

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: 032136.2.0025627-07

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º. OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

=25.627=

FICHA

01

Uberlândia - MG, 27 de novembro de 1981

I M Ó V E L: Um terreno situado nesta cidade, no Bairro Residencial Carajás, na Rua 03, designado por lote nº. 22 da quadra nº. 03, medindo dez (10,00) metros de frente e aos fundos, por vinte e cinco (25,00) metros de extensão dos lados, com a área de 250,00m², confrontando pela frente com a Rua 03; pelo lado direito com o lote nº. 23; pelo lado esquerdo com o lote nº. 21; e, pelos fundos com o lote nº. 18.

PROPRIETÁRIA: VIGA- EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade, inscrita no CGC sob o nº. 19.920.354/0001-82.

Registro anterior: Matrícula nº. 21.313, livro 2 Reg. Geral deste Ofício.

R-1-25.627: 27/11/81- Promitente Compradora: NÉLIDA BARBOSA SANTOS, brasileira, solteira, professora, residente e domiciliada nesta cidade, CPF 108.180.816-00. Promitente Vendedora: Viga- Empreendimentos Imobiliários Ltda. Contrato particular de COMPRA E VENDA, sob nº. 0149, datado de 21/11/80. **VALOR:** CR\$.296.360,00, sendo CR\$.59.000,00 à vista, e o restante em 30 prestações mensais, do valor de CR\$.7.912,00 cada uma. As partes obrigam-se pelas demais condições do contrato. Dou fé:

R-2-25.627: 05/12/83- Transmitente: Viga- Empreendimentos Imobiliários Ltda, representada, neste ato, por seus sócios gerentes Lione Tannús Gargalhoni e Sérgio Ribeiro Cunha, brasileiros, casados, empresários, residentes e domiciliados nesta cidade. ADQUIRENTE: NÉLIDA BARBOSA SANTOS, brasileira, solteira, maior, professora, residente e domiciliada nesta cidade, TE nº. 32.907 desta zona, CPF 108.180.816-00. Escritura pública de COMPRA E VENDA lavrada pelo 2º. Ofício de Notas local, em data de 21/11/83, no livro nº. 653 às fls. 020. **VALOR:** CR\$.296.360,00 conforme compromisso de compra e venda nº. 0149 e conforme avaliação fiscal. Dou fé:

R-3-25.627- Protocolo nº. 257.063, em 10 de maio de 2005- Transmitente: Nélida Barbosa Santos, brasileira, solteira, maior, professora, portadora da CI nº. M-363.347-MG e do CPF nº. 108.180.816-00, residente e domiciliada nesta cidade, neste ato, representada por seu procurador Denilson de Sousa, CPF nº. 013.168.926-62, conforme procuração lavrada pelo Cartório do 1º. Ofício de Notas local, no livro nº. 1454 às fls. 069. ADQUIRENTE: EDIMAR FERNANDES GARCIA, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, portador da CI nº. 5.116.133-GO e do CPF nº. 017.001.346-47, residente e domiciliado nesta cidade. Escritura pública de COMPRA E VENDA lavrada pelo Tabelionato de Notas e Registro Civil das Pessoas Naturais do Distrito de Martinésia, desta Comarca, em data de 04/05/2005, no livro nº. 072 às fls. 150. **VALOR:** R\$7.000,00. Em 24/05/2005. Dou fé:

R-4-25.627- Protocolo nº. 315.368, em 25 de novembro de 2008- Transmitente: Edimar Fernandes Garcia, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Oliveira Viana, nº. 68, Bairro Pampulha, portador da CI nº. 5.116.133-GO e do CPF nº. 017.001.346-47. ADQUIRENTE: FERNANDA KATIA ORTEGA, brasileira, solteira, maior, do lar,

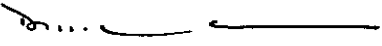
FICHA

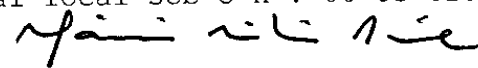
01

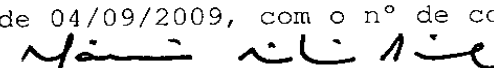
CNM: 032136.2.0025627-07

1º. OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

portadora da CI nº. MG-11.125.895-MG e do CPF nº. 060.948.156-88, residente e domiciliada nesta cidade, na Avenida Emídia Saraiva, nº. 258, Bairro Carajás. Escritura pública de COMPRA E VENDA lavrada pelo Cartório do 2º. Ofício de Notas local, em data de 21/11/2008, no livro nº. 1059 às fls. 076. VALOR: R\$12.000,00. Em 08/12/2008. Dou fé: 

AV-5-25.627- Protocolo nº. 327.337, em 08 de julho de 2009- A requerimento da proprietária, datado de 07/07/2009, que juntou certidão expedida pela Secretaria Municipal de Finanças local, datada de 06/07/2009, acompanhada do documento de HABITE-SE nº. 4712 de 29/06/2009, procede-se a esta averbação para constar que foi efetuado o lançamento do prédio situado na Rua Laura Guerra de Aquino, nº 46 (antiga Rua 03, conforme Lei 5804 de 19/08/93), com a área construída de 70,00m² (residencial), com o valor venal estipulado em R\$10.376,80, em nome de Fernanda Katia Ortega. Isento da CND do INSS por se enquadrar nos benefícios do Decreto-Lei nº. 1.976/82, conforme declaração datada de 07/07/2009. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº. 00-03-0201-11-24-0022-0000. Em 20/07/2009. Dou fé: 

R-6-25.627- Protocolo nº. 330.311, em 04 de setembro de 2009- Transmittente: Fernanda Katia Ortega, brasileira, solteira, maior, CI MG-11.125.895/SSP-MG, CPF 060.948.156-88, residente e domiciliada nesta cidade. ADQUIRENTE: ESTHER CARVALHO VAROTO SOUZA, brasileira, solteira, nascida em 12/12/85, professora, CI MG-13.318.243-SSP/MG, CPF 015.008.676-83, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Laura Guerra de Aquino, 29. Contrato por instrumento particular de COMPRA E VENDA de Unidade Isolada e Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária, Carta de Crédito Individual - FGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos da Lei nº. 4.380/64, alterada pela Lei nº. 5.049/66, datado de 19/08/2009. VALOR DA COMPRA E VENDA: R\$95.000,00, sendo R\$12.081,00 referente aos recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto. ITBI no valor de R\$880,00 recolhido junto a Caixa, em data de 02/09/2009. Foi apresentada Certidão Negativa de Débito fornecida pela Secretaria Municipal de Finanças local, em data de 04/09/2009, com o nº de controle 279385. Em 14/09/2009. Dou fé: 

R-7-25.627- Protocolo nº. 330.311, em 04 de setembro de 2009- Pelo contrato referido no R-5-25.627, Esther Carvalho Varoto Souza, já qualificada **constituiu a propriedade fiduciária** em favor da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, instituição financeira sob o forma de empresa pública, com sede em Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob o nº. 00.360.305/0001-04, representada por José Rodrigues de Melo, CPF 118.046.021-91, conforme procuração e substabelecimento lavrados pelo Cartório do 2º. Ofício de Notas e Protestos de Brasília-DF, no livro nº. 2716 às fls. 136, e pelo Primeiro Serviço Notarial local, no livro nº. 01768-P às fls. 144/145, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº. 9.514/97,

Continua na ficha 02 

CNM: 032136.2.0025627-07

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

25.627

Ficha

02

Uberlândia - MG, 14 de setembro de 2009

transferindo a posse indireta do imóvel desta matrícula à credora fiduciária, apresentando a dívida o seguinte quadro: VALOR DA DÍVIDA: R\$68.000,00. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$98.000,00. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC- Sistema de Amortização Constante Novo. PRAZO, EM MESES: amortização- 300. TAXA ANUAL DE JUROS: - nominal- 5,0000% - efetiva- 5,1163%. ENCARGO INICIAL TOTAL: R\$509,99. VENCIMENTO DO 1º. ENCARGO MENSAL: 19/09/2009. ÉPOCA DE RECÁLCULO DOS ENCARGOS: De acordo com a cláusula 11ª. do contrato. PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO: 60 (sessenta) 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\$98.000,00 atualizado monetariamente na forma da cláusula 30ª. do contrato ora registrado. As partes obrigam-se pelas demais cláusulas e condições constantes do contrato, as quais ficam fazendo parte integrante do presente registro. Em 14/09/2009.

Dou fé:

AV-8-25.627- Protocolo nº 770.918, em 27 de novembro de 2025- **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**- Conforme requerimentos datados de Bauru e Florianópolis, 27/11/2025, 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 pela devedora fiduciante Esther Carvalho Varoto Souza, 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\$111.583,70. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$378.731,59. ITBI no valor de R\$7.574,63, recolhido junto à CEF, em data de 18/11/2025. Foram apresentadas: certidão do decurso do prazo sem a purga da mora, datada de 25/09/2025; e, declaração de dispensa da certidão negativa para transferência do imóvel, datada de Florianópolis, 27/11/2025. Emol.: R\$2.878,64, Recome.: R\$216,67, TFPJ.: R\$1.715,10, ISSQN.: R\$57,57, FDMP, FegaJ e Feage.: R\$0,00, Total.: R\$4.867,98 - Qtd/Cod: 1/4245-7. Número do Selo: JPW57596. Código de Segurança: 5233-2679-4981-1457. Em 11/12/2025.

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 25627. 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, 11 de dezembro 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.it.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: JPW57604 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 8154.3897.8909.5937	
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: 2HAMN-85DL3-KG68Q-7ZCGK

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/2HAMN-85DL3-KG68Q-7ZCGK>

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

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