

Oficial: Márcio Ribeiro Pereira

Patricia Testa Pereira
Oficial Substituta

Denise Testa Pereira
Oficial Substituta

Daniele Amstaldem de Oliveira
Escrevente

Joelia da Silva Ribeiro
Oficial Substituta

Roberta de Castro Figueiredo
Escrevente

Lorena Marques de Sousa
Escrevente

C E R T I D ã O

CNM: 032136.2.0096174-20

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

=96.174=

FICHA

01

CARTÓRIO DO 1º. OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Uberlândia - MG, 24 de março de 2000

I M Ó V E L: Um imóvel situado nesta cidade, no Bairro Santa Maria, na Rua João XXIII, nº. 703, constituído pelo apartamento nº. 301, localizado no 3º. pavimento do Edifício João XXIII, com todas as suas dependências, instalações e benfeitorias existentes, com a área privativa de 108,3380m², área de garagem de 24,0000m² - correspondendo as vagas nºs. 24 e 32 no pavimento térreo, área comum de 80,462324m², área total de 212,80032m², fração ideal de 0,0625 e cota de 55,3125m² do terreno que é designado pelos lotes nºs. 04 e 06 da quadra nº. 13, medindo trinta (30,00) metros confrontando pela frente com a Avenida João XXIII; trinta e cinco (35,00) metros pelo lado direito confrontando com o lote nº. 08; vinte e quatro (24,00) metros pelo lado esquerdo confrontando com o lote nº. 03; e pelos fundos, partindo da lateral direita quinze (15,00) metros em confrontação com o lote nº. 05, defletindo a direita em ângulo reto por uma extensão de onze (11,00) metros e daí defletindo à esquerda em ângulo reto por mais quinze (15,00) metros alcançando a lateral esquerda, confrontando com o lote nº. 03-A, totalizando a área de 885,00m², distando 15,00 metros da esquina da Avenida Salim Suad.

PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA CAIAPÓ LTDA, com sede nesta cidade, inscrita no CGC sob o nº. 16.646.408/0001-75.

Registro Anterior: Matrícula nº. 93.481 livro 2 Reg. Geral deste Ofício.

Convenção de Condomínio registrada sob o nº. 5.242 livro 3 Reg. Auxiliar deste Ofício.

R-1-96.174: 24/03/2000- Transmittente: Construtora Caiapó Ltda, representada neste ato pelo diretor Rafael Ribeiro Paes Leme, CPF/MF nº. 416.581.246-34 e pelo procurador Jorge dos Reis de Castro, CPF/MF nº. 037.418.421-68, conforme procuração lavrada pelo Cartório do 1º. Ofício de Notas local, no livro nº. 1.016 às fls. 053. **ADQUIRENTE:** EDUARDO SANTOS PARREIRA, brasileiro, solteiro, maior, economista, CI nº. M-2.794.301-MG e CPF nº. 595.553.946-87, 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 Miraporanga, desta Comarca, em data de 22/02/2000, no livro nº. 046 às fls. 027. VALOR: R\$.83.500,00.

Dou fé:

AV-2-96.174- Protocolo nº. 263.439, em 01 de novembro de 2005- A requerimento do proprietário, datado de 31/10/2005, que juntou cópia da certidão de casamento expedida pela Oficial Substituta do Serviço Registral das Pessoas Naturais desta Comarca, datada de 28/01/2005, procede-se a esta averbação para declarar que às fls. 366 do livro nº. 088-B de registros de casamentos, sob o nº. 45129, consta o assento do matrimônio de Eduardo Santos Parreira e Patrícia Rotelli de Almeida sob o regime da comunhão parcial de bens, celebrado no dia 29/04/2000, sendo que ela após o casamento passou a assinar "Patrícia Rotelli de Almeida Parreira"; e por sentença proferida em 18/05/2004, pelo MM. Juiz de Direito da 2ª. Vara de Família da Comarca da

continuação

CNM: 032136.2.0096174-20

1º. OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

FICHA

01

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

capital do Rio de Janeiro, Dr. Gerardo Carnevale Ney, foi decretado o DIVÓRCIO CONSENSUAL do referido casal, tendo ela voltado a usar seu nome de solteira, ou seja, Patrícia Rotelli de Almeida. Em 14/11/2005.

Dou fé:

R-3-96.174- Protocolo nº. 371.453, em 02 de setembro de 2011- Transmittente: Eduardo Santos Parreira, brasileiro, divorciado, economista, CI MG-2.794.301-SSP/MG, CPF 595.553.946-87, residente e domiciliado em São Paulo-SP, na Rua da Consolação, 3.064, ap. 201, bloco B. ADQUIRENTES: JOSÉ MARINHO SANTANA JÚNIOR, brasileiro, solteiro, maior, diretor, CI 18.627.926-7-SSP/SP, CPF 088.910.928-19; e, CLAUDIA APARECIDA DIAS RIBEIRO, brasileira, solteira, maior, bancária, CI 19.162.247-3-SSP/SP, CPF 140.902.188-29, ambos residentes e domiciliados nesta cidade, na Avenida João 23, 703, ap. 301, declarando, neste ato, que convivem em regime de união estável nos termos do artigo 1.723 e seguinte do novo Código Civil Brasileiro, conforme escritura pública declaratória lavrada em 17/10/2006, no livro 24-N às fls. 113/114, no 2º. Ofício de Registro Civil e 6º. Tabelionato de Notas de Maringá-PR. Instrumento particular de VENDA E COMPRA de Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária e Outras Avenças, com força de escritura pública, nos termos do artigo 61 e parágrafos da Lei nº. 4.380/64, com as alterações introduzidas pela Lei nº. 5.049/66, firmado com recursos oriundos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE, Recursos estes captados através de contas de poupança, com garantia de alienação fiduciária nos termos da Lei nº. 9.514/97, datado de São Paulo 23/08/2011. VALOR DA COMPRA E VENDA: R\$285.000,00. RECURSOS DO FGTS: R\$77.844,43. ITBI no valor de R\$3.628,44 recolhido junto ao SBR, em data de 01/09/2011. Foi apresentada Certidão Negativa de Débito fornecida pela Secretaria Municipal de Finanças local, em data de 02/09/2011, com o nº. de controle 324248. ANEXO AO CONTRATO: Declaração dos compradores quanto aos seguros contratados, datado de São Paulo 23/08/2011. Em 13/09/2011.

Dou fé:

R-4-96.174- Protocolo nº. 371.453, em 02 de setembro de 2011- Pelo contrato referido no R-3-96.174, os devedores fiduciários José Marinho Santana Júnior e Claudia Aparecida Dias Ribeiro, já qualificados, **constituíram a propriedade fiduciária** em favor do credor Banco Santander (Brasil) S/A, com sede em São Paulo-SP, inscrito no CNPJ sob o nº. 90.400.888/0001-42, representado, neste ato, por suas procuradoras Ana Carolina Rodrigues Ribeiro, CPF 983.934.136-72, e Rosaine Batista Dias Prado, CPF 488.625.686-49, conforme procuração e substabelecimento lavrados pelo 12º. Tabelionato de Notas de São Paulo-SP, no livro nº. 2884 às fls. 105 e 159, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº. 9.514 de 20/11/97, transferindo a posse indireta do imóvel constante desta matrícula ao credor fiduciário, apresentando a dívida o seguinte quadro: VALOR DA DÍVIDA: R\$207.155,57. PRAZO DO CONTRATO: 360 meses. TAXA DE JUROS: nominal- 9,10% a.a. - efetiva- 9,50% a.a. - mensal descapitalizada- 0,75%. TIPO DE

Continua na ficha 02

CNM: 032136.2.0096174-20

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

96.174

Ficha

02

Uberlândia - MG, 13 de setembro de 2011

FINANCIAMENTO: Parcelas Atualizáveis. DIA DO MÊS DOS REAJUSTAMENTOS, DESIGNADO COMO DATA-BASE DO CONTRATO: 23. VALOR TOTAL DA PRESTAÇÃO MENSAL: R\$2.285,92. RAZÃO DE DECRÉSCIMO MENSAL DAS PRESTAÇÕES (para sistema SAC): R\$4,36. DATA DE VENCIMENTO DO 1º. ENCARGO MENSAL DE JUROS/AMORTIZAÇÃO/TSA/SEGUROS: 23/09/2011. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC- Sistema de Amortização Constante. ENQUADRAMENTO DA OPERAÇÃO: SFH- Taxa Tabelada. PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO: 30 (trinta) dias contados da data do vencimento do encargo não pago. VALOR DE AVALIAÇÃO PARA FINS DE SEGURO E LEILÃO EXTRAJUDICIAL: R\$300.000,00, atualizado na forma da cláusula 33ª. 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 13/09/2011.

Dou fé:

AV-5-96.174- Protocolo nº 484.147, em 01 de setembro de 2016- CANCELAMENTO- A requerimento da proprietária, e em virtude de autorização dada pelo credor Banco Santander (Brasil) S/A, através de instrumento particular, datado de São Paulo, 27/06/2016, procede-se ao cancelamento do R-4-96.174, retro. Emol.: R\$39,45, TFI.: R\$12,28, Total: R\$51,73. Em 14/09/2016.

Dou fé:

R-6-96.174- Protocolo nº 693.239, em 19 de outubro de 2023- EMITENTE/CREDITADA: Prosper Comércio, Importação e Exportação Ltda, com sede em Serra-ES, na Avenida Acesso Rodoviário, s/n, quadra 11, quadra - Terminal Intermodal da Serra, CNPJ 43.601.588/0001-41, neste ato, representada por Fabio Raffael Felice Neto, adiante qualificado. FIDUCIANTES: JOSÉ MARINHO SANTANA JUNIOR, brasileiro, solteiro, empresário, CNH 04347530421-DETRAN/MG, CPF 088.910.928-19; e, CLAUDIA APARECIDA DIAS RIBEIRO, brasileira, solteira, empresária, CNH 01684119446-DETRAN/MG, CPF 140.902.188-29, ambos conviventes em união estável nos termos da escritura pública declaratória lavrada no 2º Registro Civil e 6º Tabelionato de Notas da Comarca de Maringá-PR, em 17/10/2006, no livro 24-N às fls. 113/114, com endereço nesta cidade, na Rua Tupaciguara, 575, ap. 704, Nossa Senhora Aparecida. CREDORA: 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 pelo gerente de atendimento PJ Renne Gastão Calmon de Almeida Gomes, CPF 036.509.326-28. Nos termos do Instrumento Particular de TERMO DE CONSTITUIÇÃO DE GARANTIA - EMPRÉSTIMO/FINANCIAMENTO/RENEGOCIAÇÃO PJ - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS IMÓVEIS, assinado pelas partes na forma legal, datado de Uberlândia-MG, 11/09/2023, e em garantia das obrigações assumidas na "Cédula de Crédito Bancário - Empréstimo à Pessoa Jurídica - nº 27.0162.606.0000596/40" e Termo de Aditivo, datado de Uberlândia-MG, 16/10/2023, os fiduciários constituíram a propriedade fiduciária do imóvel desta matrícula em favor da credora. CARACTERÍSTICAS DA CÉDULA- VALOR: R\$570.000,00. PRAZO TOTAL:

Continua no verso.

Continua no verso.

continuação

Continuação da matrícula

96.174

Ficha

02

CNM: 032136.2.0096174-20

60 meses. VALOR DA PRESTAÇÃO: R\$15.038,15. DATA VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO: 11/10/2023. DATA VENCIMENTO DA OPERAÇÃO: 11/09/2028. PRAÇA DE PAGAMENTO: Uberlândia-MG. TAXA DE JUROS ANUAL: 21,69%. TAXA DE JUROS (MENSAL): Pós-fixada. TAXA DE JUROS BALCÃO: 1,80%. TAXA DE JUROS REDUZIDA: 1,65%. 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\$570.000,00. O presente termo integra e complementa a CCB, formando um só instrumento para todos os efeitos jurídicos. Comparecem na CCB como avalistas- Guilherme Camargo dos Santos, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, empresário, CNH 03635384219-DETRAN/MG, CPF 063.388.666-18, com endereço nesta cidade, na Avenida Geraldo Abrão, 611, Alameda Medit, 65, Royal Park Residence; Fabio Raffael Felice Neto, brasileiro, solteiro, empresário, CNH 04659590647-DETRAN/MG, CPF 101.605.476-95, com endereço nesta cidade, na Avenida Afonso Pena, 155, ap. 503, Centro; e, José Marinho Santana Junior e Claudia Aparecida Dias Ribeiro, ambos já qualificados. CÔNJUGE DO AVALISTA: Ana Carolina Guimarães Alvarenga dos Santos, CPF 013.787.996-23. As partes se obrigam pelas demais cláusulas e condições constantes do instrumento, as quais ficam fazendo parte integrante do presente registro. Emol.: R\$3.052,10, TFJ.: R\$2.016,84, ISSQN.: R\$57,59, Total: R\$5.126,53 - Qtd/Cod: 1/4547-6. Número do Selo: HEV37971. Código de Segurança: 3013-6892-9899-5720. Em 26/10/2023.

Dou fé: 

AV-7-96.174- Protocolo nº 768.121, em 03 de novembro de 2025, reapresentado em 14/11/2025- **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**- Conforme requerimentos datados de Rio de Janeiro, 03/11/2025 e 13/11/2025, 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 pelos devedores Jose Marinho Santana Junior, Claudia Aparecida Dias Ribeiro e Prosper Comércio, Importação e Exportação Ltda, representada por Guilherme Camargo dos Santos, quando intimados a 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\$945.966,99. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$945.966,99. ITBI no valor de R\$18.919,34, recolhido junto à CEF, em data de 29/10/2025. Foram apresentadas: certidões do decurso do prazo sem a purga da mora, datadas de 20/08/2025 e 08/10/2025; e, certidão negativa de débito emitida pela Secretaria Municipal de Finanças local, em data de 19/11/2025, Nº Protocolo ITBI: 0.098.113/25-96. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 00.02.0101.16.08.0007.0005. Emol.: R\$3.442,88, Recompe.: R\$259,14, TFJ.: R\$2.857,47, ISSQN.: R\$68,86, FDMP, Fegaj e Feage.: R\$0,00, Total.: R\$6.628,35 - Qtd/Cod: 1/4249-9. Número do

Continua na ficha 03

Continua no verso.

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE UBERLÂNDIA-MG

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 032136.2.0096174-20

Matrícula

96.174

Ficha

03

O Oficial, em 24 de novembro de 2025

Selo: JLR33289. Código de Segurança: 2366-6443-2215-0613. Em 24/11/2025.

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 96174. 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, 24 de novembro 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 Recomeço: 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: JLR33300
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 9813.6452.3662.8850

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: NUSFT-D5LEV-6J4GM-9DWB4

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/NUSFT-D5LEV-6J4GM-9DWB4>

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

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