha 01, matrícula: 71.429/R4/AV6/AV25=71.429. Emol.: R\$15,40 - Recompe: R\$0,92 - T.F.J.: R\$5,13 - Total: R\$21,45 Selo Eletrônico Nº: AJJ60857, Código Segurança: 5775334578328027. O Oficial:(a) Elpidio Freire Neto.

**R-1-74888 - 21/02/2022 - Protocolo: 231999 - 16/02/2022**

Nos termos da escritura pública de compra e venda de 09 de fevereiro de 2022, lavrada no 2º Ofício de Notas desta comarca, Lº 375 N, fls. 146, o imóvel da presente matrícula, foi adquirido por RENATO SILVA TERRA, brasileiro, filho de Alaor Batista Terra e Maria da Conceição Terra Silva, portador  
Página 1 de 5

da Carteira Nacional de Habilitação registro nº 01722034743 expedida por Detran/MG, onde consta a Carteira de Identidade nº MG-11.957.516 expedida por SSP/MG, CPF nº 047.492.876-44, advogado, divorciado conforme averbação na Certidão de Casamento registrada no livro B-99, folha 185, termo 12006, do Cartório do Registro Civil das Pessoas Naturais desta Comarca, declarando ainda, não conviver em união estável, residente e domiciliado na Rua Coronel João de Barros, nº 407, Bairro Centro, Passos, Minas Gerais, por compra feita a QUINTAS DO VALE IMÓVEIS SPE LTDA, inscrita no CNPJ nº 21.396.807/0001-65, com sede na Rua Doutor Bernardino Vieira, nº 41, Sala 08, Bairro Centro, Passos, Minas Gerais; registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob NIRE nº 31210278027 e seu Contrato Social Consolidado devidamente registrado em data de 21/10/2015 e conforme constante da Certidão Simplificada da Junta Comercial do Estado de Minas Gerais, neste ato representada pelos Sócios Administradores: MARCIO LEMOS SOARES MAIA, brasileiro, advogado, filho de Breno Soares Maia e Francisca Lemos Soares Maia, casado, inscrito na OAB/MG sob o nº 13.729, CPF nº 060.681.546-53, residente e domiciliado na Rua Presidente Antônio Carlos, nº 268, Bairro Centro, Passos, Minas Gerais e CÁSSIO SIMÃO SOARES MAIA, brasileiro, comerciante, filho de Marcio Lemos Soares Maia e Maria Cristina Simão Soares Maia, casado, portador da Carteira de Identidade nº MG-6.951.268 expedida por SSP/MG, CPF nº 038.899.906-30, residente e domiciliado na Rua Dez, nº 168, Bairro Condomínio Vale Verde, nesta cidade ambos com endereço profissional na Rua Doutor Bernardino Vieira, nº 41, Sala 08, Bairro Centro, Passos, Minas Gerais, pelo preço de R\$ 106.477,21 (Cento e seis mil, quatrocentos e setenta e sete reais e vinte e um centavos), sem condições. Valor Tributado: R\$ 112.500,00. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000479040168, atribuição: Imóveis, localidade: Passos. Nº selo de consulta: FKZ64244, código de segurança : 8192178787185967. Ato: 4540, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 1.974,95. Recompe: R\$ 118,49. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 972,74. ISS: R\$ 59,25. Total: R\$ 3.125,43. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 1.998,54. Valor Total do Recompe: R\$ 119,91. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 981,57. Valor Total do ISS: R\$ 59,96. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 3.159,98. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". O referido é verdade e dou fé. Passos, 21 de Fevereiro de 2022. A 4ª Escrevente Substituta:(a) Karen Soares Silva.

**AV-2-74888 - 21/02/2022**

Procede-se a esta averbação nos termos da certidão de 10 de fevereiro de 2022, expedida pela Prefeitura Municipal de Passos/MG, assinada por Poliana Maciel de Sousa Lemos, representante do Diretor do Departamento de Rendas e Fiscalização, para constar que a Rua Dálías, passou a denominar-se **Rua Joaquim Simplicio da Silva**. O referido é verdade e dou fé. Passos, 21 de Fevereiro de 2022. A 4ª Escrevente Substituta:(a) Karen Soares Silva.

**AV-3-74888 - 31/03/2022 - Protocolo: 232982 - 30/03/2022**

Procede-se a esta averbação nos termos do Contrato de Venda e Compra de Terreno, Mútuo para Obras com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH – Sistema Financeiro de Habitação, com caráter de escritura pública, na forma § 5º do art. 61, da Lei 4.380/64, datado de 24 de março de 2022, para constar que fica inserido o documento de RENATO SILVA TERRA que é: Carteira Funcional nº 135244, expedida por Ordem dos Advogados do Brasil/MG em 20/02/2012. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000479040168, atribuição: Imóveis, localidade: Passos. Nº selo de consulta: FOT78365, código de segurança : 7994990452341184. Ato: 4134, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 10,73. Recompe: R\$ 0,64. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 3,58. ISS: R\$ 0,32. Total: R\$ 15,27. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 2.343,14. Valor Total do Recompe: R\$ 140,62. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1.237,33. Valor Total do ISS: R\$ 70,30. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 3.791,39. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". O referido é verdade e dou fé.

Passos, 31 de março de 2022. A 2ª Escrevente Substituta:(a) Adriana Aparecida Maia.



**R-4-74888 - 31/03/2022 - Protocolo: 232982 - 30/03/2022**

Nos termos do Contrato de Venda e Compra de Terreno, Mútuo para Obras com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH – Sistema Financeiro de Habitação, com caráter de escritura pública, na forma § 5º do art. 61, da Lei 4.380/64, datado de 24 de março de 2022, o imóvel da presente matrícula, foi adquirido por FABIANA ANDREA HONORIA DOS SANTOS, nacionalidade brasileira, nascido em 06/03/2001, gerente, filho de Cintia Fernanda Honoria e Adalberto Ferreira dos Santos, e-mail: fbrahs@outlook.com, portador da CNH nº 07302403653, expedida por Órgão de Trânsito/MG, em 22/02/2021, e do CPF 021.715.446-86, solteiro, residente e domiciliada em Av. Arouca, 999, Ap. 201, Centro em Passos/MG, por compra feita a RENATO SILVA TERRA, já qualificado anteriormente. **VALOR DE VENDA E COMPRA DO TERRENO E CONSTRUÇÃO E COMPOSIÇÃO DOS RECURSOS:** O valor destinado ao pagamento da venda e compra do imóvel objeto deste contrato é de R\$ 350.000,00 (Trezentos e cinquenta mil reais), composto pela integralização dos valores abaixo: Valor do financiamento concedido pela Caixa: R\$ 277.338,19; Valor dos recursos próprios: R\$ 72.661,81. Valor de venda e compra do terreno: R\$ 125.000,00. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000479040168, atribuição: Imóveis, localidade: Passos. Nº selo de consulta: FOT78365, código de segurança : 7994990452341184. 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: 4540, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 987,48. Recome: R\$ 59,24. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 486,37. ISS: R\$ 29,62. Total: R\$ 1.562,71. Ato: 8101, quantidade Ato: 21. Emolumentos: R\$ 83,37. Recome: R\$ 5,04. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 27,72. ISS: R\$ 2,52. Total: R\$ 118,65. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 2.343,14. Valor Total do Recome: R\$ 140,62. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1.237,33. Valor Total do ISS: R\$ 70,30. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 3.791,39. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". O referido é verdade e dou fé. Passos 31 de março de 2022. A 2ª Escrevente Substituta:(a) Adriana Aparecida Maia.

**R-5-74888 - 31/03/2022 - Protocolo: 232982 - 30/03/2022**

Em 31 de março de 2022 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA** - Pelo contrato referido no **R4** supra, os proprietários e fiduciantes FABIANA ANDREA HONORIA DOS SANTOS, já qualificada, alienou o imóvel ora adquirido em propriedade fiduciária ao credor e fiduciário CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrito no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, neste ato representado 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\$ 277.338,19, resgatável em 369 meses, sendo o encargo mensal inicial de: Taxa de Juros Balcão: R\$ 2.249,99; Taxa de Juros Reduzida: R\$ 2.215,40. Vencendo o primeiro encargo mensal em 25/04/2022; Taxa de Juros Contratada % (a.a) - Taxa de Juros Balcão: Nominal: 8.6395, Efetiva: 8.9900; Taxa de Juros Reduzida: Nominal: 8.4638, Efetiva: 8.8000; 2ª) os fiduciantes, 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) o valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 430.000,00. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000479040168, atribuição: Imóveis, localidade: Passos. Nº selo de consulta: FOT78365, código de segurança : 7994990452341184. Ato: 4543, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 1.193,38. Recome: R\$ 71,60. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 700,88. ISS: R\$ 35,80. Total: R\$ 2.001,66. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 2.343,14. Valor Total do Recome: R\$ 140,62. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1.237,33. Valor Total do ISS: R\$ 70,30. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 3.791,39. "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-6-74888 - 06/03/2026 - Protocolo: 269757 - 02/03/2026**

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 **038620.2.0074888-11**. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000479040168, atribuição: Imóveis, localidade: Passos. Nº selo de consulta: JWV30930, código de segurança : 6238119904015448. 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\$ 3.225,63. Valor Total do Recome: R\$ 242,85. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 2.243,47. Valor Total do ISS: R\$ 96,72. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 5.808,67. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". O referido é verdade e dou fé. Passos, 06 de março de 2026. A 2ª Escrevente Substituta,(a) Adriana Aparecida Maia.

**AV-7-74888 - 06/03/2026 - Protocolo: 269757 - 02/03/2026**


**CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** – Nos termos do Ofício 625185/2025, de 03 de setembro de 2025 a requerimento da credora fiduciária: Caixa Econômica Federal – CEF, protocolado sob o nº 264.680, a fiduciante Fabiana Andrea Honoria dos Santos, já qualificada anteriormente, foi intimada pessoalmente através do Registro de Títulos e Documentos de Passos/MG, (R.T.D), pela encarregada da diligência Naiara Menezes Silva, no endereço Rua Av Arouca, nº 999, nesta cidade, na data de 23 de de setembro 2025, às 11:38h, para satisfazer, no prazo de quinze dias, as prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento, bem como os demais encargos, inclusive das despesas de cobrança e intimação, sem que a 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 seu 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, Agronômica, 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 436/2026 – Inscrição Imobiliária: 1042830420001, parcela única, sendo a homologação de pagamento nº Talão/Guia DAM: 00005482040, data do pagamento 23/02/2026, no valor de R\$9.000,00, a qual arquivo. Valor Tributado. R\$450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais). Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000479040168, atribuição: Imóveis, localidade: Passos. Nº selo de consulta: JWV30930, código de segurança : 6238119904015448. Ato: 4246, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 3.092,90. Recome: R\$ 232,80. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 2.197,44. ISS: R\$ 92,79. Total: R\$ 5.615,93. Ato: 8101, quantidade Ato: 11. Emolumentos: R\$ 104,50. Recome: R\$ 7,92. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 35,31. ISS: R\$ 3,08. Total: R\$ 150,81. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 3.225,63. Valor Total do Recome: R\$ 242,85. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 2.243,47. Valor Total

do ISS: R\$ 96,72. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 5.808,67. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". O referido é verdade e dou fé. Passos, 06 de março de 2026. 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 Recome, 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 038620.2.0074888-11 do Livro n.º 2 de Registro Geral.

O referido é verdade e dou fé. Passos-MG, 06 de março de 2026.

  
 OFICIAL REGISTRADOR  
 1º ESCRIVENTE SUBSTITUTO  
 2ª ESCRIVENTE SUBSTITUTA  
 3ª ESCRIVENTE SUBSTITUTA  
 4º ESCRIVENTE SUBSTITUTO

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA  
Registro de Imóveis de Passos - MG  
SELO DE CONSULTA: JWV30930  
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 6238119904015448

Quantidade de atos praticados: 1  
Atos praticados por: Adriana Aparecida Maia - Oficial Substituta

Emolpo: R\$ 28,23 - TFJ: R\$ 10,72 -  
Valor Total: R\$ 41,93 - ISS: R\$ 0,85

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



ELPIDIO

FREIRE

NETO:593870

25853

Assinado de forma digital por ELPIDIO FREIRE

NETO:59387025853

Dados: 2026.03.13

08:30:42 -03'00'

**\*\*CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS\*\***