



**Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de
Visconde do Rio Branco, Estado de Minas Gerais,
República Federativa do Brasil.**

Oficial – Renato Drummond Costa
Oficiala Substituta – Rachel Drummond Costa Ignacchiti

Pedido de Certidão N° 22641

Protocolo ONR: 144442263911-0 Consolidação de propriedade

Certifico e dou fé que a presente é reprodução fiel do original a que se refere, extraída nesta data, nos termos do art. 19, § 1º, da Lei 6.015, de 31/11/1973 e art. 1º, da Lei 8.935, de 18/11/1994.

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01. Sua emissão e conferência podem ser confirmadas pela URL, que está impressa na lateral desta. A realização de atos de registros ou averbações em serventias de registro de imóveis, com base em escritura pública, exige o recolhimento das parcelas destinadas aos órgãos indicados na lei, com sua referência na escritura, incluindo aquelas lavradas em outras unidades da Federação, nos termos do art. 5º-A da Lei nº 15.424/2004. Custas: Código: (8401-2): [Quant.: 1, Emol.: R\$28,23, Re. Civil: R\$2,13, T.F.J.: R\$10,72, ISS: R\$0,85, Total: R\$41,93]. Valor total: R\$41,93.

Visconde do Rio Branco-MG, 10/06/2026.

Certidão de Matrícula - Inteiro Teor

Matrícula nº 18227, Livro 02 de Registro Geral

Mª18.227

DATA: 24-04-2011

IMÓVEL: São Geraldo, na Rua José Vico, Bairro Avelino Cardoso, compoSto do lote 13 da quadra 03, medindo 10,00m de frente para referida Rua; 25,00m do lado direito com lote 12; 25,00m do lado esquerdo com lote 14 e 10,00m de fundos com área institucional com total de 250,00m2. PROPRIETÁRIO: **Loteamento Bairro Avelino Cardoso**, CNPJ nº 09.399.949.0001-80, com sede no endereço do sócio que representa a firma, sr. Adílio Cardoso Teixeira, brasileiro, casado, empresário, CPF: 109.153.897-20, domiciliado e residente em São Geraldo, na Av. José Primo, s/nº, Bairro Avelino Cardoso. Registro anterior: R2-15.575.

R1-18.227

DATA:24-05-2011

IMÓVEL: o acima descrito. ADQUIRENTE: TÂNIA LÚCIA GUSMÃO DOS SANTOS, brasileira, divorciada, técnica em enfermagem, CPF 002 218 467-86 residente e domiciliada na Rua Prefeito João Vicente Ferreira Filho, 1094, Bairro Santo Antônio em São Geraldo, MG. TRANSMITENTES: **Loteamento Bairro Avelino Cardoso**, CNPJ nº 09.399.949.0001-80, com sede no endereço do sócio que representa a firma, sr. Adílio Cardoso Teixeira, brasileiro, casado, empresário, CPF: 109.153.897-20, domiciliado e residente em São Geraldo, na Av. José Primo, s/nº, Bairro Avelino Cardoso. Tudo conforme escritura de compra e venda de 29-12-2008, no Cartório Rabello, de São Geraldo, no Lº 78 fls. 108 pelo valor de R\$3.000,00, hoje R\$5.000,00. Registro anterior: Mª 18.227.

R2-18.227

DATA:09-08-2013

IMOVÉL: São Geraldo, na Rua José Vico, Bairro Avelino Cardoso, composto do lote 13 da quadra 03, medindo 10,00m de frente para referida Rua; 25,00m do lado direito com lote 12; 25,00m do lado esquerdo com lote 14 e 10,00m de fundos com área institucional com total de 250,00m2. ADQUIRENTE: JOSÉ FIRMIANO FERREIRA, solteiro, maior, motorista, CPF: 119 566 268-83, residente no lugar Inhambu, zona rural de São Geraldo, MG, CEP 36530-000. TRANSMITENTE: TÂNIA LÚCIA GUSMÃO DOS SANTOS, brasileira, divorciada, técnica em enfermagem, CPF 002 218 467-86 residente e domiciliada na Rua Prefeito João Vicente Ferreira Filho, 1094, Bairro Santo Antônio em São Geraldo, MG. Tudo conforme escritura de compra e venda de 19-01-2012 no Cartório de Notas de São Geraldo, MG no Lº 81 fls 199 e verso pelo valor de R\$7.577,00 hoje R\$8.500,00. Registro anterior: R1-18.227.

AV3-18227

DATA: 14-02-2024

Procede-se esta averbação para constar que conforme certidão de Lançamento de 29-01-2024, expedida pela Prefeitura de São Geraldo, MG, foi construído uma casa de morada em dois pavimentos com área construída em nome de JOSÉ FIRMIANO FERREIRA, solteiro, maior, motorista, CPF: 119 566 268-83, residente no lugar Inhambu, zona rural de São Geraldo, MG, CEP 36530-000 de 157,10m², no valor de R\$186.864,16, Habite-se de 010/2024, inscrição municipal 2979, situado na Rua José Vico 131, Bairro Avelino Cardoso, São Geraldo, MG CEP 36530-000. Apresentou CAU BR RRT 2407271 quitada e assinada pela arquiteta Alvanete Lemos Bezerra. Apresentou Certidão negativa de Débitos da Receita Federal do Brasil aferição 60 017 73854/62-001. Custas: Prenotação: emolumentos R\$45,69 Recompe R\$2,74 TFI R\$9,78 ISS R\$1,37: R\$59,58(4701-9); Averbação: emolumentos R\$1244,67 Recompe R\$74,67 TFI R\$613,08 ISS R\$37,34: R\$1.969,76(4212-7); 12 arquivamentos: emolumentos R\$105,48 Recompe R\$6,36 TFI R\$34,04 ISS R\$3,12: R\$150,00(8101-8); Total R\$2.179,34. Registro anterior: R2-18.227. Protocolo 93980 Selo Digital: HDR37639 - Código de Segurança: 6809.1168.6606.6432

R4-18.227

DATA: 19-03-2024

IMÓVEL: O imóvel situado em São Geraldo, na Rua José Vico, Bairro Avelino Cardoso, composto de uma casa de morada em dois pavimentos com área construída de 157,10m² e seus terrenos, lote 13 da quadra 03, medindo 10,00m de frente para referida Rua; 25,00m do lado direito com lote 12; 25,00m do lado esquerdo com lote 14 e 10,00m de fundos com área institucional com total de 250,00m², composto de uma Casa de Morada com a área construída de 42,00m² e seus terrenos constituídos pelo Lote nº 24, da Quadra 06, com 29m de frente; 27m de fundos, 14,50m à direita e 2,00m à esquerda, perfazendo a área de 222,75m², confrontando na frente com a Rua 11; nos fundos, com o lote nº 23; à direita, com o lote 01 e 02; à esquerda, com o lote 22, de propriedade de JOSÉ FIRMIANO FERREIRA, brasileiro, solteiro, maior, administrador, CPF: 119 566 268-83 e da CNH 01580297741 do Detran, residente no lugar Inhambu, zona rural de São Geraldo, MG, CEP 36530-000, **foi dado em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, de direito privado, com sede em Brasília, DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, ora denominada CAIXA Giselle Emanuelle Migliorini, brasileira, solteira, economiária, CPF 089 402 416-73 e da CI MG 13685904 da SSP MG, conforme substabelecimento do substabelecimento do substabelecimento da procuração lavrado nas fls 103/107v do Lº 392P em 9-5-2023 do 3º Ofício de Notas de Juiz de Fora MG, substabelecimento do substabelecimento da procuração lavrada nas fls 062 a 064v em 2-5-2023 do Lº 393P do 3º Ofício de Notas de Juiz de Fora, MG, do substabelecimento da procuração lavrada nas fls 143 e 144 em 24-4-2023 no Lº 3560P, lavrada no 2º Tabelião de Notas e Protestos de Brasília DF e da procuração lavrada nas fls 017 e 018 do Lº 3557P protocolo 455966 em 5-4-2023 no 2º Tabelião de Notas e Protestos de Brasília DF, doravante denominado Caixa. Tudo conforme Contrato por Instrumento Particular de Mutuo de Dinheiro com Obrigações e Alienação Fiduciária, expedido em data de 13-03-2024 pela Credora CAIXA. Valor do Empréstimo: R\$214.025,69; Valor do IOF 7.148,35; Valor do Empréstimo a ser liberado aos Devedores Fiduciários: R\$206.877,34. Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de Leilão público: R\$435.000,00. Sistema de Amortização: PRICE. Prazo de Amortização em meses: 180 meses. Taxa de Juros: nominal aa 12,9734% efetiva aa 11,7056%, nominal e efetiva am 11,0217% e 0,9267%. Forma de Pagamento: débito em conta corrente. Com a ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA fica a POSSE DIRETA sobre o imóvel descrito acima para os Devedores Fiduciários e a POSSE INDIRETA sobre o imóvel descrito acima, para Credora Fiduciária CAIXA. As demais condições constam das vias arquivadas. Custas: emolumentos R\$45,69 Recompe R\$2,74 TFI R\$9,78 ISS R\$1,37: R\$59,58(4701-9); Registro: emolumentos R\$2.641,64 recompe R\$158,49 TFI R\$1.551,43 ISS R\$79,25: R\$4.430,81(4543-5); 9 arquivamentos: emolumentos R\$79,11 Recompe R\$4,77 TFI R\$26,28 ISS R\$2,34: R\$112,50(8101-8); 1 indicações: emolumentos: emolumentos R\$7,36 Recompe R\$0,44 TFI R\$2,42 ISS R\$0,22: R\$10,44(4301-8); Total R\$4.613,33. Registro anterior: R2 e AV3-18.227. Protocolo 94205. Selo Digital: HMT32513 - Código de Segurança: 7981.8736.7895.5681

Av5-18227

DATA: 07-04-2026

Procede-se esta averbação para constar que a requerimento do Credor, Caixa Econômica Federal- CNPJ 00360.305/0001-04, Instituição Financeira Constituída sob forma de Empresa Pública, Pessoa Jurídica de Direito Privado, com sede em Brasília - DF, no setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, que foi procedida a Intimação, na data de 09/03/2026, de JOSÉ FIRMIANO FERREIRA, solteiro, maior, motorista, CPF: 119 566 268-83, residente no lugar Inhambu, zona rural de São Geraldo, MG, CEP 36530-000, nos termos do § 1º do artigo 26 da Lei 9.514/1997, que o notificado compareceu na data de 09/03/2026, as 10:50hs, ao endereço do Cartório de Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Visconde do Rio Branco-MG, e tomou ciência de todo o conteúdo da intimação, para satisfazer, no prazo de 15 dias, as prestações vencidas e posicionadas até a

data de 09/02/2026, correspondente ao valor de R\$19.557,74 (dezenove mil, quinhentos e cinquenta e sete reais e setenta e quatro centavos), sujeito à atualização monetária, aos juros de mora e às despesas de cobrança até a data do efetivo pagamento, somando-se também os encargos que vencerem no decorrer do prazo, os juros convencionais, as penalidades e demais encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e intimação referente ao Contrato: 144442263911-0, porém negou-se a assinar a intimação, conforme certidão do Livro C-10 sob o nº 4886, do Cartório de Títulos e Documentos da Comarca de Visconde do Rio Branco-MG de 09-03-2026. Código: (4135-0): [Quant.: 1, Emol.: R\$25,67, Re. Civil: R\$1,93, T.F.J.: R\$8,67, ISS: R\$0,77, Total: R\$37,04].Código: (4202-8): [Quant.: 1, Emol.: R\$148,05, Re. Civil: R\$11,14, T.F.J.: R\$61,35, ISS: R\$4,44, Total: R\$224,98].Código: (4701-9): [Quant.: 1, Emol.: R\$49,39, Re. Civil: R\$3,72, T.F.J.: R\$10,72, ISS: R\$1,48, Total: R\$65,31].Código: (8101-8): [Quant.: 20, Emol.: R\$190,00, Re. Civil: R\$14,40, T.F.J.: R\$64,20, ISS: R\$5,60, Total: R\$274,20]., Valor Total Geral: R\$601,53. Protocolo: 99265. ONR E-Intimação Pedido 669514. Reg anterior: R2/R3-18227.

AV6-18227

DATA: 09-06-2026

Procede esta Averbação para constar que, por Requerimento, com data de 03-06-2026, Ofício assinado por Milton Fontana (57567204991), representante da Credora Fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, tendo o Credor realizado todo procedimento do art. 26, da Lei Federal 9.514/97, EM FACE do devedor: JOSÉ FIRMIANO FERREIRA, brasileiro, solteiro, maior, administrador, CPF: 119 566 268-83 e da CNH 01580297741 do Detran, residente no lugar Inhambu, zona rural de São Geraldo, MG, CEP 36530-000, FICA CONSOLIDADA em nome da Credora Fiduciária, já qualificada acima, a propriedade do imóvel, situado em São Geraldo, na Rua José Vico, Bairro Avelino Cardoso, composto do lote 13 da quadra 03, medindo 10,00m de frente para referida Rua; 25,00m do lado direito com lote 12; 25,00m do lado esquerdo com lote 14 e 10,00m de fundos com área institucional com total de 250,00m2, com Registro em R2, AV3-18227 e Alienação Fiduciária em R4-18227, todos do Livro 02, de Registro Geral. Valor R\$448.361,16. Custas: Prenotação: emolumentos R\$49,39 Recomepe R\$3,72 TFJ R\$10,72 ISS R\$1,48: R\$65,31(4701-9); Registro: emolumentos R\$1.546,45 Recomepe R\$116,40 TFJ R\$1.098,72 ISS R\$46,39: R\$2.807,96(4176-4); 7 arquivamentos: emolumentos R\$66,50 Recomepe R\$5,04 TFJ R\$22,47 ISS R\$1,96: R\$95,97(8101-8): Total R\$2.969,24. Registro anterior: R4 e AV5-18227. Protocolo 100025 Selo Digital: KBD07804 - Código de Segurança: 8680.1048.3235.7155

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA	
Ofício de Registro de Imóveis de Visconde do Rio Branco - MG	
SELO DE CONSULTA: KBD07964	
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 9457.1548.6692.2208	
Quantidade de atos praticados: 01	
Ato(s) praticado(s) por: HIGOR DE LANA RIBEIRO - Escrevente	
Emol.: R\$ 30,36 - TFJ: R\$ 10,72 - Valor final: R\$ 41,08 - ISS: R\$ 0,85	
Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br	



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: TEWEG-RG5ZF-WL8VU-CJ8N4

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

Renato Drumond Costa (CPF 136.109.106-15)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/TEWEG-RG5ZF-WL8VU-CJ8N4>

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

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