

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: 032136.2.0188452-24

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

188.452

Ficha

01

Uberlândia - MG, 03 de agosto de 2015

I M Ó V E L: Um imóvel situado nesta cidade, no Bairro Shopping Park, na Rua Luiz Ernane Scalia, nº 96, constituído pelo **apartamento nº 102**, localizado no pavimento térreo do Bloco 06 do Residencial Bello Sul, com a área privativa de 50,76m², área de garagem descoberta de 10,80m² correspondendo a vaga 162, área comum de 7,1201m², área total de 68,6801m², fração ideal de 0,005637947, e cota de 53,68m² do terreno composto pelos lotes nºs 05 a 45 da quadra nº 07.

PROPRIETÁRIA: MOR CONSTRUTORA BRASILEIRA LTDA, com sede nesta cidade, na Rua Barão de Camargos, 520, Centro, CNPJ 09.043.436/0001-32.

Registro anterior: Matrícula 166.887, Livro 2, desta Serventia.

Emol.: R\$8,16, TFJ.: R\$2,56, Total: R\$10,72.

AV-1-188.452- Protocolo nº 460.609, em 30 de junho de 2015, reapresentado em 22/07/2015- CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO- Averba-se para constar que foi registrada sob o nº 13.689, livro 3 - Reg. Auxiliar, desta Serventia, a Convenção de Condomínio do Residencial Bello Sul. Emol.: R\$6,48, TFJ.: R\$2,04, Total: R\$8,52. Em 03/08/2015. Dou fé:

AV-2-188.452- Protocolo nº 460.609, em 30 de junho de 2015, reapresentado em 22/07/2015- IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO- Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. Alvará de construção válido até 04/05/2018. Incorporação registrada, em 03/08/2015, sob o R-5 da matrícula nº 166.887, Livro 2 - Registro Geral, desta Serventia. Consta do processo de incorporação a existência das certidões positivas em nome da incorporadora, mencionada na AV-6, da matrícula nº 166.887. A incorporação foi submetida ao patrimônio de Afetação, conforme AV-7-166.887, previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei 4.591/64. Foi declarado pela proprietária e incorporadora que o Residencial Bello Sul 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\$6,48, TFJ.: R\$2,04, Total: R\$8,52. Em 03/08/2015. Dou fé:

R-3-188.452- Protocolo nº 489.787, em 07 de dezembro de 2016, reapresentado em 21/12/2016- Transmittente: MOR Construtora Brasileira Ltda, com sede nesta cidade, na Rua Barão de Camargos, nº 520, Centro, CNPJ 09.043.436/0001-32, representada, neste ato, por Mario Ribeiro dos Santos Neto, CPF 526.366.076-68. ADQUIRENTE: MAX WEINER RIBEIRO, brasileiro, solteiro, nascido em 14/07/1992, analista de sistemas, CNH 05529178639-DETRAN/MG, CPF 122.886.106-46, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Mileto, nº 218, Jardim Canaã. 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 -

Continua no verso.

Continua no verso.

continuação

CNM: 032136.2.0188452-24

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

01

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS, com Utilização do FGTS, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/64, datado de 28/10/2016. VALOR DESTINADO À AQUISIÇÃO DO TERRENO E À CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL: R\$149.000,00. VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO: R\$15.907,00. VALOR DO FGTS: R\$2.020,04. VALOR DOS RECURSOS PRÓPRIOS: R\$18.471,75. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$15.907,00. ITBI no valor de R\$318,14, recolhido junto a Caixa, em data de 30/11/2016. Foram apresentadas Certidão Negativa de Débito fornecida pela Secretaria Municipal de Finanças local, em data de 20/12/2016, com o nº de controle 434207, e Certidão Positiva com efeitos de Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida pela Receita Federal/PGFN, em data de 23/08/2016, em nome da vendedora. Anexo ao contrato: Anexo I - Direitos e Deveres do seu contrato. Emol.: R\$660,66, TFJ.: R\$306,98, Total: R\$967,64. Em 29/12/2016.

Dou fé:

R-4-188.452- Protocolo nº 489.787, em 07 de dezembro de 2016, reapresentado em 21/12/2016- Pelo contrato referido no R-3-188.452, o devedor fiduciante Max Weiner 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 Tony Teixeira Borges, CPF 419.664.306-04, conforme procuração e substabelecimento lavrados pelo Cartório do 2º Ofício de Notas de Brasília-DF, no livro 2931 às fls. 169/170, em 27/02/2012, e pelo Primeiro Serviço Notarial local, no livro 1903 às fls. 135, em 22/03/2012, 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\$128.508,21. VALOR DO DESCONTO COMPLEMENTO: R\$9.451,00. VALOR DO FINANCIAMENTO: R\$119.057,21. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$149.000,00. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: TP - Tabela Price. PRAZOS, EM MESES: construção/legalização- 25 - amortização- 360. TAXA ANUAL DE JUROS: nominal- 5,0000% - efetiva - 5,1163%. ENCARGOS FINANCEIROS NO PERÍODO DE CONSTRUÇÃO: De acordo com o item 7.2 do contrato. ENCARGO TOTAL NO PERÍODO DE AMORTIZAÇÃO: R\$661,91. VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 01/12/2016. ÉPOCA DE REAJUSTE DOS ENCARGOS: De acordo com o item 7.22 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\$149.000,00, atualizado monetariamente na forma do item 24 do contrato ora registrado. Comparece no presente instrumento como interveniente incorporadora, construtora/fiadora e principal pagadora Mor Construtora Brasileira Ltda, já qualificada, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 827, 835, 838 e 839 do Código Civil.

Continua na ficha 02

CNM: 032136.2.0188452-24

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

188.452

Ficha

02

Uberlândia - MG, 29 de dezembro de 2016

As partes se obrigam pelas demais cláusulas e condições constantes do contrato, as quais ficam fazendo parte integrante do presente registro. Emol.: R\$660,66, TFJ.: R\$306,98, Total: R\$967,64. Em 29/12/2016.

Dou fé:

AV-5-188.452- Protocolo nº 541.277, em 13 de novembro de 2018- ATO RETIFICADOR- Averba-se para constar que a identificação correta do terreno onde se localiza o imóvel desta matrícula é **LOTE "5A" DA QUADRA 07**. Isento de emolumentos - Qtd/Cod: 1/4135-0-31. Em 19/11/2018.

Dou fé:

AV-6-188.452- Protocolo nº 555.622, em 31 de maio de 2019- CONSTRUÇÃO E HABITE-SE- Averba-se, a requerimento datado de 31/05/2019, nos termos da certidão expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano local, em data de 29/05/2019, e conforme HABITE-SE PARCIAL nº 3347/2019, de 03/04/2019, para constar o lançamento do prédio situado na Rua Luiz Ernane Scalia, nº 96, com a área da unidade de 57,88m² (residencial) e com o valor venal da construção de R\$16.277,49. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 00-04-0104-08-20-0005-0099. Emol.: R\$139,26, TFJ.: R\$53,66, Total: R\$192,92 - Qtd/Cod: 1/4148-3. Em 05/06/2019.

Dou fé:

AV-7-188.452- Protocolo nº 555.622, em 31 de maio de 2019- CPD-EN/INSS- Foi apresentada para ser arquivada a CPD-EN/INSS nº 000932019-88888729, referente a área residencial de obra nova de 3.354,19m². Emol.: R\$8,56, TFJ.: R\$2,69, Total: R\$11,25 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Em 05/06/2019.

Dou fé:

AV-8-188.452- Protocolo nº 742.634, em 19 de fevereiro de 2025, reapresentado em 05/03/2025- Averba-se, nos termos da cópia da certidão de casamento expedida pela Escrevente do Registro Civil das Pessoas Naturais desta Comarca-Sede, datada de 27/02/2025, com o nº de matrícula 059196 01 55 2014 2 00154 268 0085399 74, para constar que foi celebrado, no dia 13/09/2014, o matrimônio de Max Weiner Ribeiro e Denia Ingrid Franca Santos, sob o regime da comunhão parcial de bens. Emol.: R\$26,37, TFJ.: R\$8,28, ISSQN.: R\$0,50, Total: R\$35,15 - Qtd/Cod: 1/4160-8. Número do Selo: IPS62526. Código de Segurança: 4281-7928-4480-8971. Em 10/03/2025.

Dou fé:

AV-9-188.452- Protocolo nº 742.634, em 19 de fevereiro de 2025, reapresentado em 05/03/2025- CANCELAMENTO- Em virtude de autorização dada pela credora Caixa Econômica Federal, no item 2.2 do contrato adiante registrado sob os nºs 10 e 11, procede-se ao cancelamento do R-4-188.452. Emol.: R\$105,82, TFJ.: R\$32,93, ISSQN.: R\$2,00, Total: R\$140,75 - Qtd/Cod:

Continua no verso.

continuação

Continuação da matrícula

188.452

Ficha

02

CNM: 032136.2.0188452-24

1/4140-0. Número do Selo: IPS62526. Código de Segurança: 4281-7928-4480-8971. Em 10/03/2025. Dou fé: *Yamir R.L. de A.*

R-10-188.452- Protocolo nº 742.634, em 19 de fevereiro de 2025 reapresentado em 05/03/2025- Transmitentes: Max Weiner Ribeiro, analista de sistemas, CPF 122.886.106-46, e sua mulher Denia Ingrid Franca Santos, CPF 029.399.011-55, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Menfins, 916, casa 01, Canaã. ADQUIRENTE: JOSEPH WESLLEY DE ARAUJO BATISTA, brasileiro, solteiro, nascido em 07/01/1994, gesseiro, CPF 116.682.956-10, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Tupis, 1.015, fr, Saraiva. Contrato por instrumento particular de VENDA E COMPRA de Imóvel Residencial, Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - CCFGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida, nº 8.4444.3680693-3, datado de 27/01/2025. VALOR DA COMPRA E VENDA: R\$190.000,00. VALOR DOS RECURSOS PRÓPRIOS: R\$28.680,00. VALOR DO DESCONTO/SUBSÍDIO CONCEDIDO PELO FGTS/UNIÃO: R\$9.320,00. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$190.000,00. ITBI no valor de R\$1.520,00, recolhido junto ao Banco C6 S/A, em data de 10/02/2025. Foi apresentada certidão negativa de débito fornecida pela Secretaria Municipal de Finanças local, em data de 14/02/2025, Nº Protocolo ITBI: 0.071.791/25-66. Anexo ao Contrato: Anexo I - Direitos e Deveres do seu Contrato. Emol.: R\$1.382,14, TFJ.: R\$642,27, ISSQN.: R\$26,08, Total: R\$2.050,49 - Qtd/Cod: 1/4542-7. Número do Selo: IPS62526. Código de Segurança: 4281-7928-4480-8971. Em 10/03/2025.

Dou fé: *Yamir R.L. de A.*

R-11-188.452- Protocolo nº 742.634, em 19 de fevereiro de 2025, reapresentado em 05/03/2025- Pelo contrato referido no R-10-188.452, o devedor fiduciante Joseph Wesley de Araujo Batista, 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 Siquieroli Curcino, CPF 097.671.636-46, 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\$152.000,00. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$190.000,00. 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%; REDUTOR 0,5% FGTS: nominal- 4,5000% - efetiva- 4,5940%; e TAXA ANUAL DE JUROS CONTRATADA: nominal- 4,5000% - efetiva- 4,5940%. TAXA MENSAL DE JUROS: SEM DESCONTO: nominal e efetiva- 0,6800%; COM DESCONTO: nominal e efetiva- 0,4167%; REDUTOR 0,5% FGTS: nominal e efetiva-

Continua na ficha 03

Continua no verso.

continuação

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE UBERLÂNDIA-MG

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

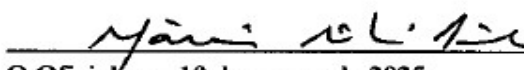
CNM: 032136.2.0188452-24

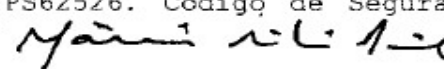
Matrícula

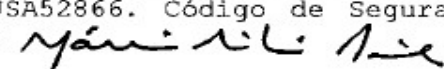
188.452

Ficha

03


O Oficial, em 10 de março de 2025

0,3750%; e TAXA MENSAL DE JUROS CONTRATADA: nominal e efetiva- 0,3750%. ENCARGO MENSAL INICIAL TOTAL: taxa contratada- R\$749,25. VENCIMENTO DO 1º ENCARGO MENSAL: 20/02/2025. 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\$190.000,00, 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\$1.297,80, TFJ.: R\$603,08, ISSQN.: R\$24,48, Total: R\$1.925,36 - Qtd/Cod: 1/4541-9. Número do Selo: IPS62526. Código de Segurança: 4281-7928-4480-8971. Em 10/03/2025. Dou fé: 

AV-12-188.452- Protocolo nº 777.312, em 02 de fevereiro de 2026- **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE-** Conforme requerimentos datados de Bauru e Florianópolis, 02/02/2026, 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 pelo devedor fiduciante Joseph Wesley de Araujo Batista, 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\$193.023,59. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$193.023,60. ITBI no valor de R\$3.860,47, recolhido junto à CEF, em data de 19/01/2026. Foram apresentadas: certidão do decurso do prazo sem a purga da mora, datada de 05/12/2025; e, declaração de dispensa da certidão negativa para transferência do imóvel, datada de Florianópolis, 02/02/2026. Emol.: R\$2.691,10, Recompe.: R\$202,56, TFJ.: R\$1.344,66, ISSQN.: R\$53,82, FDMP, Fegaj e Feage.: R\$0,00, Total.: R\$4.292,14 - Qtd/Cod: 1/4242-4. Número do Selo: JSA52866. Código de Segurança: 6062-6054-9087-1398. Em 13/02/2026. 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 188452. 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, 13 de fevereiro 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\$0,56 Valor final: R\$41,64

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
1º Ofício de Registro de Imóveis
Uberlândia-MG - CNS: 03.213-6

SELO DE CONSULTA: JSA52873
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 0358.3513.5887.0470

Quantidade de atos praticados:1
Marcio Ribeiro Pereira - Oficial
Emol. R\$30,36 - TFJ R\$10,72 - ISS R\$ 0,56 - Valor final R\$41,64
Consulte a validade deste selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>

