

Oficial: Márcio Ribeiro Pereira

Patricia Testa Pereira
Oficial SubstitutaDenise Testa Pereira
Oficial SubstitutaDaniele Amstaldem de Oliveira
EscreventeJoelia da Silva Ribeiro
Oficial SubstitutaRoberta de Castro Figueiredo
EscreventeLorena Marques de Sousa
Escrevente

C E R T I D ã O

CNM: 032136.2.0188420-23

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

188.420

Ficha

01

Uberlândia - MG, 03 de agosto de 2015

I M Ó V E L: Um imóvel situado nesta cidade, no Bairro Shopping Park, na Rua Luiz Ernane Scalia, nº 96, constituído pelo **apartamento nº 102**, localizado no pavimento térreo do Bloco 05 do Residencial Bello Sul, com a área privativa de 50,76m², área de garagem descoberta de 10,80m² correspondendo a vaga 130, área comum de 7,1201m², área total de 68,6801m², fração ideal de 0,005637947, e cota de 53,68m² do terreno composto pelos lotes nºs 05 a 45 da quadra nº 07.

PROPRIETÁRIA: MOR CONSTRUTORA BRASILEIRA LTDA, com sede nesta cidade, na Rua Barão de Camargos, 520, Centro, CNPJ 09.043.436/0001-32.

Registro anterior: Matrícula 166.887, Livro 2, desta Serventia.

Emol.: R\$8,16, TFJ.: R\$2,56, Total: R\$10,72.

AV-1-188.420- Protocolo nº 460.609, em 30 de junho de 2015, reapresentado em 22/07/2015- CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO- Averb-se para constar que foi registrada sob o nº 13.689, livro 3 - Reg. Auxiliar, desta Serventia, a Convenção de Condomínio do Residencial Bello Sul. Emol.: R\$6,48, TFJ.: R\$2,04, Total: R\$8,52. Em 03/08/2015. Dou fé:

AV-2-188.420- Protocolo nº 460.609, em 30 de junho de 2015, reapresentado em 22/07/2015- IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO- Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. Alvará de construção válido até 04/05/2018. Incorporação registrada, em 03/08/2015, sob o R-5 da matrícula nº 166.887, Livro 2 - Registro Geral, desta Serventia. Consta do processo de incorporação a existência das certidões positivas em nome da incorporadora, mencionada na AV-6, da matrícula nº 166.887. A incorporação foi submetida ao patrimônio de Afetação, conforme AV-7-166.887, previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei 4.591/64. Foi declarado pela proprietária e incorporadora que o Residencial Bello Sul enquadra-se no Programa Minha Casa Minha Vida-PMCMV. Esta matrícula poderá ser encerrada caso a construção não seja concluída ou nas demais hipóteses previstas em lei. Emol.: R\$6,48, TFJ.: R\$2,04, Total: R\$8,52. Em 03/08/2015. Dou fé:

R-3-188.420- Protocolo nº 516.168, em 20 de dezembro de 2017, reapresentado em 16/01/2018- DEVEDORA/CONSTRUTORA: MOR CONSTRUTORA BRASILEIRA LTDA, com sede nesta cidade, na Rua Machado de Assis, nº 685, Centro, CNPJ 09.043.436/0001-32, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEMG, registrada sob NIRE 3120786515-4, representada, neste ato, pelo sócio Alexandre Marquez Fontes, CPF 401.268.111-72. CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, CNPJ 00.360.305/0001-04, representada, neste ato, por Jaime José Padilha, CPF 037.468.049-30, conforme procuração e substabelecimento

Continua no verso.

Continua no verso.

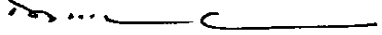
CNM: 032136.2.0188420-23

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

01

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

lavrados pelo Cartório do 2º Ofício de Notas de Brasília-DF, no livro 3242-P às fls. 171/172, em 18/01/2017, e pelo 1º Ofício de Notas local, no livro 2081-P às fls. 110, em 18/04/2017. FIADORES: Alexandre Marquez Fontes, proprietário de estabelecimento comercial, CNH 04365653381-DETRAN/MG, CPF 401.268.111-72, e sua mulher Ivana Abdala Rocha Fontes, proprietária de estabelecimento comercial, CI MG-3.331.067-MG, CPF 001.088.796-23, brasileiros, casados em 15/02/1991, sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Avenida dos Vinhedos, nº 120, Gávea Hill 1. Contrato por instrumento particular de Abertura de Crédito e MÚTUA PARA CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO COM GARANTIA HIPOTECÁRIA e outras Avenças, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei nº 4.380/64, datado de 15/09/2017. VALOR E OBJETIVO: A Caixa concede a devedora uma abertura de crédito no valor de R\$914.830,48, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento Residencial Bello Sul - Módulo III, composto de 64 unidades. PRAZO PARA CONSTRUÇÃO E LEGALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO: A devedora/construtora se obriga a concluir as obras no prazo de 24 meses, definido no cronograma físico-financeiro aprovado e arquivado em poder da Caixa. PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 24 meses, contados do primeiro dia do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no cronograma físico-financeiro do empreendimento para o término da obra. ENCARGOS DO DEVEDOR DURANTE A FASE DA CONSTRUÇÃO: Serão devidos sobre o saldo devedor apurado, juros à taxa nominal de 8,0000% ao ano e taxa efetiva de 8,3000% ao ano, acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada às contas vinculadas do FGTS vigentes na data de aniversário do presente contrato. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC- Sistema de Amortização Constante. VALOR DA GARANTIA HIPOTECÁRIA: R\$1.204.000,00. GARANTIA: Em garantia da dívida ora confessada e demais obrigações assumidas a devedora dá à credora em **primeira e especial hipoteca**, transferível a terceiros, o imóvel retro caracterizado. Os fiadores e principais pagadores, já qualificados, renunciam expressamente aos benefícios previstos nos artigos 827, 835, 838 e 839 do Código Civil. As partes se obrigam pelas demais cláusulas e condições constantes do contrato, as quais ficam fazendo parte integrante do presente registro. Foi apresentada Certidão positiva com efeitos de Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida pela Receita Federal/PGFN, em data de 16/10/2017, em nome da devedora. Emolumentos cotados no R-46 da matrícula 166.887, conforme artigo 237-A da Lei 6.015/73. Em 19/01/2018. Dou fé: 

AV-4-188.420- Protocolo nº 541.277, em 13 de novembro de 2018- ATO RETIFICADOR- Averba-se para constar que a identificação correta do terreno

Continua na ficha 02

CNM: 032136.2.0188420-23

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

188.420

Ficha

02

Uberlândia - MG, 19 de novembro de 2018

onde se localiza o imóvel desta matrícula é **LOTE "5A" DA QUADRA 07**. Isento de emolumentos - Qtd/Cod: 1/4135-0-31. Em 19/11/2018.

Dou fé:

AV-5-188.420- Protocolo nº 552.921, em 30 de abril de 2019- REVALIDAÇÃO DO ALVARÁ- A requerimento do interessado, datado de 30/04/2019, averba-se para constar que foi apresentado Alvará de Licença, Protocolo nº 008224/2017, com término da referida licença em 17 de outubro de 2020, o qual revalida o Alvará constante da AV-2-188.420, retro. Emol.: R\$17,13, TFJ.: R\$5,38, Total: R\$22,51 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Em 03/05/2019.

Dou fé:

AV-6-188.420- Protocolo nº 563.222, em 16 de setembro de 2019- CONSTRUÇÃO E HABITE-SE- Averba-se, a requerimento datado de 11/09/2019, nos termos da certidão expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano local, em data de 03/09/2019, e conforme HABITE-SE nº 6418/2019, de 24/07/2019, para constar o lançamento do prédio situado na Rua Luiz Ernane Scalia, nº 96, com a área da unidade de 57,88m² (residencial) e com o valor venal da construção de R\$16.276,46. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 00-04-0104-08-20-0005-0147. Emol.: R\$139,26, TFJ.: R\$53,66, Total: R\$192,92 - Qtd/Cod: 1/4148-3. Em 24/09/2019.

Dou fé:

AV-7-188.420- Protocolo nº 563.222, em 16 de setembro de 2019- CPD-EN/INSS- Foi apresentada para ser arquivada a CPD-EN/INSS nº 002052019-88888729, referente a área residencial de obra nova de 4.474,32m². Emol.: R\$8,56, TFJ.: R\$2,69, Total: R\$11,25 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Em 24/09/2019.

Dou fé:

AV-8-188.420- Protocolo nº 573.948, em 04 de fevereiro de 2020- CANCELAMENTO- A requerimento da proprietária e, em virtude de autorização dada pela credora Caixa Econômica Federal, através de instrumento particular, datado de 23/01/2020, procede-se ao cancelamento do R-3-188.420, retro. Emol.: R\$71,02, TFJ.: R\$22,10, Total: R\$93,12 - Qtd/Cod: 1/4140-0. Número do Selo: DLS09930. Código de Segurança: 1723-0839-5967-6056. Em 07/02/2020. Dou fé:

R-9-188.420- Protocolo nº 586.300, em 17 de agosto de 2020- Transmittente: MOR Construtora Brasileira Ltda, com sede nesta cidade, na Rua Machado de Assis, 685, Centro, CNPJ 09.043.436/0001-32, NIRE 3120786515-4, neste ato, representada pelos sócios administradores Alexandre Marquez Fontes, CPF 401.268.111-72, e Ivana Abdala Rocha Fontes, CPF 001.088.796-23. ADQUIRENTE: ROBERTA SANTOS DE OLIVEIRA, brasileira, solteira, nascida em 26/07/1972, servidora pública municipal, CI MG-6.196.080-PC/MG, CPF

Continua no verso.

continuação

CNM: 032136.2.0188420-23

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

02

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

762.002.056-04, residente e domiciliada nesta cidade, na Avenida Rio Branco, 684, Centro. Contrato por instrumento particular de COMPRA E VENDA de Unidade Concluída, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos FGTS, datado de 07/08/2020. VALOR DESTINADO À AQUISIÇÃO DO IMÓVEL: R\$149.000,00. VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO: R\$11.920,94. VALOR DOS RECURSOS PRÓPRIOS: R\$23.858,80. VALOR DO DESCONTO COMPLEMENTO CONCEDIDO PELO FGTS: R\$14.418,00. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$149.000,00. ITBI no valor de R\$1.319,15, recolhido junto a Caixa, em data de 14/08/2020. Foi apresentada certidão positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à Dívida Ativa da União emitida pela Receita Federal/PGFN, em data de 20/08/2020, em nome da transmitente. Anexos ao Contrato: Anexo I - Contrato de Financiamento Imobiliário - Proposta, Opção de Seguro e demais condições para vigência do seguro, datado de 07/08/2020, e Anexo II - Direitos e Deveres do seu Contrato. Emol.: R\$870,89, TFJ.: R\$404,70, Total: R\$1.275,59 - Qtd/Cod: 1/4541-9. Número do Selo: DWR76705. Código de Segurança: 7176-9888-8221-7347. Em 24/08/2020.

Dou fé:

R-10-188.420- Protocolo nº 586.300, em 17 de agosto de 2020- Pelo contrato referido no R-9-188.420, a devedora fiduciante Roberta Santos de Oliveira, já qualificada, **constituiu a propriedade fiduciária** em favor da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília-DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, neste ato, representada por Larissa Resende Candido de Oliveira, CPF 073.389.366-09, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, transferindo a posse indireta do imóvel desta matrícula à credora fiduciária, apresentando a dívida o seguinte quadro: VALOR TOTAL DA DÍVIDA: R\$110.723,20. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$149.000,00. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: Price. PRAZO TOTAL, EM MESES: amortização- 360. TAXA ANUAL DE JUROS: nominal- 5,00% - efetiva- 5,1161%. ENCARGOS FINANCEIROS: De acordo com o item 5 do contrato. ENCARGO TOTAL NO PERÍODO DE AMORTIZAÇÃO: R\$646,22. VENCIMENTO DO 1º ENCARGO MENSAL: 10/09/2020. ÉPOCA DE REAJUSTE DOS ENCARGOS: De acordo com o item 6.3 do contrato. PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO: 30 (trinta) dias corridos contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$149.000,00, atualizado monetariamente na forma do item 22 do contrato ora registrado. As partes se obrigam pelas demais cláusulas e condições constantes do contrato, as quais ficam fazendo parte integrante do presente registro. Emol.: R\$814,42, TFJ.: R\$378,42, Total: R\$1.192,84 - Qtd/Cod: 1/4540-1. Número do Selo: DWR76705. Código de Segurança: 7176-9888-8221-7347. Em 24/08/2020. Dou fé:

Continua na ficha 03

Continua no verso.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/67JDP-9W4V4-HMDTH-HYF24>.

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE UBERLÂNDIA-MG

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

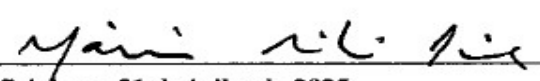
CNM: 032136.2.0188420-23

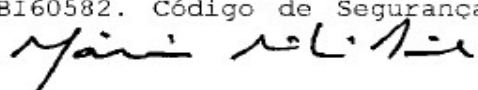
Matrícula

188.420

Ficha

03


O Oficial, em 21 de julho de 2025

AV-11-188.420- Protocolo nº 755.718, em 07 de julho de 2025- **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**- Conforme requerimentos datados de Florianópolis, 30/06/2025, e Bauru, 04/07/2025, fica consolidada a propriedade do imóvel constante desta matrícula, em nome da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, CNPJ 00.360.305/0001-04, visto que não houve a purgação da mora pela devedora fiduciante Roberta Santos de Oliveira, quando intimada à satisfazer as prestações vencidas e as que vencessem até a data do pagamento, ficando a fiduciária com o ônus decorrente do artigo 27, da Lei nº 9.514/97. VALOR DA CONSOLIDAÇÃO: R\$210.891,68. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$210.891,68. ITBI no valor de R\$4.217,83, recolhido junto à CEF, em data de 27/06/2025. Foram apresentadas: certidão do decurso do prazo sem a purga da mora, datada de 30/04/2025; e, declaração de dispensa da certidão negativa para transferência do imóvel, datada de Florianópolis, 30/06/2025. Emol.: R\$2.728,07, Recompe.: R\$205,34, TFJ.: R\$1.625,27, ISSQN.: R\$54,56, FDMP, Fegaj e Feage.: R\$0,00, Total.: R\$4.613,24 - Qtd/Cod: 1/4243-2. Número do Selo: JBI60582. Código de Segurança: 0059-5349-9146-5511. Em 21/07/2025. Dou fé: 

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE UBERLÂNDIA-MG

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico e dou fé, 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 188420. Certifico mais, que a realização 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 15.424/2004. Uberlândia, 21 de julho de 2025.

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e Lei nº 14.063/2020. Sua emissão pode ser confirmada pela consulta do selo no site do TJMG <https://selos.tjmg.jus.br/>, e o arquivo.pdf/a poderá ser submetido ao Verificador de Conformidade do Padrão ICP-Brasil disponível em <https://validar.iti.gov.br/>

Assinado digitalmente por: Marcio Ribeiro Pereira

Emolumentos: R\$26,97 Recompe: R\$2,03 Taxa de Fiscalização: R\$10,25 ISS R\$0,54 Valor final: R\$39,79

PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA 1º Ofício de Registro de Imóveis Uberlândia-MG - CNS: 03.213-6	
SELO DE CONSULTA: JBI60590 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 0632.8173.2570.4407	
Quantidade de atos praticados:1 Marcio Ribeiro Pereira - Oficial Emol. R\$29,00 - TFJ R\$10,25 - ISS R\$ 0,54 - Valor final R\$39,79 Consulte a validade deste selo no site https://selos.tjmg.jus.br	



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 67JDP-9W4V4-HMDTH-HYF24

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

Marcio Ribeiro Pereira (CPF ***.954.256-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/67JDP-9W4V4-HMDTH-HYF24>

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

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