



Luiz Eugênio da Fonseca  
Registrador

José Fonseca e Silva Neto  
Registrador Substituto

Melissa Soares Fonseca  
Registradora Substituta

Avenida João Pinheiro 332  
Centro - CEP 38400-124  
TEL: (34) 3235-1234

Pedido nº 796.347 08:55:36

## CERTIDÃO

Página 1

### LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 032573.2.0098198-83

2º Ofício de Registro de Imóveis

MATRÍCULA

98.198

FICHA

01

Uberlândia - MG, 12 de julho de 2013

**IMÓVEL** - Um imóvel situado nesta cidade, no Bairro Tubalina, Setor Chácaras, na Rua Maria Fernandes da Cruz n.º 80, constituído pelo apartamento n.º 21, localizado no 2º pavimento do Edifício Aragua, Bloco B, do Condomínio Venezuela, no Residencial América do Sul, com todas as suas dependências, instalações e benfeitorias existentes, com 45,52m² de área privativa, 5,91m² de área comum, 51,43m² de área total, 0,004720 de fração ideal e 61,134762m² de cota do terreno, o qual é designado por quadra n.º 03, medindo oitenta e quatro metros e quarenta e dois (84,42) centímetros em três (03) linhas de respectivamente quatro metros e setenta e um (4,71) centímetros + setenta e cinco (75,00) metros + quatro metros e setenta e um (4,71) centímetros para a Rua 02; cento e cinquenta e quatro (154,00) metros para a Rua Maria Fernandes da Cruz; oitenta e quatro metros e quarenta e dois (84,42) centímetros em três (03) linhas de respectivamente quatro metros e setenta e um (4,71) centímetros + setenta e cinco (75,00) metros + quatro metros e setenta e um (4,71) centímetros para a Rua 03; e cento e cinquenta e quatro (154,00) metros para a Rua Padre Humberto Araújo Braga, com a área de 12.952,28m².

**PROPRIETÁRIA** - EMBRAH-EMPRESA BRASILEIRA DE HABITAÇÃO LTDA., com sede nesta cidade, CGC 86.528.783/0001-04.

**REGISTRO ANTERIOR** - Matrícula n.º 59.635, livro 02, deste Ofício. Convenção do Condomínio Venezuela registrada no livro 03 - Auxiliar sob o n.º 6.067, deste Ofício.

**AV-1-98.198-12/07/2013**- Certifico que a presente matrícula foi aberta atendendo ao disposto no artigo 176, parágrafo primeiro, inciso I da Lei n.º 6.015/73. Emol.: R\$14,14, Recivil: R\$0,85, TFJ.: R\$4,72, Total: R\$19,71. DOU FÉ.

**R-2-98.198-12/07/2013**- PROT. 287.274-04/07/2013. TRANSMITENTE - EMBRAH-EMPRESA BRASILEIRA DE HABITAÇÃO LTDA., com sede nesta cidade, na Rua Santos Dumont n.º 562, sala 03, CNPJ 86.528.783/0001-04, representada por seus diretores Sergio Ribeiro Cunha, CPF 288.326.638-72 e Carlos Roberto Sabbag, CPF 036.965.706-30. **ADQUIRENTE** - CAFÉ OURO NEGRO DO TRIÂNGULO LTDA. - EPP, com sede em Araguari-MG, na Rua Um s/n.º, lotes 2 a 5, quadra 1, CNPJ 16.820.144/0001-24, representada por seu sócio Manuel Nasciutti, CPF 013.033.416-20. **ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA**, lavrada no Cartório do 2º Ofício de Notas local, livro 1.209, fl. 157, em 05 de junho de 2013. **VALOR**- R\$28.079,35. **AVALIAÇÃO FISCAL**- R\$56.000,00. Emol.: R\$566,50, Recivil: R\$33,99, TFJ.: R\$231,37, Total: R\$831,86. (P.372, n.º 8.436). PRZ. DOU FÉ.

**AV-3-98.198-15/06/2020**- PROT. 378.078-02/06/2020. A requerimento datado de Araguari-MG, 13/05/2020 e conforme Ato de Transformação, datado de Araguari-

Continua no verso.

Continua no verso.

FICHA  
01

CNM: 032573.2.0098198-83  
2º Ofício de Registro de Imóveis

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MG, 04/10/2017, arquivado na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob o n.º 31600502118, em 27/11/2017, procede-se a esta averbação para constar a transformação da sociedade empresária da proprietária para CAFÉ OURO NEGRO DO TRIÂNGULO EIRELI. Código Fiscal: 4134-3 Qtd: 1 Código Tributação: 1. Emol.: R\$16,69, Recome: R\$1,00, ISSQN: R\$0,33, ~~TFJ~~: R\$5,56, Total: R\$23,58. Selo de Fiscalização Eletrônico: DTS46207, Código de Segurança: 1738-9453-4943-0172. (P.455, n.º 10.147). DOU FÉ

R-4-98.198-15/06/2020- PROT. 378.078-02/06/2020. TRANSMITENTE - CAFE OURO NEGRO DO TRIANGULO EIRELI, com sede na Rua Um, lotes 02 a 05, quadra Q-1, Bairro Distrito Industrial, Araguari-MG, CNPJ 16.820.144/0001-24, representada por sua titular/administradora Fernanda Nasciutti, CPF 006.081.156-06. ADQUIRENTE - DIOGES MARTINS RAMOS, brasileiro, solteiro, maior, nascido em 12/01/87, investigador de polícia, CI MG-11.206.992-SSP-MG e CPF 084.693.746-80, residente e domiciliado na Rua João de Barro n.º 295, Uberlândia-MG. CONTRATO POR INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL, CONFISSÃO DE DÍVIDA E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, com caráter de escritura pública, legalmente autorizado na forma prevista no artigo 38 da Lei n.º 9.514 de 20/11/97, com as alterações introduzidas pelas Leis n.ºs 10.931 de 02/08/2004, 11.076 de 30/12/2004, 11.795 de 08/10/2008, 13.043 de 13/11/2014 e 13.465 de 11/07/2017; datado de Londrina-PR, 13/05/2020, devidamente assinado pelas partes na forma legal. VALOR DA COMPRA E VENDA - R\$84.000,00, pagos através de TED-Transferência Eletrônica Disponível. AVALIAÇÃO FISCAL - R\$105.000,00. Recolheu ITBI conforme guia autenticada no Itaú sob o n.º 8589C9DB603878DE898C34754C0523A6CA9E5D67 em 29/05/2020; e apresentou Certidão Negativa de Débitos da Prefeitura Municipal local. Código Fiscal: 4517-9 Qtd: 1 Código Tributação: 1. Emol.: R\$1.278,26, Recome: R\$76,69, ~~ISSQN~~: R\$25,57, ~~TFJ~~: R\$522,08, Total: R\$1.902,60. Selo de Fiscalização Eletrônico: DTS46207, Código de Segurança: 1738-9453-4943-0172. DOU FÉ.

R-5-98.198-15/06/2020- DEVEDOR - DIOGES MARTINS RAMOS, retro qualificado. CREDORA - BR CONSÓRCIOS ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA., Sociedade Empresária, com sede na Avenida Higienópolis n.º 2.400, Londrina-PR, CNPJ 14.723.388/0001-63, representada por seus procuradores Lincoln Bonesi, CPF 558.885.699-68 e Valter de Oliveira, CPF 605.638.859-04, conforme procuração lavrada no Cartório Octávio Cesário - 8º Tabelionato de Notas da Comarca de Londrina-PR, livro 134-P, fls. 051/053. CONTRATO POR INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL, CONFISSÃO DE DÍVIDA E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA; datado de Londrina-PR, 13/05/2020, devidamente assinado pelas partes na forma legal. VALOR DA DÍVIDA - R\$61.316,87, atualizado em 13/05/2020, referente ao grupo S2009, cota 294.00 do consórcio, correspondente a 127 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$482,81, vencendo-se a

Continua na ficha 02

CNM: 032573.2.0098198-83

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

2º Ofício de Registro de Imóveis

|           |       |
|-----------|-------|
| MATRÍCULA | FICHA |
| 98.198    | 02    |

Uberlândia - MG, 15 de junho de 2020

próxima em 16/05/2020 e as demais em iguais dias subsequentes, ficando o vencimento final para 16/11/2030, que estarão sujeitas aos índices e normas previstas no contrato de adesão. VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE LEILÃO PÚBLICO, CONFORME DISPOSTO NO ARTIGO 24, INCISO VI, DA LEI N.º 9.514/97 - R\$125.000,00. PRAZO DE CARÊNCIA - Para os fins previstos no § 2º, artigo 26 da Lei n.º 9.514/97, fica estabelecido o prazo de sessenta (60) dias para a purgação da mora. GARANTIA - Em garantia da dívida constituída, o devedor aliena fiduciariamente à credora nos termos e para os efeitos do artigo 22 da Lei n.º 9.514/97, o imóvel objeto desta matrícula. As partes obrigam-se pelas demais cláusulas e condições constantes do mencionado contrato, as quais ficam fazendo parte integrante deste registro. Código Fiscal: 4516-1 Qtd: 1 Código Tributação: 1. Emol.: R\$1.015,64, Recompe: R\$60,93, ISSQN: R\$20,31, ~~TFJ: R\$414,84~~, Total: R\$1.511,72. Selo de Fiscalização Eletrônico: DTS46207, Código de Segurança: 1738-9453-4943-0172. DOU FÉ.

AV-6-98.198-15/06/2020- PROT. 378.078-02/06/2020. Conforme item IV, n.º 14, do Contrato por Instrumento Particular, datado de Londrina-PR, 13/05/2020, retro registrado, procede-se a esta averbação para constar que nos termos do artigo 5º da Lei n.º 11.795/2008, o imóvel objeto desta matrícula, bem como seus frutos e rendimentos não se comunicam com o patrimônio da administradora de consórcios, observado que: II) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora; III) não compõem o elenco de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; e IV) não podem ser dados em garantia de débito da administradora. (P.455, n.º 10.147). DBR. DOU FÉ.

AV-7-98.198-02/09/2025- PROT. 465.743-11/08/2025, reapresentado em 29/08/2025. BR Consórcios Administradora de Consórcios Ltda., via Ofício datado de Londrina-PR, 03/07/2025, autorizou o cancelamento da alienação fiduciária registrada sob o n.º 05 desta matrícula. Código Fiscal: 4140-0 Qtd: 1 Código Tributação: 1. Emol.: R\$98,41, Recompe: R\$7,41, ISSQN: R\$1,97, ~~TFJ: R\$32,93~~, Fundos: R\$0,00. Total: R\$140,72. Selo de Fiscalização Eletrônico: JGQ80246, Código de Segurança: 5599-6741-6407-4209. DOU FÉ.

AV-8-98.198-02/09/2025- PROT. 465.743-11/08/2025, reapresentado em 29/08/2025. Procede-se a esta averbação para constar que fica cancelada a cláusula restritiva averbada sob o n.º 06 desta matrícula, em virtude do cancelamento da alienação fiduciária registrada sob o n.º 05 desta matrícula. Código Fiscal: 4141-8 Qtd: 1 Código Tributação: 1. Emol.: R\$24,52, Recompe: R\$1,85, ISSQN: R\$0,49, TFJ: R\$8,28, Fundos: R\$0,00. Total: R\$35,14. Selo de Fiscalização Eletrônico: JGQ80246, Código de

Continua no verso.

Continua no verso.

CNM: 032573.2.0098198-83

2º Ofício de Registro de Imóveis

|                       |
|-----------------------|
| Continuação Matrícula |
| 98.198                |

|       |
|-------|
| Ficha |
| 02    |

LIVRO 2-REGISTRO GERAL

Segurança: 5599-6741-6407-4209. GAPM. DOU FÉ.

**AV-9-98.198-22/09/2025-** PROT. 467.456-12/09/2025, reapresentado em 19/09/2025. Conforme Certidão emitida pela Secretaria Municipal de Finanças, datada de 14/08/2025, procede-se a esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o n.º 00.04.0301.07.05.0001.0119, e no Código de Endereçamento Postal - CEP 38.413-351. Código Fiscal: 4135-0 Qtd: 1 Código Tributação: 1. Emol.: R\$24,52, Recompe: R\$1,85, ISSQN: R\$0,49, TFIJ: R\$8,28, Fundos: R\$0,00. Total: R\$35,14. Selo de Fiscalização Eletrônico: JI768413, Código de Segurança: 3449-2897-0733-2438. DOU FÉ.

**R-10-98.198-22/09/2025-** PROT. 467.456-12/09/2025, reapresentado em 19/09/2025. TRANSMITENTE - DIOGES MARTINS RAMOS, brasileiro, solteiro, nascido em 12/01/87, servidor público estadual, CPF 084.693.746-80, residente e domiciliado na Rua João de Barro n.º 295, Bairro Cidade Jardim, Uberlândia-MG. **ADQUIRENTE** - EDUARDO DA SILVA MACEDO, brasileiro, solteiro, nascido em 30/10/82, mecânico, manutenção, montador, preparador, operador de máquinas e aparelhos prod. indust., CPF 055.841.624-18, residente e domiciliado na Rua Sebastião Martins da Silva n.º 300, Bairro Jardim Brasília, Uberlândia-MG. CONTRATO POR INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL RESIDENCIAL, MÚTUO COM OBRIGAÇÕES E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA NO SFH - PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA N.º 8.4444.3838335-5, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei n.º 4.380/64; datado de 27/06/2025, devidamente assinado pelas partes na forma legal. VALOR DE VENDA E COMPRA E COMPOSIÇÃO DOS RECURSOS - R\$200.000,00, composto pelos valores: Recursos próprios: R\$37.203,00; Desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União: R\$2.797,00; e Financiamento concedido pela credora: R\$160.000,00. AVALIAÇÃO FISCAL - R\$200.000,00. Foi recolhido ITBI no Itaú, via internet, em 06/08/2025. Código Fiscal: 4542-7 Qtd: 1 Código Tributação: 4. Emol.: R\$1.285,38, Recompe: R\$96,75, ISSQN: R\$25,71, TFIJ: R\$642,26, Fundos: R\$0,00. Total: R\$2.050,10. Selo de Fiscalização Eletrônico: JI768413, Código de Segurança: 3449-2897-0733-2438. DOU FÉ.

**R-11-98.198-22/09/2025-** DEVEDOR - EDUARDO DA SILVA MACEDO, retro qualificado. **CREDORA** - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, com sede no Setor Bancário Sul, lotes 3/4, quadra 04, Brasília-DF, CNPJ 00.360.305/0001-04. CONTRATO POR INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL RESIDENCIAL, MÚTUO COM OBRIGAÇÕES E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA NO SFH - PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA N.º 8.4444.3838335-5, datado de 27/06/2025, devidamente assinado pelas partes na forma legal. VALOR DA DÍVIDA - Financiamento: R\$160.000,00.

Continua na ficha 03

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 032573.2.0098198-83

2º Ofício de Registro de Imóveis

|           |       |
|-----------|-------|
| Matrícula | Ficha |
| 98.198    | 03    |

Uberlândia - MG, 22 de setembro de 2025

VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA - R\$200.000,00. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO - Price. PRAZO TOTAL - Amortização: 420 meses. TAXA ANUAL DE JUROS SEM DESCONTO - Nominal: 8,1600% e Efetiva: 8,4722%. COM DESCONTO - Nominal: 5,5000% e Efetiva: 5,6407%. COM REDUTOR DE 0,5% - Nominal: 5,0000% e Efetiva: 5,1162%. TAXA ANUAL DE JUROS CONTRATADA - Nominal: 5,0000% e Efetiva: 5,1162%. TAXA MENSAL DE JUROS SEM DESCONTO - Efetiva: 0,6800%. COM DESCONTO - Efetiva: 0,4583%. COM REDUTOR DE 0,5% - Efetiva: 0,4167%. TAXA MENSAL DE JUROS CONTRATADA - Efetiva: 0,4167%. VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL - 25/07/2025. REAJUSTE DOS ENCARGOS - De acordo com o item 04 do referido contrato. ENCARGO MENSAL INICIAL TOTAL - R\$885,74. VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO - R\$200.000,00. PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO - Fica estabelecido o prazo de quinze (15) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. GARANTIA - Em garantia da dívida constituída, o devedor **aliena fiduciariamente** à Caixa Econômica Federal, nos termos e para os efeitos da Lei n.º 9.514/97, o imóvel objeto desta matrícula. As partes obrigam-se pelas demais cláusulas e condições constantes do mencionado contrato, as quais ficam fazendo parte integrante deste registro. Código Fiscal: 4541-9 Qtd: 1 Código Tributação: 4. Emol.: R\$1.206,94, Recome: R\$90,85, ISSQN: R\$24,14, TFIJ: R\$603,08, Fundos: R\$0,00, Total: R\$1.925,01. Selo de Fiscalização Eletrônico: JIT68413, Código de Segurança: 3449-2897-0733-2438. (P.518, n.º 11.457). GATL. DOU FÉ.

**AV-12-98.198-02/09/2026-** PROT. 484.636-19/08/2026, reapresentado em 28/08/2026. A requerimento datado de Florianópolis, 18/08/2026, procede-se a esta averbação para constar que a propriedade do imóvel objeto desta matrícula fica consolidada em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, com sede no Setor Bancário Sul, lotes 3/4, quadra 04, Brasília-DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, que instruiu o seu pedido com a certidão de não purgação da mora dentro do prazo legal. VALOR - R\$203.675,05. AVALIAÇÃO FISCAL - R\$203.675,05. Foi recolhido ITBI na CEF, via internet, em 14/08/2026. Código Fiscal: 4242-4 Qtd: 1 Código Tributação: 1. Emol.: R\$2.691,10, Recome: R\$202,56, ISSQN: R\$134,56, TFIJ: R\$1.344,66, Fundos: R\$0,00. Total: R\$4.372,88. Selo de Fiscalização Eletrônico: KNB04715, Código de Segurança: 9983-1715-5221-1704. FVPM. DOU FÉ.

2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE UBERLÂNDIA-MG  
CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico 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 nº 98198. Nos termos dos artigos 11 e 16 da Lei n.º 14.382 de 27/06/2022: 1) Esta certidão contém a reprodução de todo o conteúdo da matrícula, sendo suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, MAS NÃO CONTÉM certificação específica pelo oficial sobre propriedade, direitos, ônus reais e restrições; 2) Não serão exigidos, para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos ou para a caracterização da boa-fé do terceiro adquirente de imóvel ou beneficiário de direito real, a obtenção prévia de quaisquer documentos ou certidões além daqueles requeridos nos termos do disposto no § 2º do art. 1º da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985. Certifico ainda, que a partir de 31/03/2025 constitui condição necessária de atos de registro ou averbação nas serventias de registro de imóveis, quando instrumentalizadas por escritura pública, o recolhimento integral das parcelas destinadas ao Tribunal de Justiça de Minas Gerais, ao Recompe, ao Ministério Público do Estado de Minas Gerais e à Advocacia Geral do Estado de Minas Gerais, bem como sua referência na escritura pública correspondente, inclusive aquelas lavradas em outras unidades da Federação, nos termos do art. 5-A caput e § 1º da Lei 15.424/04. O referido é verdade, dá fé. Uberlândia, 02 de setembro de 2026. Esta certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/02, Lei n.º 11.977/09 e Lei n.º 14.063/20. Sua emissão e conferência podem ser confirmadas pelo site <https://assinador-web.onr.org.br>. Assinada digitalmente por Pricilla Stephany Rosa Oliveira - Escrevente. Prazo de validade: 30 dias.

Emolumentos: R\$28,23 Recompe: R\$2,13 TFJ: R\$10,72 ISSQN: R\$1,41 - Total R\$42,49

|                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>PODER JUDICIÁRIO - TJMG</b><br><b>CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA</b><br>Ofício do 2º Registro de Imóveis<br>de Uberlândia - MG - CNS: 03.257-3                                                                                                                                      |                                                                                     |
| <b>Selo de Consulta: KNB04725</b><br><b>Cód. Seg.: 8598.4699.8096.8216</b>                                                                                                                                                                                                            |                                                                                     |
| Quantidade de Atos Praticados: 1<br>Ato(s) praticado(s) por:<br>Luiz Eugenio Da Fonseca Oficial<br>Emol. R\$30,36 - TFJ R\$10,72 - Valor Final R\$41,08<br>ISS R\$1,41<br>Consulte a validade deste Selo no site<br><a href="https://selos.tjmg.jus.br">https://selos.tjmg.jus.br</a> |  |



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: LPMCG-XCW49-9KQUC-G5WL8

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

Pricilla Stephany Rosa Oliveira (CPF \*\*\*.593.816-\*\*)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/LPMCG-XCW49-9KQUC-G5WL8>

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

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