

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: 032136.2.0203973-21

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

203.973

Ficha

01

Uberlândia - MG, 21 de novembro de 2016

I M Ó V E L: Um imóvel situado nesta cidade, no Bairro Laranjeiras, na Avenida Castela, nº 194, constituído pelo **apartamento nº 804A** do Bloco A, localizado no 8º pavimento tipo do condomínio Residencial Napoli, com a área privativa de 45,3510m², área de garagem de 12,0000m² correspondendo a vaga 79, área comum de 10,7846m², área total de 68,1356m², e coeficiente de proporcionalidade de 0,006396315 do terreno composto pelos lotes nºs 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35 e 36 da quadra nº 07, no Loteamento Convencional Jardim Espanha, que possui a área de 4.727,25m².

PROPRIETÁRIA: CONSTRUELLI CONSTRUTORA LTDA, com sede nesta cidade, na Avenida Rio Branco, 1.594, Bairro Cazeca, CNPJ 08.812.641/0001-52, registrada na JUCEMG sob o NIRE nº 3120783523-9.

Registro anterior: Matrícula 197.096, Livro 2, desta Serventia.

Emol.: R\$9,03, TFJ.: R\$2,84, Total: R\$11,87.

AV-1-203.973- Protocolo nº 488.057, em 10 de novembro de 2016- CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO- Averba-se para constar que foi registrada sob o nº 14.942, livro 3 - Reg. Auxiliar, desta Serventia, a Convenção de Condomínio do Residencial Napoli. Emol.: R\$7,17, TFJ.: R\$2,26, Total: R\$9,43. Em 21/11/2016. Dou fé:

AV-2-203.973- Protocolo nº 488.057, em 10 de novembro de 2016- IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO- Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. Alvará de construção válido até 20/09/2019. Incorporação registrada, em 21/11/2016, sob o R-4 da matrícula nº 197.096, Livro 2 - Registro Geral, desta Serventia. A incorporação foi submetida ao patrimônio de Afetação, conforme AV-5-197.096, previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei 4.591/64. Foi declarado pela proprietária e incorporadora que o condomínio Residencial Napoli 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\$7,17, TFJ.: R\$2,26, Total: R\$9,43. Em 21/11/2016. Dou fé:

R-3-203.973- Protocolo nº 539.502, em 24 de outubro de 2018- Transmittente: Construdelli Construtora Ltda, com sede nesta cidade, na Rua José Carrijo, 1332, Santa Mônica, CNPJ 08.812.641/0001-52, NIRE 3120783523-9, neste ato, representada pelo sócio Leonardo Bernardelli, CPF 045.020.486-31.

ADQUIRENTE: VALDEIR TEODORO, brasileiro, solteiro, nascido em 24/09/1974, eletricitista e assemelhados, CI MG-7.992.280-PC/MG, CPF 027.976.166-00, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Antônio Azenha Matias, 55, casa 1, Nova Uberlândia. Contrato por instrumento particular de COMPRA E VENDA de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional,

Continua no verso.

Continua no verso.

CNM: 032136.2.0203973-21

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

01

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS, datado de 01/10/2018. VALOR DESTINADO À AQUISIÇÃO DO IMÓVEL: R\$176.000,00. VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO: R\$19.779,13. VALOR DOS RECURSOS PRÓPRIOS: R\$35.200,00. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$176.000,00. ITBI no valor de R\$1.408,00, recolhido junto a Caixa, em data de 09/10/2018. Consta na guia de ITBI que não há pendências de débitos tributários relativos ao imóvel. Foi apresentada certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à Dívida Ativa da União emitida pela Receita Federal/PGFN, em data de 24/09/2018, em nome da transmitente. Anexos ao contrato: Anexo I - Contrato de Financiamento Imobiliário - Proposta, Opção de Seguro e demais condições para vigência do seguro, datado de 01/10/2018, e Anexo II - Direitos e Deveres do seu contrato. Emol.: R\$812,49, TFI.: R\$377,56, Total: R\$1.190,05 - Qtd/Cod: 1/4542-7. Em 31/10/2018. Dou fé:

R-4-203.973- Protocolo nº 539.502, em 24 de outubro de 2018- Pelo contrato referido no R-3-203.973, o devedor fiduciante Valdeir Teodoro, 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 Silvania Aparecida Ferreira de Sá, CPF 559.287.146-53, 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\$140.800,00. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$176.000,00. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: Price. PRAZO TOTAL, EM MESES: construção/legalização- 25 - amortização- 360. TAXA ANUAL DE JUROS: nominal- 7,6600% - efetiva- 7,9347%. ENCARGOS FINANCEIROS: De acordo com o item 5 do contrato. ENCARGOS NO PERÍODO DE CONSTRUÇÃO: De acordo com o item 5.1.2 do contrato. ENCARGO TOTAL NO PERÍODO DE AMORTIZAÇÃO: R\$1.073,01. VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 02/11/2018. ÉPOCA DE REAJUSTE DOS ENCARGOS: De acordo com o item 6.3 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\$176.000,00, atualizado monetariamente na forma do item 22 do contrato ora registrado. Comparece no presente instrumento como incorporadora, construtora/fiadora e principal pagadora de todas as obrigações assumidas pelo devedor, Construdelli Construtora 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 presente registro. Emol.: R\$762,91, TFI.: R\$354,52, Total: R\$1.117,43 - Qtd/Cod: 1/4541-9. Em 31/10/2018. Dou fé:

Continua na ficha 02

CNM: 032136.2.0203973-21

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

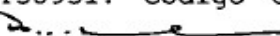
Matrícula

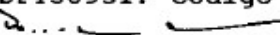
203.973

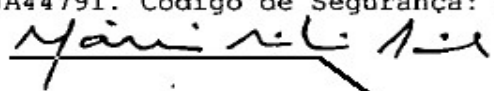
Ficha

02

Uberlândia - MG, 15 de abril de 2020

AV-5-203.973- Protocolo nº 576.494, em 13 de março de 2020, reapresentado em 08/04/2020- CONSTRUÇÃO E HABITE-SE- Averba-se, a requerimento datado de 29/02/2020, nos termos da certidão expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano local, em data de 28/02/2020, e conforme HABITE-SE Parcial nº 9495/2019, de 19/12/2019, para constar o lançamento do prédio situado na Avenida Castela, nº 194, com a área da unidade de 56,14m² (residencial) e com o valor venal da construção de R\$16.118,50. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 00-03-0203-07-06-0001-0067. Emol.: R\$143,85, TFJ.: R\$55,43, Total: R\$199,28 - Qtd/Cod: 1/4148-3. Número do Selo: DPT58931. Código de Segurança: 3818-7112-0380-9931. Em 15/04/2020. Dou fé: 

AV-6-203.973- Protocolo nº 576.494, em 13 de março de 2020, reapresentado em 08/04/2020- CND/INSS- Foi apresentada para ser arquivada a CND/INSS nº 000332020-88888188, referente a área residencial de obra nova de 5.323,83m². Emol.: R\$8,84, TFJ.: R\$2,78, Total: R\$11,62 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Número do Selo: DPT58931. Código de Segurança: 3818-7112-0380-9931. Em 15/04/2020. Dou fé: 

AV-7-203.973- Protocolo nº 763.999, em 22 de setembro de 2025- CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE- Conforme requerimentos datados de Bauru e Florianópolis, 22/09/2025, 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 Valdeir Teodoro, 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\$231.050,26. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$231.050,26. ITBI no valor de R\$4.621,01, recolhido junto à CEF, em data de 15/09/2025. Foram apresentadas: certidão do decurso do prazo sem a purga da mora, datada de 21/07/2025; e, declaração de dispensa da certidão negativa para transferência do imóvel, datada de Florianópolis, 22/09/2025. Emol.: R\$2.728,07, Recompe.: R\$205,34, TFJ.: R\$1.625,27, ISSQN.: R\$54,56, FDMP, Fegaj e Feage.: R\$0,00, Total.: R\$4.613,24 - Qtd/Cod: 1/4243-2. Número do Selo: JJA44791. Código de Segurança: 6643-1396-3311-6828. Em 06/10/2025. 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 203973. 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, 06 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: JJA44800 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 2114.2530.8283.0059	
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: SSG7E-A6J66-KF9AL-GB8H5

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/SSG7E-A6J66-KF9AL-GB8H5>

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

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