



Matrícula	IMÓVEL			Registro Anterior
25.342	Zona/Bairro	FAZENDA DO ENGENHO	Índice	Matrícula número
Data	Lote	12-01	Quadra	13.843, deste car- tório.-
07.02.1997	Rua		Nº	
	Aptº	Loja	Sala	
	Área do Lote	20.025,08 m2	FR. Ideal	Livro 2

Proprietário: SÉRGIO FONSECA DE MELO, brasileiro, desquitado, engenheiro eletricista, opf. 221.887.206-44, residente à Rua Des. Alarico Barbosa, 384, Bairro Ou-
ro Preto, em Belo Horizonte; PAULO MOURÃO PASSOS, brasileiro, casado, bancário, opf. 176.356.676-53, residente à Rua Buenos Aires, 435, aptº. 102, Bairro Sion, em Belo Horizonte; AGELY GONÇALVES HOVELACQUE, brasileira, desquitada, médica homeopata, opf. 356.344.216-91, residente à Rua São João Evangelista, 414, aptº. 301, Bairro São Pedro, em Belo Horizonte; e RICARDO CASTELLO BRANCO, brasileiro, casado, engenheiro, opf. 495.023.367-04, residente e domiciliado em Belo Horizonte à Rua Muriaé nº 250, Bairro Santa Amélia.-

Características: Imóvel constituído por uma gleba de terreno rural nº 12-01 (doze-zero hum) medindo 20.025,08 m2 (vinte mil, vinte e cinco metros e oito centímetros quadrados), parte de uma área maior medindo 148.880,00 m2, situada no lugar denominado Fa-
zenda do Engenho, no distrito de São Sebastião de Águas Claras, deste município, com a se-
guinte descrição: Partindo de um marco (M-1) cravado na Cabeceira da ponte sobre o Córrego
dos Feixos, na confrontação com a área "17", segue pela estrada por uma distância de 40,00
metros, onde passa a confrontar com Sérgio Fonseca de Melo onde está cravado o M-2. Deste
deixa a estrada e segue à direita, por picada, uma distância de 30,00 metros, onde encontra-
se o ponto inicial de uma curva para a esquerda com desenvolvimento de 25,50 metros; daí, en-
tra em uma curva para a direita, com desenvolvimento de 82,00 metros, onde termina a curva e
segue em tangente por 87,00 metros, chegando no canto onde está cravado o M-3. Deste dá-se
um ângulo para a direita de 87º 00 e segue ainda por picada uma distância de 167,00 metros,
chegando então ao Córrego dos Feixos, onde está cravado na sua margem direita o Marco M-4,
passando a confrontar com a área 13. Daí, segue então, pelo córrego em sentido jusante por
uma distância de 200,00 metros até a ponte, onde encontra-se o ponto inicial destes limites.

REGISTROS E AVERBAÇÕES

R - 1 - Mat. 25.342 - Protocolo nº 34.050, em 07.02.1997 - **DIVISÃO** - Por escritura pú-
blica lavrada nas notas do 2º Ofício desta cidade em 16.10.1995, às
fls. 81/84 do Livro nº 102-E, os proprietários Sérgio Fonseca de Melo, já qualificado, Paulo
Mourão Passos, já qualificado, e sua mulher Zilá Maria Salomão Gatrish Mourão Passos, brasi-
leira, do lar, Acely Gonçalves Hovelacque, já qualificada, e Ricardo Castello Branco, já qua-
lificado, e sua mulher Maria Alice Honório Sanna Castello Branco, brasileira, professora, es-
tes, neste ato, representados por Celso Hortale Castello Branco, promoveram a divisão e a ex-
tincão de condomínio existente sobre uma área medindo 148.880,00 m2, cabendo o imóvel objeto
desta matrícula, resultante da referida divisão, ao condômino RICARDO CASTELLO BRANCO e sua
mulher MARIA ALICE HONÓRIO SANNA CASTELLO BRANCO, já qualificados, sucessores de Cláudia Ma-
ria Mourão Passos de Carvalho, que detem a fração ideal de 0,0133340 no contexto do imóvel
dividendo. Valor: R\$5.000,00. Dou fé!/A Oficial, *H. Paula of. s. d.*

Av-2-25.342 - Protocolo nº 176.314, em 15/02/2022, reapresentado em 09/03/2022 -
Tendo em vista a reapresentação do título que serviu de base para o R-1, qual
seja, a Escritura Pública do 2º Ofício de Notas de Nova Lima-MG, de 16/10/1995,
fls. 81/84, Livro 102-E, retifica-se a fração ideal dos condôminos Ricardo
Castello Branco e sua mulher Maria Alice Honório Sanna Castello Branco, para
constar que os condôminos possuem a fração ideal de 0,133340, que é o correto.
Ato: 4135-0; Quantidade de Atos: 1. Nº do selo eletrônico: FMW70571; código de

Continua no verso.

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE NOVA LIMA

MINAS GERAIS

REGISTROS E AVERBAÇÕES

segurança: 4808-1099-1640-4806. [mcmr]. Em 14/03/2022. Dou Fe. O Oficial: [assinatura] Escrivente Autorizado

AV-3-25.342 - Protocolo nº 206.287, em 21/08/2025, reapresentado em 26/09/2025 - Conforme certidão de casamento expedida em 31/07/2025 pelo 3º Subdistrito do Registro Civil das Pessoas Naturais de Belo Horizonte-MG, referente à matrícula 031849 01 55 1978 2 00138 143 0002100 76, procede-se a esta averbação para constar que os proprietários Ricardo Castello Branco e Maria Alice Honório Sanna Castello Branco, constante no R-1, são casados desde 14/04/1978, sob o regime de comunhão parcial de bens. Emol: R\$26,37; Tfu: R\$8,28; Total: R\$34,65. Ato: 4160-8; Quantidade de atos: 1. Nº do selo eletrônico: J113745; código de segurança: 7664-2394-0029-7131. [eas]. Em 02/10/2025. Dou Fe. O Oficial: [assinatura] Escrivente Autorizado

AV-4-25.342 - Protocolo nº 206.287, em 21/08/2025, reapresentado em 26/09/2025 - Conforme Escritura Pública do 1º Tabelionato de Notas de Barão de Cocais-MG, de 08/06/2022, fts. 120/123, Livro 58 N, procede-se a esta averbação para constar que Ricardo Castello Branco é portador da CI M-148.559 SSP/MG e que Maria Alice Honório Sanna Castello Branco é portadora da CI MG-1.073.399 PC/MG e do CPF 676.817.356-15. Emol: R\$26,37; Tfu: R\$8,28; Total: R\$34,65. Ato: 4135-0; Quantidade de atos: 1. Nº do selo eletrônico: J113746; código de segurança: 4687-8133-5984-2019. [eas]. Em 02/10/2025. Dou Fe. O Oficial: [assinatura] Escrivente Autorizado

R-5-25.342 - Protocolo nº 206.287, em 21/08/2025, reapresentado em 26/09/2025 - COMPRA E VENDA - VENDEDORES: RICARDO CASTELLO BRANCO e sua mulher MARIA ALICE HONORIO SANNA CASTELLO BRANCO, já qualificados; COMPRADORA: VALT S/A, CNPJ 33.592.510/0001-54, com sede na Praia do Botafogo, 186, salas 701 a 1901, Botafogo, Rio de Janeiro-RJ; OBJETO: o imóvel objeto desta matrícula; VALOR: R\$1.046.031,55, importância essa que será paga em até 10 dias após a assinatura da escritura, por meio de transferência bancária, nas contas expressamente indicadas pelos outorgantes vendedores, a saber: (1) R\$523.015,78 para Ricardo Castello Branco no Banco do Brasil (001), agência nº 4344-3 e conta corrente nº 37.501-2; e (2) R\$523.015,77 para Maria Alice Honório Sanna Castello Branco no Banco do Brasil (001), agência nº 3857-1 e conta corrente nº 214.657-6. A presente transação tem, pois, caráter de pagamento "pro solvendo"; TÍTULO: Escritura Pública do 1º Tabelionato de Notas de Barão de Cocais-MG, de 08/06/2022, fts. 120/123, Livro 58 N, Escritura Pública de Retificação Lavrada nas mesmas notas de 19/04/2024, fts. 179/181, Livro 68 N e Escritura Pública de Aditamento Lavrada nas mesmas notas de 02/04/2025, fts. 045/046, Livro 75 N. Consta na escritura a inscrição no Cadastro Ambiental Rural (nº de CAR (nº de controle MG-3144805-441.8C46.12FD.4D9F.A533.CAD8.B89C.53A8), a apresentação do CCIR 2023 - código do imóvel rural 426.113.003.727-8 (Módulo Rural 5,0062ha; FMP 2,000ha), e da certidão negativa de débitos relativos ao ITR - CIB 8.237.538-0, bem como a apresentação das certidões negativas de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União em nome dos vendedores. ITBI recolhido no valor de R\$31.444,97; avaliação fiscal em R\$1.046.031,55. Emol: R\$4.009,87; Tfu: R\$3.095,20; Total: R\$7.105,07. Ato: 4550-0; Quantidade de atos: 1. Nº do selo eletrônico: J113843; código de segurança: 8397-7020-2934-9350. [eas]. Em 02/10/2025. Dou Fe. O Oficial: [assinatura] Escrivente Autorizado

AV-6-25.342 - Protocolo nº 206.287, em 21/08/2025, reapresentado em 26/09/2025 - CLAUSULA RESOLUTIVA - Nos termos da Escritura Pública que serviu de base para o R-5, fica expressamente pactuado entre as partes, como condição resolutiva, nos termos dos arts. 474 e 475 do Código Civil, que a falta de pagamento do valor pactuado dará aos outorgantes vendedores pleno direito de optar pelo desfazimento do negócio ou pela execução da dívida. Emol: R\$26,37; Tfu: R\$8,28; Total: R\$34,65. Continua na próxima ficha.



CNM 059451.2.0025342-57

MATRÍCULA Nº 25.342	REGISTROS E AVERBAÇÕES	FOLHA Nº 02
Ato: 4135-0; Quantidade de Atos: 1. Nº do selo eletrônico: JII13747; código de segurança: 9780-4525-2850-3655. [eas]. Em 02/10/2025. Dou Fé. O Oficial Escrevente Autorizado		
Av-7-25.342 - Protocolo nº 206.287, em 21/08/2025, reapresentado em 26/09/2025 - CAR - Conforme apresentação do recibo de inscrição do imóvel rural no CAR - Cadastro Ambiental Rural, procede-se a esta averbação para constar a inscrição do imóvel rural denominando "Fazenda do Engenho (NLMA-102)" no CAR, sob o nº MG-3144805-F4E1.8C46.12FD.4D9F.A533.CAD8.B89C.53A8, em 26/03/2024. Emol: R\$26,37; TFJ: R\$8,28; Total: R\$34,65. Ato: 4135-0; Quantidade de Atos: 1. Nº do selo eletrônico: JII13748; código de segurança: 0041-5212-9539-7400. [eas]. Em 02/10/2025. Dou Fé. O Oficial Escrevente Autorizado		
Av-8-25.342 - Protocolo nº 206.287, em 21/08/2025, reapresentado em 26/09/2025 - CCIR - Conforme apresentação do certificado de cadastro de imóvel rural do imóvel objeto desta matrícula, procede-se a esta averbação para constar que o código do imóvel objeto desta matrícula perante o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA é 426.113.003.727-8. Emol: R\$26,37; TFJ: R\$8,28; Total: R\$34,65. Ato: 4135-0; Quantidade de Atos: 1. Nº do selo eletrônico: JII13749; código de segurança: 7088-4258-4260-1114. [eas]. Em 02/10/2025. Dou Fé. O Oficial Escrevente Autorizado		

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico, nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº 25342 a que se refere. Certifico que constitui condição necessária para o registro de escritura pública, inclusive aquelas lavradas em outros Estados da Federação, o prévio recolhimento das taxas destinadas ao Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, ao Recomepe, 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 (artigo 5º-A da Lei 15.424/2004). É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Nova Lima, 02/10/2025.

Assinatura: Danyele Torres Perdigão - Esc. Autorizada

Emolumentos: R\$26,97 Recomepe: R\$2,03 Taxa fiscalização: R\$10,25 ISSQN: R\$1,35 Total: R\$40,60 (405.491 Imfs)

PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA 1º Ofício de Registro de Imóveis Nova Lima - MG - CNS: 05.945-1	
Selo Eletrônico Nº JII13844 Cód. Seg: 1051.4823.2538.8051	
Quantidade de Atos Praticados: 1 Atos praticado(s) por: Danyele Torres Perdigão - Esc. Autorizada Emolumentos: R\$ 29,00 - TFJ R\$10,25 - ISSQN R\$1,35 - Valor Final R\$40,60 Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br	

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA Nova Lima - MG - CNS: 05.945-1 Selo de Consulta Nº JII13745 Cod. Segurança: 7664.2394.0029.7131 Quantidade de atos praticados 99 Atos praticado(s) por: Danyele Torres Perdigão Esc. Autorizada EMOL: R\$ 5.049,40 ISSQN: R\$ 234,46 TFJ: R\$ 3.421,18 VALOR FINAL R\$ 8.705,04	
---	--

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

MINAS GERAIS

