

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: 032136.2.0174967-30

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matricula

174.967

Ficha

01

Uberlândia - MG, 07 de agosto de 2014

IMÓVEL: Um imóvel situado nesta cidade, no Bairro Shopping Park, na Rua Mário Jacob Yunes, nº 201, constituído pelo apartamento nº 403, localizado no 4º pavimento, Bloco 37 do Residencial Parque United Coast, com a área privativa de 43,778m², área de garagem de 12,000m² correspondendo a vaga 546, área comum de 5,946m², área total de 61,724m², fração ideal de 0,001176896, e cota de 53,584m² do terreno designado pelo lote nº 01 da quadra nº 12.

PROPRIETÁRIO: JOELSON NOGUEIRA DOS SANTOS, brasileiro, solteiro, maior, proprietário de microempresa, CI MG-14031694-SSP/MG, CPF 015.446.186-54, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Olavo Oliveira Marquez, 137, Presidente Roosevelt.

Registro anterior: Matrícula 144.442, Livro 2, desta Serventia.

Código Cadastral do Imóvel: 00-03-0103-10-04-0001-0590.

Emol.: R\$7,90, TFJ.: R\$2,49, Total: R\$10,39.

AV-1-174.967- Protocolo nº 439.709, em 14 de julho de 2014- CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO- Averba-se para constar que foi registrada sob o nº 12.507, livro 3 - Reg. Auxiliar, desta Serventia, a Convenção de Condomínio do Residencial Parque United Coast. Emol.: R\$6,28, TFJ.: R\$1,98, Total: R\$8,26. Em 07/08/2014. Dou fé:

AV-2-174.967- Procede-se a presente averbação para constar que a propriedade indireta sobre o imóvel desta matrícula está registrada em favor da credora fiduciária Caixa Econômica Federal, como se verifica do contrato registrado no R-409 da matrícula 144.442 desta Serventia, pelo valor de R\$82.063,11, e com o valor da garantia de R\$115.000,00. Em 07/08/2014. Dou fé:

AV-3-174.967- Protocolo nº 439.709, em 14 de julho de 2014- CONSTRUÇÃO E HABITE-SE - A requerimento da incorporadora, que juntou certidão expedida pela Secretaria Municipal de Finanças local datada de 16 de junho de 2014, e, Habite-se 9571/2013, averba-se para constar o lançamento do prédio, com a área da unidade de 49,28m² e com o valor venal de construção estipulado em R\$10.290,67, em nome de MRV Engenharia e Participações S/A. Emol.: R\$158,29, TFJ.: R\$60,99, Total: R\$219,28. Em 07/08/2014.

Dou fé:

AV-4-174.967- Protocolo nº 439.709, em 14 de julho de 2014- CND/INSS - Foi apresentada para ser arquivada a CND/INSS nº 024312014-88888625, referente a área construída de obra nova de 41.803,70m². Emol.: R\$6,28, TFJ.: R\$1,98, Total: R\$8,26. Em 07/08/2014. Dou fé:

AV-5-174.967- Protocolo nº 689.066, em 06 de setembro de 2023-

Continua no verso.

Continua no verso.

Continuação da matrícula

174.967

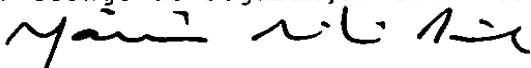
Ficha

01

CNM: 032136.2.0174967-30

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE- Conforme requerimentos datados de Florianópolis, 01/09/2023 e Bauru, 06/09/2023, fica consolidada a propriedade do imóvel constante desta matrícula, em nome da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, 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 Joelson Nogueira dos Santos, quando intimado 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\$124.742,04. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$124.742,04. ITBI no valor de R\$2.494,84, recolhido junto à CEF, em data de 01/09/2023. Foram apresentadas: certidão do decurso do prazo sem a purga da mora, datada de 31/05/2023; e, declaração de dispensa da certidão negativa para transferência do imóvel, datada de Florianópolis, 01/09/2023. Emol.: R\$2.210,43, TFI.: R\$1.027,10, ISSQN.: R\$41,71, Total: R\$3.279,24 - Qtd/Cod: 1/4240-8. Número do Selo: GZY89355. Código de Segurança: 2869-4659-2767-3002. Em 13/09/2023.

Dou fé:



AV-6-174.967- Protocolo nº 698.635, em 15 de dezembro de 2023, reapresentado em 21/12/2023- A requerimento, averba-se para constar que os públicos leilões realizados em 24/11/2023 e 01/12/2023, foram negativos, em virtude da inexistência de licitantes, extinguindo, assim, a obrigação mencionada na AV-5-174.967. Emol.: R\$24,01, TFI.: R\$7,54, ISSQN.: R\$0,45, Total: R\$32,00 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Número do Selo: HHA01747. Código de Segurança: 9316-7018-9732-1957. Em 26/12/2023.

Dou fé:



AV-7-174.967- Protocolo nº 698.635, em 15 de dezembro de 2023, reapresentado em 21/12/2023- CANCELAMENTO- A requerimento, acompanhado do Termo de Quitação, datado de Lauro de Freitas-BA, 08/12/2023, procede-se ao cancelamento da AV-2-174.967. Emol.: R\$96,37, TFI.: R\$29,99, ISSQN.: R\$1,82, Total: R\$128,18 - Qtd/Cod: 1/4140-0. Número do Selo: HHA01747. Código de Segurança: 9316-7018-9732-1957. Em 26/12/2023.

Dou fé:



R-8-174.967- Protocolo nº 712.763, em 08 de maio de 2024- Transmittente: Caixa Econômica Federal, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, CNPJ 00.360.305/0001-04, neste ato, representada por sua procuradora Sandra Pereira Tiago, CPF 558.900.596-53, conforme procuração lavrada pelo Cartório do 2º Tabelionato de Notas e Protesto de Brasília-DF, em data de 17/11/2023, no livro nº 3583-P às fls. 079/080, substabelecimento lavrado pelo Cartório do 2º Tabelionato de Notas e Protesto de Brasília-DF, em data de 05/02/2024, no livro nº 3590-P às fls. 071/072, e substabelecimentos lavrados pelo Cartório do 1º Ofício de Notas

Continua na ficha 02

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE UBERLÂNDIA-MG

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 032136.2.0174967-30

Matrícula

174.967

Ficha

02

O Oficial, em 15 de maio de 2024

local, em datas de 28/02/2024 e 04/04/2024, nos livros n°s 2263-P e 2266-P às fls. 006 e 122. ADQUIRENTE: GUILHERME HENRIQUE DOS SANTOS, brasileiro, solteiro, declarou que não vive em união estável, maior, nascido em 23/03/1995, empresário, CNH 06054347159-DETRAN/MG, CPF 122.118.356-78, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Tenente Rafael de Freitas, 527, ap. 301, Bairro Patrimônio. Escritura pública de COMPRA E VENDA À VISTA lavrada pelo Cartório do 1º Ofício de Notas local, em data de 30/04/2024, no livro n° 2257-N às fls. 182/184. VALOR: R\$94.200,00. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$94.200,00. Emol.: R\$1.927,39, TFJ.: R\$742,65, ISSQN.: R\$36,37, Total: R\$2.706,41 - Qtd/Cod: 1/4517-9. Número do Selo: HSF33256. Código de Segurança: 5803-5468-6101-4273. Em 15/05/2024.

Dou fé:

R-9-174.967- Protocolo n° 720.521, em 12 de julho de 2024- Transmittente: Guilherme Henrique dos Santos, brasileiro, solteiro, nascido em 23/03/1995, proprietário de estabelecimento comercial, CNH 06054347159-DETRAN/MG, CPF 122.118.356-78, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Tenente Rafael de Freitas, 527, ap. 301, Patrimônio. ADQUIRENTE: JOAO OTAVIO MARTINS, brasileiro, solteiro, nascido em 01/09/1992, maquinista e foguista de embarcações locomotivas e assemelhados, CNH 05184153411-DETRAN/MG, CPF 105.983.706-41, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Antônio Bernardes Costa, 400, ap. 201, Bloco I, Laranjeiras. Contrato por instrumento particular de VENDA E COMPRA de Imóvel Residencial, Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, CCFGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida, n° 8.4444.3480446-1, datado de 03/07/2024. VALOR DA COMPRA E VENDA: R\$179.000,00. VALOR DOS RECURSOS PRÓPRIOS: R\$34.240,00. DESCONTO/SUBSÍDIO CONCEDIDO PELO FGTS/UNIÃO: R\$1.560,00. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$179.000,00. ITBI no valor de R\$1.432,00, recolhido junto ao Banco Inter, em data de 10/07/2024. Foi apresentada certidão negativa de débito emitida pela Secretaria Municipal de Finanças local, em data de 25/07/2024, N° Protocolo ITBI: 0.048.260/24-06. Anexo ao Contrato: Anexo I - Direitos e Deveres do seu Contrato. R\$1.319,34, TFJ.: R\$613,08, ISSQN.: R\$24,90, Total: R\$1.957,32 - Qtd/Cod: 1/4542-7. Número do Selo: IAC20185. Código de Segurança: 4481-5739-0499-7554. Em 29/07/2024.

Dou fé:

R-10-174.967- Protocolo n° 720.521, em 12 de julho de 2024- Pelo contrato referido no R-9-174.967, o devedor fiduciante Joao Otavio Martins, 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 Vanessa Farias de Melo, CPF 083.322.716-57, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei n° 9.514/97,

Continua no verso.

Continua no verso.

continuação

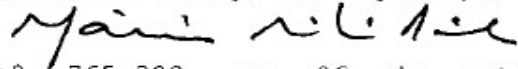
Continuação da matrícula

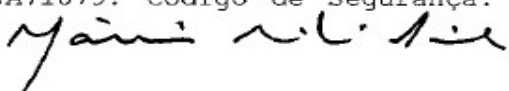
174.967

Ficha

02

CNM: 032136.2.0174967-30

transferindo a posse indireta do imóvel desta matrícula à credora fiduciária, apresentando a dívida o seguinte quadro: VALOR TOTAL DA DÍVIDA: R\$143.200,00. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$179.000,00. 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- 5,5000% - efetiva- 5,6407%; REDUTOR 0,5% FGTS: nominal- 5,0000% - efetiva- 5,1162%; 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- 0,4583% - efetiva- 0,4583%; REDUTOR 0,5% FGTS: 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\$775,88. VENCIMENTO DO 1º ENCARGO MENSAL: 09/08/2024. 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\$179.000,00, atualizado monetariamente na forma do item 17 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\$1.238,82, TFJ.: R\$575,68, ISSQN.: R\$23,38, Total: R\$1.837,88 - Qtd/Cod: 1/4541-9. Número do Selo: IAC20185. Código de Segurança: 4481-5739-0499-7554. Em 29/07/2024. Dou fé: 

AV-11-174.967- Protocolo nº 765.309, em 06 de outubro de 2025- **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**- Conforme requerimentos datados de Bauru e Florianópolis, 06/10/2025, 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 João Otavio Martins, quando intimado 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\$182.003,67. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$182.003,67. ITBI no valor de R\$3.640,07, recolhido junto à CEF, em data de 17/09/2025. Foram apresentadas: certidão do decurso do prazo sem a purga da mora, datada de 07/08/2025; e, declaração de dispensa da certidão negativa para transferência do imóvel, datada de Florianópolis, 06/10/2025. Emol.: R\$2.570,76, Recompe.: R\$193,50, TFJ.: R\$1.284,53, ISSQN.: R\$51,42, FDMP, Fegaj e Feage.: R\$0,00, Total.: R\$4.100,21 - Qtd/Cod: 1/4242-4. Número do Selo: JJA71079. Código de Segurança: 8702-4176-8877-7427. Em 20/10/2025. Dou fé: 

continuação...

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 174967. 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, 20 de outubro 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: JJA71087 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 0756.3494.9588.6376	
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: ZKF32-MLQQZ-XELN4-DEDDY

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/ZKF32-MLQQZ-XELN4-DEDDY>

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

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