

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: 032136.2.0182044-42

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

182.044

Ficha

01

Uberlândia - MG, 23 de fevereiro de 2015

IMÓVEL: Um imóvel situado nesta cidade, no Bairro Jardim Holanda, na Rua 05, nº 111, constituído pelo **apartamento nº 804**, localizado no 8º pavimento do Bloco A do Residencial Palermo, com a área privativa de 48,8575m²; área de garagem descoberta de 12,00m² correspondendo a vaga 09; área comum de 7,8126m²; área total de 68,6701m²; fração ideal de 0,009259259; e, cota de de 37,9208m² do terreno constituído pelos lotes nºs 15 ao 28 da quadra nº 05.

PROPRIETÁRIA: HMJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade, na Avenida Uirapuru, 855, sala 01, Cidade Jardim, CNPJ 02.525.221/0001-09. Registro anterior: Matrícula 170.106, Livro 2, desta Serventia. Emol.: R\$16,32, TFJ.: R\$5,13, Total: R\$21,45.

AV-1-182.044- Protocolo nº 452.782, em 11 de fevereiro de 2015- **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO-** Averba-se para constar que foi registrada sob o nº 13.173, livro 3 - Reg. Auxiliar, desta Serventia, a Convenção de Condomínio do Residencial Palermo. Emol.: R\$12,98, TFJ.: R\$4,08, Total: R\$17,06. Em 23/02/2015. Dou fé:

AV-2-182.044- Protocolo nº 452.782, em 11 de fevereiro de 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 29/08/2017. Incorporação registrada, em 23/02/2015, sob o R-5 da matrícula nº 170.106, 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 170.106. A incorporação foi submetida ao patrimônio de Afetação, conforme AV-7-170.106, previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei 4.591/64. Esta matrícula poderá ser encerrada caso a construção não seja concluída ou nas demais hipóteses previstas em lei. Emol.: R\$12,98, TFJ.: R\$4,08, Total: R\$17,06. Em 23/02/2015. Dou fé:

R-3-182.044- Protocolo nº 483.599, em 23 de agosto de 2016- **Transmitente:** HMJ Empreendimentos Imobiliários Ltda, com sede nesta cidade, na Avenida Fernando Vilela, nº 2352, Daniel Fonseca, CNPJ 02.525.221/0001-09, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEMG sob o NIRE 31205423529, representada, neste ato, por sua administradora Jessica Camila Santos, CPF 094.285.796-88. **ADQUIRENTE:** LUCIENE ANGELICA RIBEIRO, brasileira, solteira, nascida em 07/10/1984, atendente, CI MG-13.181.273-SSP/MG, CPF 071.710.686-17, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Olinto Soares, 563, Tocantins. Contrato por instrumento particular de COMPRA E VENDA de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia e outras Obrigações, Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS, com Utilização dos Recursos da

Continua no verso.

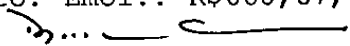
Continua no verso.

CNM: 032136.2.0182044-42
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

01

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Conta Vinculada do FGTS, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/64, datado de 25/07/2016. VALOR DESTINADO À AQUISIÇÃO DO TERRENO E À CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL: R\$145.000,00. VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO: R\$11.376,24. VALOR DO FGTS: R\$5.245,24. VALOR DOS RECURSOS PRÓPRIOS: R\$51.480,83. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$11.376,24. ITBI no valor de R\$227,52 recolhido junto a Caixa, em data de 10/08/2016. Foram apresentadas Certidão Negativa de Débito fornecida pela Secretaria Municipal de Finanças local, em data de 12/08/2016, com o nº de controle 428957, e Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida pela Receita Federal/PGFN, em data de 29/02/2016, em nome da vendedora. Anexo ao Contrato: Anexo I - Direitos e Deveres do seu contrato. Emol.: R\$660,67, TFJ.: R\$306,98, Total: R\$967,65. Em 06/09/2016. Dou fé: 

R-4-182.044- Protocolo nº 483.599, em 23 de agosto de 2016- Pelo contrato referido no R-3-182.044, a devedora fiduciante Luciene Angelica Ribeiro, 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 Airton Sérgio de Assis, CPF 485.762.046-49, conforme procuração e substabelecimento lavrados pelo Cartório do 2º Ofício de Notas e Protesto de Brasília-DF, no livro 3081P às fls. 153/154, em 11/06/2014, e pelo Primeiro Serviço Notarial local, no livro 2047P às fls. 151, em 14/03/2016, 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\$88.273,93. VALOR DO DESCONTO COMPLEMENTO: R\$7.201,00. VALOR DO FINANCIAMENTO: R\$81.072,93. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$145.000,00. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: TP - Tabela Price. PRAZO TOTAL, EM MESES: de construção/legalização- 19 - de amortização- 360. TAXA ANUAL DE JUROS: nominal- 5,0000%- efetiva- 5,1163%. ENCARGOS FINANCEIROS NO PERÍODO DE CONSTRUÇÃO: De acordo com o item 3, alínea II do contrato. ENCARGO TOTAL NO PERÍODO DE AMORTIZAÇÃO: R\$455,12. VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 25/08/2016. 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\$145.000,00, atualizado monetariamente na forma do item 17 do contrato ora registrado. Comparece no presente instrumento como interveniente incorporadora, construtora/fiadora e principal pagadora HMJ Empreendimentos Imobiliários Ltda, já qualificada, 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: 032136.2.0182044-42

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

182.044

Ficha

02

Uberlândia - MG, 06 de setembro de 2016

presente registro. Emol.: R\$549,58, TFJ.: R\$211,76, Total: R\$761,34. Em 06/09/2016. Dou fé: *[assinatura]*

AV-5-182.044- Protocolo nº 513.465, em 14 de novembro de 2017, reapresentado em 21/11/2017- A requerimento da incorporadora do empreendimento denominado Residencial Palermo, averba-se para constar que foi apresentado Alvará de Licença, Protocolo 007640/2017, com destinação residencial e com término da referida licença em 09 de abril de 2019. Emol.: R\$15,50, TFJ.: R\$4,87, Total: R\$20,37. Em 24/11/2017.

Dou fé: *[assinatura]*

AV-6-182.044- Protocolo nº 527.000, em 22 de maio de 2018- Nos termos da certidão expedida pela Secretaria Municipal de Trânsito e Transportes local, datada de 07/03/2018, procede-se a esta averbação para constar que a Rua 05 passou a denominar-se RUA GERALDO MAGELA DA SILVA, de acordo com a Lei nº 12.826, de 01/06/2011. Isento de emolumentos - Qtd/Cod: 1/4159-0-30. Em 04/06/2018. Dou fé: *[assinatura]*

AV-7-182.044- Protocolo nº 527.000, em 22 de maio de 2018- CONSTRUÇÃO E HABITE-SE- A requerimento da interessada, que juntou certidão expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano local, datada de 17/05/2018, e Habite-se nº 11868/2017, de 20/03/2018, averba-se para constar o lançamento do prédio situado na Rua Geraldo Magela da Silva, nº 111, com a área da unidade de 56,67m² e com o valor venal da construção estipulado em R\$15.153,72, em nome de Luciene Angelica Ribeiro. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 00-04-0203-09-14-0015-0107. Emol.: R\$252,02, TFJ.: R\$97,12, Total: R\$349,14 - Qtd/Cod: 1/4148-3. Em 04/06/2018. Dou fé: *[assinatura]*

AV-8-182.044- Protocolo nº 527.000, em 22 de maio de 2018- CND/INSS- Foi apresentada para ser arquivada a CND/INSS nº 000962018-88888802, referente a área residencial de obra nova de 2.472,12m². Emol.: R\$15,50, TFJ.: R\$4,87, Total: R\$20,37 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Em 04/06/2018.

Dou fé: *[assinatura]*

AV-9-182.044- Protocolo nº 771.726, em 04 de dezembro de 2025- **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE-** Conforme requerimentos datados de Bauru e Florianópolis, 04/12/2025, 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 Luciene Angelica Ribeiro, 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

Continua no verso.

continuação

Continuação da matrícula

182.044

Ficha

02

CNM: 032136.2.0182044-42

DA CONSOLIDAÇÃO: R\$153.147,11. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$155.473,00. ITBI no valor de R\$3.109,46, recolhido junto à CEF, em data de 21/11/2025. Foram apresentadas: certidão do decurso do prazo sem a purga da mora, datada de 08/10/2025; e, declaração de dispensa da certidão negativa para transferência do imóvel, datada de Florianópolis, 04/12/2025. Emol.: R\$2.413,89, Recompe.: R\$181,69, TFJ.: R\$1.206,15, ISSQN.: R\$48,28, FDMP, Fegaj e Feage.: R\$0,00, Total.: R\$3.850,01 - Qtd/Cod: 1/4241-6. Número do Selo: JPW93683. Código de Segurança: 9616-2837-6572-4389. Em 18/12/2025.

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 182044. 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, 18 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.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: JPW93691
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 4346.9950.8686.0443

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: 9SMR7-9PC4J-ALZ2J-KD3T3

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/9SMR7-9PC4J-ALZ2J-KD3T3>

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

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