

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: 032136.2.0189661-83

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

189.661

Ficha

01

Uberlândia - MG, 28 de agosto de 2015

I M Ó V E L: Um imóvel situado nesta cidade, no Loteamento Shopping Park III - Residencial Villanueva, na Avenida Ministro Homero Santos, nº 955, constituído pelo **apartamento nº 308**, localizado no 2º pavimento do Bloco 01 do Residencial Duo Park, com a área privativa de 43,26m², área de garagem descoberta de 10,80m² correspondendo a vaga 24, área comum de 5,87m², área total de 59,93m², fração ideal de 0,015645293, e cota de 57,73m² do terreno designado por lote nº 28-M da quadra E.

PROPRIETÁRIA: CASTROVIEJO CONSTRUTORA LTDA, com sede nesta cidade, na Avenida Getúlio Vargas, 891/899, Centro, CNPJ 00.493.352/0001-26.

Registro anterior: Matrícula 187.469, Livro 2, desta Serventia.

Emol.: R\$16,32, TFJ.: R\$5,13, Total: R\$21,45.

AV-1-189.661- Protocolo nº 463.010, em 11 de agosto de 2015- **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO-** Averba-se para constar que foi registrada sob o nº 13.784, livro 3 - Reg. Auxiliar, desta Serventia, a Convenção de Condomínio do Residencial Duo Park. Emol.: R\$12,98, TFJ.: R\$4,08, Total: R\$17,06. Em 28/08/2015. Dou fé: *Márcio Ribeiro Pereira*

AV-2-189.661- Protocolo nº 463.010, em 11 de agosto de 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 24 de janeiro de 2018. Incorporação registrada, em 28/08/2015, sob o R-4 da matrícula nº 187.469, Livro 2 - Registro Geral, desta Serventia, tendo como incorporadora a empresa MARCA REGISTRADA ENGENHARIA E CONSULTORIA LTDA. Consta do processo de incorporação a existência das certidões positivas em nome da incorporadora e da proprietária do terreno, mencionada na AV-5, da matrícula nº 187.469. Esta matrícula poderá ser encerrada caso a construção não seja concluída ou nas demais hipóteses previstas em lei. Emol.: R\$12,98, TFJ.: R\$4,08, Total: R\$17,06. Em 28/08/2015. Dou fé: *Márcio Ribeiro Pereira*

AV-3-189.661- Protocolo nº 465.846, em 02 de outubro de 2015- **Procede-se a esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula acha-se hipotecado em primeira e especial hipoteca** junto a Caixa Econômica Federal, conforme se verifica do R-7 da matrícula nº 187.469 desta Serventia. Em 14/10/2015. Dou fé: *Márcio Ribeiro Pereira*

AV-4-189.661- Protocolo nº 468.985, em 02 de dezembro de 2015- **CANCELAMENTO-** Em virtude de autorização dada pela credora Caixa Econômica Federal, no item 1.2 do contrato adiante registrado sob os nºs. 5 e 6, procede-se ao cancelamento da AV-3-189.661, acima. Emol.: R\$12,98, TFJ.: R\$4,08, Total: R\$17,06. Em 16/12/2015. Dou fé: *Márcio Ribeiro Pereira*

R-5-189.661- Protocolo nº 468.985, em 02 de dezembro de 2015-

Continua no verso.

Continua no verso.

CNM: 032136.2.0189661-83

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

01

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Transmitente: Castroviejo Construtora Ltda, com sede nesta cidade, na Rua Xavantes, 1.067, Lídice, CNPJ 00.493.352/0001-26, neste ato, representada por Reges Castroviejo Franco, CPF 273.566.396-53, e Ulysses Mauricio Nery, CPF 394.454.456-00. ADQUIRENTE: WAGNER JOSÉ RIBEIRO, brasileiro, solteiro, nascido em 12/02/1993, analista de sistemas, CI MG-17.751.446-PC/MG, CPF 112.555.166-66, residente e domiciliado nesta cidade, na Avenida Dimas Machado, 128, Chácara Tubalina. Contrato por instrumento particular de COMPRA E VENDA de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia e outras Obrigações, Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS, com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/64, datado de 17/11/2015. VALOR DESTINADO À AQUISIÇÃO DO TERRENO E À CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL: R\$100.000,00. VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO: R\$20.000,00. VALOR DO FGTS: R\$2.826,43. VALOR DOS RECURSOS PRÓPRIOS: R\$2.000,00. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$20.000,00. Isento de ITBI conforme Lei 4871/89. Foi apresentada Certidão Negativa de Débito fornecida pela Secretaria Municipal de Finanças local, em data de 03/12/2015, com o nº de controle 415937. Anexo ao Contrato: Anexo I - Direitos e Deveres do seu contrato. Emol.: R\$497,01, TFJ.: R\$191,51, Total: R\$688,52. Em 16/12/2015. Dou fé:

R-6-189.661- Protocolo nº 468.985, em 02 de dezembro de 2015- Pelo contrato referido no R-5-189.661, o devedor fiduciante Wagner José Ribeiro, 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, representada por Tarcísio Magno de Souza Guimarães, CPF 528.632.206-91, 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\$95.173,57. VALOR DO DESCONTO COMPLEMENTO: R\$13.129,00. VALOR DO FINANCIAMENTO: R\$82.044,57. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$100.000,00. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC- Sistema de Amortização Constante Novo. PRAZOS, EM MESES: de construção/legalização- 13- de amortização- 360. TAXA ANUAL DE JUROS: nominal- 4,5000%- efetiva- 4,5941%. ENCARGOS FINANCEIROS NO PERÍODO DE CONSTRUÇÃO: De acordo com o item 3, alínea II do contrato. ENCARGO TOTAL NO PERÍODO DE AMORTIZAÇÃO: R\$546,26. VENCIMENTO DO ENCARGO MENSAL: De acordo com o item 3 do contrato. 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

Continua na ficha 02

CNM: 032136.2.0189661-83

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

189.661

Ficha

02

Uberlândia - MG, 16 de dezembro de 2015

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/incorporadora, 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\$497,01, TEFJ.: R\$191,51, Total: R\$688,52. Em 16/12/2015. Dou fé:

AV-7-189.661- Protocolo nº 501.495, em 31 de maio de 2017- CONSTRUÇÃO E HABITE-SE - A requerimento da interessada, que juntou certidão expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano local datada de 25/05/2017, e, Habite-se 8565, averba-se para constar o lançamento do prédio situado na Avenida Ministro Homero Santos, nº 955, com a área da unidade de 49,13m² e com o valor venal da construção estipulado em R\$13.009,13, em nome de Wagner José Ribeiro. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 00-03-0104-12-08-0028-0023. Emol.: R\$195,08, TEFJ.: R\$75,16, Total: R\$270,24. Em 27/06/2017. Dou fé:

AV-8-189.661- Protocolo nº 501.495, em 31 de maio de 2017- CND/INSS - Foi apresentada para ser arquivada a CND/INSS nº 002852016-88888642, referente a área construída de obra nova de 3.845,09m². Emol.: R\$15,50, TEFJ.: R\$4,87, Total: R\$20,37. Em 27/06/2017. Dou fé:

AV-9-189.661- Protocolo nº 697.574, em 05 de dezembro de 2023, reapresentado em 13/12/2023- Procede-se a esta averbação para constar que, de acordo com Projeto de Bairros Integrados, o Loteamento Shopping Park III passou a integrar-se ao BAIRRO SHOPPING PARK, conforme Lei Municipal nº 8.546, de 19/02/2004. Isento de emolumentos - Qtd/Cod: 1/4159-0-30. Número do Selo: HGZ91682. Código de Segurança: 8377-0355-6282-1949. Em 19/12/2023. Dou fé:

AV-10-189.661- Protocolo nº 697.574, em 05 de dezembro de 2023, reapresentado em 13/12/2023- Averba-se nos termos da cópia da certidão de casamento expedida pela Escrevente do Serviço Registral das Pessoas Naturais desta Comarca-Sede, datada de 05/10/2023, com o nº de matrícula 059196 01 55 2023 2 00200 250 0112963 34, para constar que foi celebrado, no dia 05/10/2023, o matrimônio de Wagner José Ribeiro e Karen Herlen Ribeiro Muniz, sob o regime da comunhão parcial de bens. Emol.: R\$24,01, TEFJ.: R\$7,54, ISSQN.: R\$0,45, Total: R\$32,00 - Qtd/Cod: 1/4160-8. Número

Continua no verso.

continuação

Continuação da matrícula

189.661

Ficha

02

CNM: 032136.2.0189661-83

do Selo: HGZ91682. Código de Segurança: 8377-0355-6282-1949. Em 19/12/2023. Dou fé: *Yamir R. L. Aze*

AV-11-189.661- Protocolo nº 697.574, em 05 de dezembro de 2023, reapresentado em 13/12/2023- CANCELAMENTO- Em virtude de autorização dada pela credora Caixa Econômica Federal, no item 2.2 do contrato adiante registrado sob os nºs 12 e 13, procede-se ao cancelamento do R-6-189.661. Emol.: R\$96,37, TFJ.: R\$29,99, ISSQN.: R\$1,82, Total: R\$128,18 - Qtd/Cod: 1/4140-0. Número do Selo: HGZ91682. Código de Segurança: 8377-0355-6282-1949. Em 19/12/2023. Dou fé: *Yamir R. L. Aze*

R-12-189.661- Protocolo nº 697.574, em 05 de dezembro de 2023, reapresentado em 13/12/2023- Transmittente: Wagner José Ribeiro, analista de sistemas, CI MG-17.751.446-PC/MG, CPF 112.555.166-66, com anuência de sua mulher Karen Herlen Ribeiro Muniz, administrador, CI MG-18.625.945/MG, CPF 105.373.386-08, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residente e domiciliado nesta cidade, na Avenida Dimas Machado, 128, Chácara Tubalina. ADQUIRENTE: VIVIAN CRISTINA COSTA SILVA, brasileira, solteira, nascida em 24/09/1998, secretário, estenógrafo, datilógrafo, recepcionista, telefonista e assemelhados, CI MG-20.085.028-PC/MG, CPF 020.474.376-10, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Alvino Simão da Silva, 151, Jardim Ipanema. 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 8.4444.3192444-0, datado de 01/12/2023. VALOR DA COMPRA E VENDA: R\$150.000,00. VALOR DOS RECURSOS PRÓPRIOS: R\$8.764,27. DESCONTO CONCEDIDO PELO FGTS/UNIÃO (complemento): R\$23.538,00. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$150.000,00. ITBI no valor de R\$1.234,54, recolhido junto ao Banco Santander, em data de 05/12/2023. Anexos ao Contrato: Anexo I - Contrato de Financiamento Imobiliário - Proposta, Opção de Seguro e demais condições para vigência do seguro, datado de 01/12/2023, e Anexo II - Direitos e Deveres do seu Contrato. Emol.: R\$1.181,86, TFJ.: R\$549,20, ISSQN.: R\$22,30, Total: R\$1.753,36 - Qtd/Cod: 1/4541-9. Número do Selo: HGZ91682. Código de Segurança: 8377-0355-6282-1949. Em 19/12/2023. Dou fé: *Yamir R. L. Aze*

R-13-189.661- Protocolo nº 697.574, em 05 de dezembro de 2023, reapresentado em 13/12/2023- Pelo contrato referido no R-12-189.661, a devedora fiduciante Vivian Cristina Costa Silva, 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 William Bandeira Batista, CPF 045.129.006-24, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, transferindo a posse

Continua na ficha 03

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE UBERLÂNDIA-MG

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

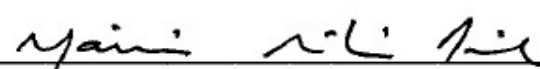
CNM: 032136.2.0189661-83

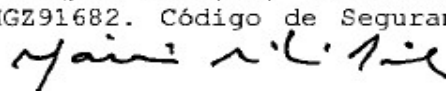
Matrícula

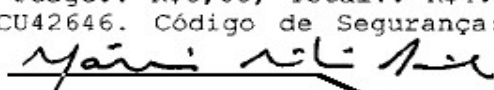
189.661

Ficha

03


O Oficial, em 19 de dezembro de 2023

indireta do imóvel desta matrícula à credora fiduciária, apresentando a dívida o seguinte quadro: VALOR TOTAL DA DÍVIDA: R\$117.697,73. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$150.000,00. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: Price. ÍNDICE DE ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR: TR. PRAZO TOTAL, EM MESES: amortização-420. TAXA ANUAL DE JUROS: SEM DESCONTO: nominal- 8,1600% - efetiva- 8,4722%; COM DESCONTO: nominal- 5,0000% - efetiva- 5,1161%; e TAXA ANUAL DE JUROS CONTRATADA: nominal- 5,0000% - efetiva- 5,1162%. TAXA MENSAL DE JUROS: SEM DESCONTO: nominal- 0,6800% - efetiva- 0,6800%; COM DESCONTO: nominal- 0,4167% - efetiva- 0,4167%; e TAXA MENSAL DE JUROS CONTRATADA: nominal- 0,4167% - efetiva- 0,4167%. ENCARGO MENSAL INICIAL TOTAL: taxa contratada- R\$614,67. VENCIMENTO DO 1º ENCARGO MENSAL: 10/01/2024. REAJUSTE DOS ENCARGOS: De acordo com o item 4 do contrato. PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO: 30 (trinta) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$150.000,00, 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\$1.105,22, TFJ.: R\$513,55, ISSQN.: R\$20,86, Total: R\$1.639,63 - Qtd/Cod: 1/4540-1. Número do Selo: HGZ91682. Código de Segurança: 8377-0355-6282-1949. Em 19/12/2023. Dou fé: 

AV-14-189.661- Protocolo nº 788.080, em 20 de maio de 2026- **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**- Conforme requerimentos datados de Bauru e Florianópolis, 20/05/2026, 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 Vivian Cristina Costa Silva, 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\$154.348,23. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$154.348,23. ITBI no valor de R\$3.086,96, recolhido junto à CEF, em data de 05/05/2026. Foram apresentadas: certidão do decurso do prazo sem a purga da mora, datada de 10/02/2026; e, declaração de dispensa da certidão negativa para transferência do imóvel, datada de Florianópolis, 20/05/2026. Emol.: R\$2.526,88, Recompe.: R\$190,20, TFJ.: R\$1.262,61, ISSQN.: R\$126,34, FDMP, Fegaj e Feage.: R\$0,00, Total.: R\$4.106,03 - Qtd/Cod: 1/4241-6. Número do Selo: KCU42646. Código de Segurança: 3262-2925-1022-6540. Em 03/06/2026. 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 189661. 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, 03 de junho de 2026.

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\$28,23 Recompe: R\$2,13 Taxa de Fiscalização: R\$10,72 ISS R\$1,41 Valor final: R\$42,49

PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA 1º Ofício de Registro de Imóveis Uberlândia-MG - CNS: 03.213-6	
SELO DE CONSULTA: KCU42655 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 4737.2689.9927.0116	
Quantidade de atos praticados:1 Marcio Ribeiro Pereira - Oficial Emol. R\$30,36 - TFJ R\$10,72 - ISS R\$ 1,41 - Valor final R\$42,49 Consulte a validade deste selo no site https://selos.tjmg.jus.br	



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: KXDVJ-P5AW4-H2SYZ-XMRBJ

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/KXDVJ-P5AW4-H2SYZ-XMRBJ>

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

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