

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: 032136.2.0196104-57

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

196.104

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 103**, localizado no pavimento térreo, Bloco 04 do Condomínio Paineiras Residence, com a área privativa de 42,95m², área de garagem descoberta de 12,50m² correspondendo a vaga 104, área comum de 5,6301m², área total de 61,0801m², fração ideal de 0,005241020, e cota de 52,41m² 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-1-196.104- 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-2-196.104- 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-3-196.104- Protocolo nº 500.928, em 24 de maio de 2017- **Transmitente/Incorporadora:** Condomínio Paineiras Residence Incorporadora SPE Ltda, com sede nesta cidade, na Rua Vital José Carrijo, nº 589, General Osório, CNPJ 23.672.030/0001-40, NIRE 3121052978-1, conforme registro da JUCEMG, representada, neste ato, por Pedro Cesar Spina, CPF 351.268.416-53. **ADQUIRENTE:** ANDREIA LUCIA NUNES, brasileira, divorciada em 18/10/2012, nascida em 03/12/1977, cozinheira, CI MG-12465904-SSP/MG, CPF 010.326.976-28, residente e domiciliada nesta cidade, na Avenida Concordia, 365, Morada da Colina. Contrato por instrumento particular de COMPRA E VENDA de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e outras Obrigações, Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS, com Utilização do FGTS,

Continua no verso.

Continua no verso.

CNM: 032136.2.0196104-57

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

01

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/64, datado de 11/05/2017. VALOR DESTINADO À AQUISIÇÃO DO TERRENO E À CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL: R\$100.000,00. VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO: R\$14.072,14. VALOR DO FGTS: R\$7.008,14. VALOR DOS RECURSOS PRÓPRIOS: R\$3.696,86. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$14.072,14. Isento de ITBI conforme Lei 9571/2007. Foram apresentadas Certidão Negativa de Débito fornecida pela Secretaria Municipal de Finanças local, em data de 22/05/2017, com o nº de controle 443041, e Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida pela Receita Federal/PGFN, em data de 08/12/2016, em nome da transmitente. Anexo ao Contrato: Anexo I - Direitos e Deveres do seu contrato. Emol.: R\$593,48, TFJ.: R\$228,68, Total: R\$822,16. Em 31/05/2017. Dou fé:

R-4-196.104- Protocolo nº 500.928, em 24 de maio de 2017- Pelo contrato referido no R-3-196.104, a devedora fiduciante Andreia Lucia Nunes, 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 Vanessa Fernandes de Souza, CPF 013.827.916-07, 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 2062P às fls. 143, em 14/09/2016, 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\$89.295,00. VALOR DO DESCONTO COMPLEMENTO: R\$9.295,00. VALOR DO FINANCIAMENTO: R\$80.000,00. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$100.000,00. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: TP - Tabela Price. PRAZO TOTAL, EM MESES: construção/legalização- 16 - amortização- 360. TAXA ANUAL DE JUROS: nominal- 5,0000% a.a - efetiva- 5,1163% a.a. ENCARGOS FINANCEIROS NO PERÍODO DE CONSTRUÇÃO: De acordo com o item 3, alínea II do contrato. ENCARGO TOTAL NO PERÍODO DE AMORTIZAÇÃO: R\$449,55. VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 11/06/2017. 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, nº 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

Continua na ficha 02

CNM: 032136.2.0196104-57

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

196.104

Ficha

02

Uberlândia - MG, 31 de maio de 2017

presente registro. Emol.: R\$593,48, TFJ.: R\$228,68, Total: R\$822,16. Em 31/05/2017. Dou fé: *Yaini R. L. Aze*

AV-5-196.104- 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 48,58m² e com o valor venal da construção estipulado em R\$13.327,81, em nome de Andreia Lucia Nunes. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 00-04-0403-02-11-0001-0148. Emol.: R\$97,54, TFJ.: R\$37,58, Total: R\$135,12 - Qtd/Cod: 1/4147-5. Em 28/05/2018. Dou fé: *Yaini R. L. Aze*

AV-6-196.104- 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: *Yaini R. L. Aze*

AV-7-196.104- Protocolo nº 712.222, em 02 de maio de 2024-INDISPONIBILIDADE- Nos termos da ordem protocolizada sob o nº 202405.0215.03306650-IA-290, na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em data de 02/05/2024, emitida pela 1ª Vara de Fazenda Pública e Autarquias desta Comarca, nos autos do processo nº 01241612020168130702, procede-se a esta averbação para constar que foi determinada a indisponibilidade do patrimônio imobiliário, bem como dos direitos pertencentes a Andreia Lucia Nunes, CPF 010.326.976-28, e outros. Isento de emolumentos - Qtd/Cod: 1/4135-0-60. Número do Selo: HSF18172. Código de Segurança: 2823-6910-5646-6076. Em 08/05/2024.

Dou fé: *Yaini R. L. Aze*

AV-8-196.104- Protocolo nº 788.269, em 21 de maio de 2026, reapresentado em 05/06/2026- CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE- Conforme requerimentos datados de Bauru, 21/05/2026 e Florianópolis, 03/06/2026, 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 Andreia Lucia Nunes, 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\$152.972,36. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$152.972,36. ITBI no valor de R\$3.059,45, recolhido junto à CEF,

Continua no verso.

Continuação da matrícula

196.104

Ficha

02

CNM: 032136.2.0196104-57

em data de 18/05/2026. Foram apresentadas: certidão do decurso do prazo sem a purga da mora, datada de 19/03/2026; e, declaração de dispensa da certidão negativa para transferência do imóvel, datada de Florianópolis, 03/06/2026. Emol.: R\$2.526,88, Recome.: 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: KCU57515. Código de Segurança: 3669-5167-7066-9331. Em 12/06/2026. Dou fé: *Marcio Ribeiro Pereira*

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 196104. 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, 12 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 Recome: 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: 03213-6

SELO DE CONSULTA: KCU57524
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 3489.3764.3897.2018

Quantidade de atos praticados:1
Marcio Ribeiro Pereira - Oficial
Emol. R\$3036- TFJR\$1072- 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: DNGVS-XV3WR-7HQDR-B5TUW

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/DNGVS-XV3WR-7HQDR-B5TUW>

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

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