

CNM: 038620.2.0086449-54

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis - Passos - MG

Bel. Elpidio Freire Neto
Oficial de Registro

Matrícula

Ficha

86449

1

86449 - 15/06/2021 - Protocolo: 224272 - 01/04/2021

Lote 15 da quadra E, localizado na Rua Um, no Loteamento Jardim dos Lagos, nesta cidade, com área de 373,87 m² (trezentos e setenta e três metros e oitenta e sete centímetros quadrados). Para quem da Rua Um olha para o lote 15 com uma distância de 12,01 m (doze metros e um centímetro) de frente confrontando com Rua Um, daí segue com uma distância de 31,43 m (trinta e um metros e quarenta e três centímetros) do lado esquerdo confrontando com Lote 14, daí segue com uma distância de 12,00 m (doze metros) ao fundo confrontando com Lote 60, daí segue com uma distância de 30,89 m (trinta metros e oitenta e nove centímetros) do lado direito confrontando com Lote 16. **PROPRIETÁRIOS:** VD2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, empresa inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.558.010/0001-66, com sede na Avenida José Caetano de Andrade nº 835, Letra "B", Bairro Muarama, CEP 37.902.325, em Passos-MG., neste ato representada pelo sócio DAHAS ISSA FARAH NETO, brasileiro, casado, empresário, portador da CI/ RG nº 11.658.579-SSP/MG. e inscrito no CPF/MF sob o nº 060.029.736-56, casado pelo regime da separação de bens, na vigência da Lei 6.516/77, conforme escritura pública de pacto antenupcial registrada sob o nº 13.417, do livro auxiliar do Cartório de Registro de Imóveis de Passos-MG., residente e domiciliado na Rua Alabama nº 263, CEP 37.900-055, Passos-MG., **ANDRADE FARAH EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, empresa inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.558.105/0001-80, com sede na Rua Águas Quentes nº 165, sala 01, Bairro Muarama, CEP 37.902-332, em Passos-MG., neste ato representada pela sócia SAMIRA ANDRADE FARAH, brasileira, solteira, maior, empresária, portadora da CI/ RG nº 11.658.613-SSP/MG., e inscrita no CPF/ MF sob o nº 089.705.706-67, residente e domiciliada na Rua Águas Quentes nº 165, Bairro Muarama, em Passos-MG., CEP 37.902.332, **FARAH E FARAH EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, empresa inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.567.599/0001-69, com sede na Rua Águas de São Pedro, nº 473, sala 01, Bairro Muarama, CEP 37.902.344, em Passos-MG., neste ato representada pelo sócio DAHAS GONÇALVES FARAH, brasileiro, separado judicialmente, empresário, portador da CI/ RG nº M-1.213.773-SSP/MG., inscrito no CPF / MF sob o nº 362.884.466-53, residente e domiciliado na Rua Águas de São Pedro nº 473, Bairro Muarama, CEP 37.902-344, em Passos-MG. **OBS.:** VD2 Empreendimentos Imobiliários Ltda possui parte ideal equivalente a 25% do imóvel, Andrade Farah Empreendimentos Imobiliários Ltda possui parte ideal equivalente a 25% e Farah e Farah Empreendimentos Imobiliários Ltda possui parte ideal equivalente a 50% do imóvel. **REGISTROS ANTERIORES:** Livro 02, ficha, nºs R2/ R3/ R4/ R5/ AV6/ AV7/ AV8-84.532. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000479040168, atribuição: Imóveis, localidade: Passos. Nº selo de consulta: EQJ81277, código de segurança : 5293155483165648. Ato: 4401, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 44,60. Recome: R\$ 2,68. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 14,87. ISS: R\$ 1,34. Total: R\$ 63,49. Valor

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**Registro de Imóveis - Passos - MG**

Matrícula

Ficha

86449**1**
(VERSO)

Total dos Emolumentos: R\$ 39.439,78. Valor Total do Recome: R\$ 2.363,53. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 15.024,40. Valor Total do ISS: R\$ 1.184,61. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 58.012,32. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>" O referido é verdade e dou fé. Passos, 15 de junho de 2021. O Oficial,

[Assinatura]
AV-1-86449 - 15/06/2021 - Protocolo: 224272 - 01/04/2021

Procede-se a esta averbação para constar que, de acordo com o memorial descritivo arquivado no processo do Loteamento Jardim dos lagos, fica determinado que os lotes que se localizarem em plano inferior, aos fundos de outros, deverão obrigatoriamente instituir servidão de passagem das redes de esgoto e águas pluviais, para atingir-se a rede principal. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000479040168, atribuição: Imóveis, localidade: Passos. Nº selo de consulta: EQJ81277, código de segurança : 5293155483165648. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 17,74. Recome: R\$ 1,06. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 5,91. ISS: R\$ 0,53. Total: R\$ 25,24. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 39.439,78. Valor Total do Recome: R\$ 2.363,53. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 15.024,40. Valor Total do ISS: R\$ 1.184,61. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 58.012,32. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>" O referido é verdade e dou fé. Passos, 15 de junho de 2021. O Oficial,

[Assinatura]
AV-2-86449 - 02/09/2024 - Protocolo: 254398 - 20/08/2024

Procede-se a esta averbação nos termos do art. 213, inciso I, alínea "a" da lei 6.015/73, para constar que, fica retificada a matrícula supra, no sentido de esclarecer que revendo a origem dominial, constatei que foi grafado incorretamente o nome do proprietário. Desta feita, o correto a considerar é: **YD2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, ficando, assim, ratificados todos os demais termos descritos até esta data. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000479040168, atribuição: Imóveis, localidade: Passos. Nº selo de consulta: IDF97087, código de segurança : 1057176936257961. 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\$ 0,00. Valor Total do Recome: R\$ 0,00. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 0,00. Valor Total

Continua na ficha 2

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**Registro de Imóveis - Passos - MG**

Bel. Elpidio Freire Neto
Oficial de Registro

Matrícula

86449

Ficha

2

CNM:038620.2.0086449-54

do ISS: R\$ 0,00. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 0,00. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". O referido é verdade e dou fé. Passos, 02 de setembro de 2024. O Oficial:

AV-3-86449 - 29/05/2025 - Protocolo: 261113 - 29/04/2025

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 **038620.2.0086449-54**. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000479040168, atribuição: Imóveis, localidade: Passos. Nº selo de consulta: IYE13871, código de segurança : 9959798099172711. 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\$ 30.907,31. Valor Total do Recome: R\$ 2.326,36. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 18.349,93. Valor Total do ISS: R\$ 927,21. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 52.510,81. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". O referido é verdade e dou fé. Passos, 29 de maio de 2025. A 4ª Escrevente Substituta,

R-4-86449 - 29/05/2025 - Protocolo: 261113 - 29/04/2025

Nos termos da escritura pública de confissão de dívida com dação em pagamento parcial, datada de 28 de abril de 2025, lavrada pelo 2º Ofício de Notas desta comarca, Lº 445 N, fls. 016, o imóvel da presente matrícula, foi dado em pagamento à COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO REGIÕES DAS CULTURAS - SICREDI DASCULTURAS RS/MG, cooperativa de crédito mútuo, inscrita no CNPJ nº 90.729.369/0001-22, com sede na Rua Quinze de Novembro, nº 217, andar 2, Centro, Ijuí, Rio Grande do Sul, CEP: 98.700-000, e pelos representantes adiante qualificados. foi declarado não haver alterações contratuais da Outorgante posterior a que apresenta nestas notas e que o conteúdo do Objeto Social permanece inalterado, isentando este Cartório de responsabilidade quanto ao teor de suas declarações, neste ato representada por seu Diretor de Operações ROBERTO CORTANI IBANEZ brasileiro, filho de Francisco Moreno Ibañez Filho e Rosa Cortiani Ibañez, portador da Carteira Nacional de Habilitação sob nº 03864578392 expedida pelo Detran/RS, onde consta a Carteira de Identidade nº 5033776807, expedido por SJS/DI/RS, CPF nº 551.513.880-53, Diretor de Operações, casado, residente e domiciliado na Rua Padre Afonso Rodrigues, nº 1024, Bairro Jardim das Palmeiras. Santo Ângelo, Rio Grande do Sul, CEP: 98.804-290 e por seu Diretor de Negócios: LUCIDIO CRISTIANO AMORIM OURIQUE, brasileiro, filho de Adalberto Padilha Ourique e Lorena Amorim, portador da

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**Registro de Imóveis - Passos - MG**

Matricula

86449

Ficha

2

(VERSO)

CNM:038620.2.0086449-54

Carteira Nacional de Habilitação sob nº 01746588286, expedida pelo Detran/RS, onde consta o CPF nº 646.537.220-72. casado sob o regime de comunhão universal de bens, residente e domiciliado na Rua São Francisco, nº 352, Bairro São Geraldo, Ijuí, Rio Grande do Sul, CEP: 98.700-000, por dação que lhes fizera FARAH E FARAH EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, empresa inscrita no CNPJ nº 28.567.599/0001-69, com sede na Rua Águas de São Pedro, nº 473. sala 01 Muarama, Passos, Minas Gerais CEP: 37902-344, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob NIRE nº 31210926070, declarando o procurador adiante qualificado que não houve alterações contratuais posteriores. responsabilizando-se civil e criminalmente pelas declarações prestadas, neste ato representada por sua procuradora a empresa YD2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. abaixo qualificada, que é representada por seu socio administrador DAHAS ISSA FARAH NETO, adiante qualificado neste ato, conforme procuração lavrada no Livro 766, folhas 341/342, do 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Títulos do Município e Comarca de São João da Boa Vista, São Paulo. cuja certidão arquivo: ANDRADE FARAH EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, empresa inscrita no CNPJ nº 28.558.105/0001-80, com sede na Rua Águas Quentes, nº 165, sala 01, Bairro Muarama, Passos, Minas Gerais, CEP: 37.902-332. devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob NIRE nº 31210925553, conforme Certidão Simplificada que arquivo, declarando o procurador adiante qualificado que não houve alterações contratuais posteriores responsabilizando-se civil e criminalmente pelas declarações prestadas, neste ato representada por sua procuradora, a empresa YD2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, abaixo qualificada, que é representada por seu sócio administrador DAHAS ISSA FARAH NETO, adiante qualificado neste ato, conforme procuração lavrada no Livro 766, folhas 341/342, do 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Títulos do Município e Comarca de São João da Boa Vista, São Paulo. cuja certidão arquivo. Pela procuradora por seu representante me foi declarado sob a responsabilidade civil e criminal que a procuração referida nesta escritura está em pleno vigor e que não tinha sido revogada, nem anulada. Declarou ainda que faz uso da referida procuração dentro dos limites dos poderes nela referidos e de acordo com a vontade do outorgante. Pela outra parte, tendo conferido a procuração, ciente das declarações do procurador me foi dito que a aceitava dispensando o Notário ou administrador DAHAS ISSA FARAH NETO, adiante qualificado neste ato, conforme procuração lavrada no Livro 766, folhas 341/342, de 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Títulos do Município e Comarca de São João da Boa Vista, São Paulo cuja certidão arquivo; ANDRADE FARAH EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, empresa inscrita no CNPJ nº 28.558.105/0001-80, com sede na Rua Águas Quentes, nº 165, sala 01, Bairro Muarama, Passos, Minas Gerais, CEP: 37 992-332 devidamente registrada na Junta Comercial de Estado de Minas Gerais sob NIRE I' 31210925553, conforme Certidão Simplificada que arquivo, declarando o procurador adiante qualificado que não houve alterações contratuais pôsteres responsabilizando-se civil e criminalmente

Continua na ficha 3

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**Registro de Imóveis - Passos - MG**Matrícula
86449Ficha
3*Bel. Elpidio Freire Neto*

Oficial de Registro

CNM:038620.2.0086449-54

pelas declarações prestadas, neste ato representada por sua procuradora, a empresa YD2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, abaixo qualificada, que é representada por seu socio administrador DAHAS ISSA FARAH NETO, adiante qualificado neste ato, conforme procuração lavrada no Livro 766, folhas 341/342, do 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Títulos do Município e Comarca de São João da Boa Vista, São Paulo cuja certidão arquivo. Pela procuradora por seu representante me foi declarado sob a responsabilidade civil e criminal que a procuração referida nesta escritura está em pleno vigor e que não tinha sido revogada, nem anulada, Declarou ainda que faz uso da referida procuração dentro dos limites dos poderes nela referidos e de acordo com a vontade do outorgante, Pela outra parte, tendo conferido a procuração, ciente das declarações do procurador me foi dito que a aceitava dispensando o Notário ou Tabelião de qualquer providencia suplementar para a verificação da vigência ou poder da procuração / substabelecimentos, YD2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, empresa inscrita no CNPJ nº 28.558.010/0001-66, com sede na Avenida José Caetano de Andrade, nº 835, B, Bairro Muarama Passos Minas Gerais, CEP 37.902-325, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais SOb NIRE nº 31210925545, conforme Certidão Simplificada que arquivo, neste ato representada por seu sócio administrador DAHAS ISSA FARAH NETO brasileiro empresário, filho de José Gonçalves Farah e Tania Andrade Farah portador da Carteira de Identidade IP MG-11.658.579 expedido por SSP/MG, CPF nº 060.029.736-56, casado, residente e domiciliado na Rua Coronel João de Barros, no 72, apto, 402, Bairro Centro, Passos, Minas Gerais, CEP: 37.900-055, pelo preço de R\$ 364.507,50 (trezentos e sessenta e quatro mil, quinhentos e sete reais e cinquenta centavos). Sendo que pela avaliação municipal foi atribuído o valor de R\$420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais). Os devedores reconhecem e confessam serem devedores em favor da credora, da importância líquida, certa e exigível de R\$ 5.469.914.91 (cinco milhões, quatrocentos e sessenta e nove mil, novecentos e quatorze reais e noventa e um centavos). Parágrafo primeiro - A dívida objeto do presente instrumento tem origem 1) no inadimplemento de valores correspondentes aos seguintes títulos: Cédula de Credito Bancário - Credito Rotativo - PF/PJ (063C) nº C22221026-1; Cédula de Credito Bancário - Credito Rotativo - PF/PJ (063C) nº C32222447-7. Crédito com Garantia de Imóvel (457C) nº C22220541-1, Cédula de Produto Rural - Recursos Próprios (190D) nº C32222403-5 e Cartão de Credito. O valor de R\$ 2.777.200,00 (dois milhões, setecentos e setenta e sete mil e duzentos reais), que corresponde aos imóveis dados em pagamento parcial da dívida, será utilizado pela credora, com expressa concordância dos devedores, para pagamento dos seguintes débitos que compõem a dívida confessada. Quitação do saldo devedor da operação de número C22221026-1, pelo valor de R\$ 429 588.80 (quatrocentos e vinte e nove mil quinhentos e oitenta e oito reais e oitenta centavos) Quitação do saldo devedor da operação de número C32222447-7, pelo valor de R\$ 132.525,29 (cento e trinta e dois mil quinhentos e vinte e cinco reais e vinte e nove centavos); Quitação pelo saldo devedor da operação de número

Continua no verso

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**Registro de Imóveis - Passos - MG**

Matrícula

86449

Ficha

3

CNM:038620.2.0086449-54

(VERSO)

C32222403-5, pelo valor de R\$ 417.576,28 (quatrocentos e dezessete mil quinhentos e setenta e seis reais e vinte e oito centavos); o saldo credor remanescente da dação em pagamento, na ordem de R\$ 1.733.497,74 (um milhão setecentos e trinta e três mil quatrocentos e noventa e sete reais e setenta e quatro centavos) será utilizado pela credora para fins de liquidação de parcela vencida e amortização do saldo devedor da operação de número C22220541-1. Parágrafo terceiro - Convencionam as partes que o saldo remanescente da dívida confessa e que nesta data é da ordem de R\$ 2.692.714,91 (dois milhões, seiscentos e noventa e dois mil, setecentos e quatorze reais e noventa e um centavos) será pago pelos devedores de acordo com as condições contratuais originariamente pactuadas por ocasião da celebração da operação financeira de número C22220541-1, porquanto permanecem incólumes e inalteradas, inclusive quantos aos encargos financeiros, valores e vencimentos das parcelas remanescentes e garantias originariamente prestadas. COMPARECERAM AINDA A ESTE ATO: IVO PIMENTA MATTAR SOARES, brasileiro, economista, filho de Danilo Soares Arantes e Cynthia Pimenta Mattar Soares, portador da Carteira Nacional de Habilitação sob registro nº 00812920920 expedido por Detran/MG, onde consta a Carteira de Identidade nº MG-10.425.013 expedido por SSP/MG, CPF nº 050.114.876-01 e s/m MARCELA LEMOS SIMÃO MATTAR, brasileira, arquiteta, filha de Nahim Simão e Mônica de Lourdes Lemos Simão, portadora da Carteira Nacional de Habilitação sob registro nº 03023169252 expedido por Detran/MG, onde consta a Carteira de Identidade nº MG-11.785.585 expedido por PC/MG, CPF nº 065.408.866-75, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com registro em 17/03/2017, registrada no livro B-aux-10, folha 189, termo 4407, conforme certidão de casamento matrícula nº 042242 01 55 2017 3 00010 189 0004407 61, do Cartório do Registro Civil de Pessoas Naturais de Passos/MG, residentes e domiciliados na Rua Adão Alves de Lima, nº 257, Condomínio Vale Verde, Bairro Jardim Colegio de Passos, Passos, Minas Gerais; e CYNTHIA PIMENTA MATTAR, brasileira empresária, filha de José Calixto Mattar e Terezinha Pimenta Mattar, viúva, conforme anotação constante da certidão de casamento do Livro B-59 às folhas 161, sob nº 2163 do Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais desta Comarca, declarando a mesma que seu conteúdo permanece inalterado e declara ainda não conviver em união estável ciente das responsabilidades quanto a veracidade das declarações prestadas, portadora da Carteira Nacional de Habilitação sob registro nº 00681577514 expedido por Detran/MG, onde consta Carteira de Identidade nº M-158.699 expedido por SSP/MG, CPF nº 313.495.446-04, residente e domiciliada na Praça Geraldo da Silva Maia, nº 264, apto. 100, Centro, Passos, Minas Gerais. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000479040168, atribuição: Imóveis, localidade: Passos. Nº selo de consulta: IYE13871, código de segurança : 9959798099172711. Ato: 4545, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 2.878,64. Recompe: R\$ 216,67. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1.715,10. ISS: R\$ 86,36. Total: R\$ 4.896,77. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 30.907,31. Valor Total do Recompe: R\$ 2.326,36. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 18.349,93. Valor Total do ISS: R\$ 927,21. Valor

Continua na ficha 4

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis - Passos - MG

Matrícula
86449

Ficha
4

Bel. Elpidio Freire Neto

Oficial de Registro
CNM:038620.2.0086449-54

Total Final ao Usuário: R\$ 52.510,81. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". O referido é verdade e dou fê. Passos, 29 de maio de 2025. A 4ª Escrevente Substituta:

Karen Karen Silva

NÃO VALE COMO CERTIFICADO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis - Passos - MG

Matrícula

Ficha

(VERSO)

NÃO VALE COMO CERTIDÃO