

Oficial: Márcio Ribeiro Pereira

Patricia Testa Pereira
Oficial Substituta

Denise Testa Pereira
Oficial Substituta

Daniele Amstaldem de Oliveira
Escrevente

Joelia da Silva Ribeiro
Oficial Substituta

Roberta de Castro Figueiredo
Escrevente

Lorena Marques de Sousa
Escrevente

C E R T I D ã O

CNM: 032136.2.0196049-28

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

196.049

Ficha

01

Uberlândia - MG, 22 de março de 2016

I M Ó V E L: Um imóvel situado nesta cidade, no loteamento denominado "Chácaras Panorama" na Rua das Paineiras, nº 995, constituído pelo **apartamento nº 204**, localizado no 1º pavimento tipo, Bloco 02 do Condomínio Paineiras Residence, com a área privativa de 43,26m², área de garagem descoberta de 10,80m² correspondendo a vaga 38, área comum de 5,6060m², área total de 59,6660m², fração ideal de 0,005218574, e cota de 52,19m² do terreno designado por lote nº 01-A da quadra nº 03, que possui a área de 10.000,00m².

PROPRIETÁRIA: CONDOMÍNIO PAINEIRAS RESIDENCE INCORPORADORA SPE LTDA, com sede nesta cidade, na Rua Vital José Carrijo, 589, CNPJ 23.672.030/0001-40.

Registro anterior: Matrícula 194.316, Livro 2, desta Serventia.

Emol.: R\$9,03, TFJ.: R\$2,84, Total: R\$11,87.

AV-1-196.049- Protocolo nº 474.390, em 18 de março de 2016- **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO-** Averba-se para constar que foi registrada sob o nº 14.343, livro 3 - Reg. Auxiliar, desta Serventia, a Convenção do Condomínio Paineiras Residence. Emol.: R\$7,17, TFJ.: R\$2,26, Total: R\$9,43. Em 22/03/2016. Dou fé:

AV-2-196.049- Protocolo nº 474.390, em 18 de março de 2016- **IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO-** Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. Alvará de construção válido até 01 de fevereiro de 2019. Incorporação registrada, em 22/03/2016, sob o R-4 da matrícula nº 194.316, Livro 2 - Registro Geral, desta Serventia. Foi declarado pela proprietária e incorporadora que o Condomínio Paineiras Residence 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\$7,17, TFJ.: R\$2,26, Total: R\$9,43. Em 22/03/2016.

Dou fé:

R-3-196.049- Protocolo nº 483.259, em 17 de agosto de 2016- **Transmitente/Incorporadora:** Condomínio Paineiras Residence Incorporadora SPE Ltda, com sede nesta cidade, na Rua Vital José Carrijo, 589, General Osório, CNPJ 23.672.030/0001-40, NIRE 3121052978-1, conforme registro da JUCEMG, representada, neste ato, por Virgilio Marquez Guimarães, CPF 351.598.476-34, e Pedro Cesar Spina, CPF 351.268.416-53. **ADQUIRENTE:** SIMONE LANDIM DA CRUZ, brasileira, separada judicialmente em 26/07/2007, nascida em 20/09/1977, porteira, CNH 05059515167-DETRAN/MG, CPF 042.253.346-78, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua do Tango, 870, Guarani. Contrato por instrumento particular de COMPRA E VENDA de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação

Continua no verso.

Continua no verso.

CNM: 032136.2.0196049-28

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

01

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Fiduciária em Garantia e outras Obrigações, Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/64, datado de 14/07/2016. VALOR DESTINADO À AQUISIÇÃO DO TERRENO E À CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL: R\$100.000,00. VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO: R\$14.011,87. VALOR DOS RECURSOS PRÓPRIOS: R\$2.433,60. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$14.011,87. Isento de ITBI conforme Lei 4871/89. Foi apresentada Certidão Negativa de Débito fornecida pela Secretaria Municipal de Finanças local, em data de 10/08/2016, com o nº de controle 428909. Anexo ao Contrato: Anexo I - Direitos e Deveres do seu contrato. Emol.: R\$549,58, TFJ.: R\$211,76, Total: R\$761,34. Em 26/08/2016. Dou fé:

R-4-196.049- Protocolo nº 483.259, em 17 de agosto de 2016- Pelo contrato referido no R-3-196.049, a devedora fiduciante Simone Landim da Cruz, 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, representada por Valdilene Aparecida de Souza, CPF 036.234.256-30, conforme procuração e substabelecimento lavrados pelo Cartório do 2º Ofício de Notas e Protestos de Brasília-DF, no livro 3081P às fls. 153/154, em 11/06/2014, e pelo Primeiro Serviço Notarial local, no livro 2018P às fls. 022, em 04/03/2015, 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 DA OPERAÇÃO: R\$97.566,40. VALOR DO DESCONTO COMPLEMENTO: R\$20.820,00. VALOR DO FINANCIAMENTO: R\$76.746,40. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$100.000,00. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC- Sistema de Amortização Constante Novo. PRAZO TOTAL, EM MESES: de construção/legalização- 16 - de amortização- 360. TAXA ANUAL DE JUROS: nominal- 5,0000% - efetiva- 5,1163%. ENCARGOS FINANCEIROS NO PERÍODO DE CONSTRUÇÃO: De acordo com o item 3, alínea II do contrato. ENCARGO TOTAL NO PERÍODO DE AMORTIZAÇÃO: R\$552,54. VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 14/08/2016. ÉPOCA DE REAJUSTE DOS ENCARGOS: De acordo com o item 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\$100.000,00, atualizado monetariamente na forma do item 17 do contrato ora registrado. Comparece no presente instrumento como interveniente construtora/fiadora e principal pagadora Marca Registrada Engenharia e Consultoria Ltda, com sede nesta cidade, na Rua Vital José Carrijo, 589, General Osório, CNPJ 38.531.729/0001-67, renunciando 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. Emol.: R\$549,58, TFJ.: R\$211,76, Total: R\$761,34. Em

Continua na ficha 02

CNM: 032136.2.0196049-28

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

196.049

Ficha

02

Uberlândia - MG, 26 de agosto de 2016

26/08/2016. Dou fé: *Yani de Aze*

AV-5-196.049- Protocolo nº 525.079, em 26 de abril de 2018, reapresentado em 16/05/2018- CONSTRUÇÃO E HABITE-SE- A requerimento da interessada, que juntou certidão expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano local, datada de 24/04/2018, e Habite-se nº 7242/2017, de 14/11/2017, averba-se para constar o lançamento do prédio situado na Rua das Paineiras, nº 995, com a área da unidade de 48,87m² e com o valor venal da construção estipulado em R\$13.407,34, em nome de Simone Landim da Cruz. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 00-04-0403-02-11-0001-0018. Emol.: R\$97,54, TFJ.: R\$37,58, Total: R\$135,12 - Qtd/Cod: 1/4147-5. Em 28/05/2018. Dou fé: *Yani de Aze*

AV-6-196.049- Protocolo nº 525.079, em 26 de abril de 2018, reapresentado em 16/05/2018-CND/INSS- Foi apresentada para ser arquivada a CND/INSS nº 003002017-88888003, referente a área residencial de obra nova de 11.464,80m². Emol.: R\$7,75, TFJ.: R\$2,44, Total: R\$10,19 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Em 28/05/2018. Dou fé: *Yani de Aze*

AV-7-196.049- Protocolo nº 714.430, em 22 de maio de 2024- CANCELAMENTO- Em virtude de autorização dada pela credora Caixa Econômica Federal, no item 2.2 do contrato adiante registrado sob os nºs 8 e 9, procede-se ao cancelamento do R-4-196.049. Emol.: R\$101,02, TFJ.: R\$31,44, ISSQN.: R\$1,91, Total: R\$134,37 - Qtd/Cod: 1/4140-0. Número do Selo: HVH15439. Código de Segurança: 4119-5998-1517-0965. Em 05/06/2024. Dou fé: *Yani de Aze*

R-8-196.049- Protocolo nº 714.430, em 22 de maio de 2024- Transmitente: Simone Landim da Cruz, brasileira, separada judicialmente em 26/07/2007, nascida em 20/09/1977, administrador, CNH 05059515167-DETRAN/MG, CPF 042.253.346-78, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua do Tango, 870, Guarani. ADQUIRENTE: ANTONIO ALVES DA SILVA, brasileiro, solteiro, nascido em 20/06/1970, servente, CI 8333744-SSP/GO, CPF 097.587.238-98, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua das Paineiras, 995, ap. 204, bl. 2, Panorama. Contrato por instrumento particular de COMPRA E VENDA de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Carta de Crédito Individual CCFGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV)- SFH, nº 8.4444.3406194-9, datado de 15/05/2024. VALOR DA COMPRA E VENDA: R\$170.000,00. VALOR DOS RECURSOS PRÓPRIOS: R\$33.723,00. VALOR DO DESCONTO/SUBSÍDIO CONCEDIDO PELO FGTS/UNIÃO: R\$277,00. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$170.000,00. ITBI no valor de R\$1.360,00, recolhido em data de 21/05/2024. Anexos ao Contrato: Anexo I - Contrato de Financiamento Imobiliário - Proposta, Opção de Seguro e demais condições para vigência do seguro, datado de 15/05/2024, e Anexo II - Direitos e Deveres do seu

Continua no verso.

continuação

CNM: 032136.2.0196049-28

Continuação da matrícula


196.049

Ficha

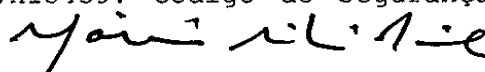
02

Contrato. Emol.: R\$2.477,65, TFJ.: R\$1.151,35, ISSQN.: R\$46,75, Total: R\$3.675,75 - Qtd/Cod: 1/4541-9. Número do Selo: HVH15439. Código de Segurança: 4119-5998-1517-0965. Em 05/06/2024.

Dou fé:



R-9-196.049- Protocolo nº 714.430, em 22 de maio de 2024- Pelo contrato referido no R-8-196.049, o devedor fiduciante Antonio Alves da Silva, já qualificado, **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 Sunaide Aparecida de Queiroz Luciano, CPF 574.970.796-20, 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\$136.000,00. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$170.000,00. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: Price. ÍNDICE DE ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR: TR. PRAZO TOTAL, EM MESES: amortização- 319. TAXA ANUAL DE JUROS: SEM DESCONTO: nominal- 8,1600% - efetiva- 8,4722%; COM DESCONTO: nominal- 7,0000% - efetiva- 7,2290%; REDUTOR 0,5% FGTS: nominal- 6,5000% - efetiva- 6,6972%; e TAXA ANUAL DE JUROS CONTRATADA: nominal- 6,5000% - efetiva- 6,6972%. TAXA MENSAL DE JUROS: SEM DESCONTO: nominal- 0,6800% - efetiva- 0,6800%; COM DESCONTO: nominal- 0,5833% - efetiva- 0,5833%; REDUTOR 0,5% FGTS: nominal- 0,5417% - efetiva- 0,5417%; e TAXA MENSAL DE JUROS CONTRATADA: nominal- 0,5417% - efetiva- 0,5417%. ENCARGO MENSAL INICIAL TOTAL: taxa contratada- R\$1.021,50. VENCIMENTO DO 1º ENCARGO MENSAL: 11/06/2024. REAJUSTE DOS ENCARGOS: De acordo com o item 4 do contrato. PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO: 15 (quinze) dias, a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$170.000,00, atualizado monetariamente na forma do item 18 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\$2.316,97, TFJ.: R\$1.076,61, ISSQN.: R\$43,72, Total: R\$3.437,30 - Qtd/Cod: 1/4540-1. Número do Selo: HVH15439. Código de Segurança: 4119-5998-1517-0965. Em 05/06/2024. Dou fé:



AV-10-196.049- Protocolo nº 768.549, em 05 de novembro de 2025- **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE-** Conforme requerimentos datados de Bauru e Florianópolis, 05/11/2025, 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 pelo devedor fiduciante Antonio Alves da Silva, quando intimado à satisfazer as prestações vencidas e as que vencessem até a data do pagamento, ficando a

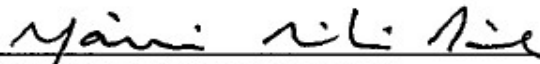
Continua na ficha 03

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE UBERLÂNDIA-MG

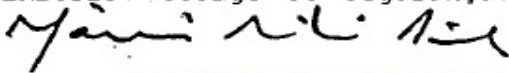
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 032136.2.0196049-28

Matrícula	Ficha
196.049	03


O Oficial, em 19 de novembro de 2025

fiduciária com o ônus decorrente do artigo 27, da Lei nº 9.514/97. VALOR DA CONSOLIDAÇÃO: R\$172.858,30. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$172.858,30. ITBI no valor de R\$3.457,17, recolhido junto à CEF, em data de 21/10/2025. Foram apresentadas: certidão do decurso do prazo sem a purga da mora, datada de 11/09/2025; e, declaração de dispensa da certidão negativa para transferência do imóvel, datada de Florianópolis, 05/11/2025. Emol.: R\$2.413,89, Recomep.: R\$181,69, TFJ.: R\$1.206,15, ISSQN.: R\$48,28, FDMP, Fegaj e Feage.: R\$0,00, Total.: R\$3.850,01 - Qtd/Cod: 1/4241-6. Número do Selo: JLR26313. Código de Segurança: 4919-9660-8034-1964. Em 19/11/2025. 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 196049. 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, 19 de novembro 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 Recomep: 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: 03213-6	
SELO DE CONSULTA: JLR26322 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 3061.9087.7857.2632	
Quantidade de atos praticados: 1 Marcio Ribeiro Pereira - Oficial Emol. R\$2900- TFJ R\$1025- ISS R\$ 0,54- Valor final R\$3979 Consulte a validade deste selo no site https://selos.tjmg.jus.br	