

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: 032136.2.0215590-90

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

215.590

Ficha

01

Uberlândia - MG, 08 de junho de 2018

I M Ó V E L: Um imóvel situado nesta cidade, no Bairro Jardim Canaã, na Avenida Edson Gallana, nº 590, constituído pelo **apartamento nº 504**, localizado no 4º pavimento tipo, Bloco B do condomínio Residencial Flores do Cerrado, com a área privativa de 44,6100m<sup>2</sup>, área de garagem descoberta de 10,8000m<sup>2</sup>, correspondendo à vaga 63, área comum de 12,7220m<sup>2</sup>, área total de 68,1320m<sup>2</sup>, e fração ideal de 0,004761399 do terreno designado por lote nº 01 da quadra nº 09, do Loteamento Convencional São Bento, que possui a área de 5.845,22m<sup>2</sup>.

PROPRIETÁRIA: SPE - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SÃO BENTO LTDA, com sede nesta cidade, na Avenida Belarmino Cotta Pacheco, nº 69, Bairro Santa Mônica, CNPJ 17.604.587/0001-40, registrada na JUCEMG sob o NIRE 3120976372-3.

Registro anterior: Matrícula 189.447, Livro 2, desta Serventia.

Emol.: R\$19,49, TFJ.: R\$6,13, Total: R\$25,62 - Qtd/Cod: 1/4401-6.

AV-1-215.590- Protocolo nº 527.318, em 25 de maio de 2018- CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO- Averba-se para constar que foi registrada sob o nº 16.227, livro 3 - Reg. Auxiliar, desta Serventia, a Convenção de Condomínio do Residencial Flores do Cerrado. Emol.: R\$7,75, TFJ.: R\$2,43, Total: R\$10,18 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Em 08/06/2018. Dou fé:

AV-2-215.590- Protocolo nº 527.318, em 25 de maio de 2018- IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO- Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. Alvará de construção válido até 05 de agosto de 2019. Incorporação registrada em 08/06/2018, sob o R-5 da matrícula nº 189.447, Livro 2 - Registro Geral, desta Serventia, tendo como incorporadora AZM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME. Consta do processo de incorporação a existência das certidões positivas em nome da proprietária do terreno e da incorporadora do empreendimento, mencionada na AV-6 da matrícula nº 189.447. A incorporação foi submetida ao patrimônio de Afetação, conforme AV-7-189.447, previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei 4.591/64. Foi declarado pela incorporadora que o Residencial Flores do Cerrado 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\$7,75, TFJ.: R\$2,43, Total: R\$10,18 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Em 08/06/2018. Dou fé:

R-3-215.590- Protocolo nº 539.500, em 24 de outubro de 2018, reapresentado em 19/11/2018- DEVEDORA/CONSTRUTORA: AZM Empreendimentos Imobiliários Ltda, com sede nesta cidade, na Avenida Paulo Firmino, 834, loja 03, Jardim das Palmeiras, CNPJ 09.662.879/0001-01, NIRE 3120818178-0, neste ato, representada pelos sócios Rosângela Tavares Mendes, CPF 076.665.036-79, e Alaides Azevedo Mendes, CPF 530.037.641-87. INTERVENIENTE

Continua no verso.

CNM: 032136.2.0215590-90

## 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

01

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

HIPOTECANTE: SPE - Empreendimentos Imobiliários São Bento Ltda, com sede nesta cidade, na Avenida Belarmino Cotta Pacheco, 69, Santa Mônica, CNPJ 17.604.587/0001-40, NIRE 3120976372-3, neste ato, representada pelas sócias Eclipse LGP Participações EIRELI, CNPJ 24.316.311/0001-22, que por sua vez é representada por Jairo de Sousa Pena, CPF 229.751.106-00; Garcol Empreendimentos Ltda, CNPJ 97.523.008/0001-74, que por sua vez é representada por Wagner de Oliveira Junior, CPF 273.335.406-00; e, Storte Imóveis Ltda, CNPJ 13.107.136/0001-47, que por sua vez é representada por Luiz Storte, CPF 288.097.856-49. FIADORES: Aláides Azevedo Mendes, CNH 00461216373-DETRAN/GO, CPF 530.037.641-87, e Rosângela Tavares Mendes, CI MG-19.174.276-PC/MG, CPF 076.665.036-79, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, em 05/11/2010, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua do Torneiro, 31, Jardim das Palmeiras. CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, CNPJ 00.360.305/0001-04, neste ato, representada por Edison Divino de Queiroz, CPF 604.498.376-53. Contrato por instrumento particular de Abertura de Crédito e MÚTUO PARA CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO COM GARANTIA HIPOTECÁRIA e outras Avenças, com Recursos do do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço FGTS, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, datado de Uberlândia-MG, 03/10/2018. VALOR E OBJETIVO: A Caixa concede a devedora uma abertura de crédito no valor de R\$4.000.000,00, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento Residencial Flores do Cerrado Módulo I Bloco B, composto de 104 unidades. PRAZO DE CONSTRUÇÃO E LEGALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO: 24 (vinte e quatro) meses, definido no cronograma Físico-Financeiro aprovado e arquivado em poder da Caixa. PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 24 (vinte e quatro) meses a contar do primeiro dia do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no cronograma físico-financeiro do empreendimento para o término da obra. O prazo de amortização acrescido do prazo de construção/legalização de 24 meses é limitado a 60 meses. ENCARGOS DA DEVEDORA: Durante o prazo de construção e legalização do empreendimento, serão devidos: sobre o saldo devedor apurado, juros à taxa nominal de 8,0000% ao ano e taxa efetiva de 8,3000% ao ano, acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada às contas vinculadas do FGTS vigentes na data de aniversário deste contrato. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: Sistema de Amortização Constante (SAC). VALOR DA GARANTIA HIPOTECÁRIA: R\$13.312.000,00. GARANTIA: Em garantia da dívida ora confessada e demais obrigações assumidas a interveniente hipotecante dá à credora em **primeira e especial hipoteca**, transferível a terceiros, o imóvel retro caracterizado. Os fiadores renunciam expressamente, de maneira irrevogável e irretratável os 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

Continua na ficha 02

CNM: 032136.2.0215590-90

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula	Ficha
215.590	02

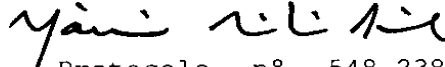
Uberlândia - MG, 23 de novembro de 2018

ficam fazendo parte integrante do presente registro. Foi apresentada certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à Dívida Ativa da União emitida pela Receita Federal/PGFN, em data de 25/09/2018, em nome da interveniente hipotecante. Emolumentos cotados no R-9 da matrícula 189.447, conforme artigo 237-A da Lei 6.015/73. Isento de Emolumentos - Qtd/Cod: 1/4514-6-38. Em 23/11/2018.

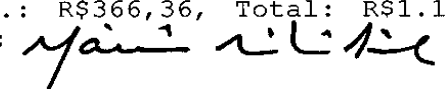
Dou fé: 

AV-4-215.590- Protocolo nº 548.238, em 21 de fevereiro de 2019- CANCELAMENTO- Em virtude de autorização dada pela credora Caixa Econômica Federal, no item 1.7 do contrato adiante registrado sob os nºs 5 e 6, procede-se ao cancelamento do R-3-215.590, retro. Emol.: R\$34,38, TFJ.: R\$10,70, Total: R\$45,08 - Qtd/Cod: 1/4140-0. Em 26/02/2019.

Dou fé:



R-5-215.590- Protocolo nº 548.238, em 21 de fevereiro de 2019- Transmitente: SPE - Empreendimentos Imobiliários São Bento Ltda, com sede nesta cidade, na Avenida Belarmino Cotta Pacheco, 69, Santa Mônica, CNPJ 17.604.587/0001-40, NIRE 3120976372-3, neste ato, representada pelo administrador Luiz Storte, CPF 288.097.856-49. ADQUIRENTE: FABIOLA APARECIDA SILVA, brasileira, solteira, nascida em 02/06/1987, porteira de edifício, ascensorista, garagista e faxineira, CI MG-15.811.541-PC/MG, CPF 090.580.896-73, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Rogerio de Souza, 142, Tocantins. 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 - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS, com utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS, datado de 11/02/2019. VALOR DESTINADO À AQUISIÇÃO DO IMÓVEL: R\$128.000,00. VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO: R\$10.445,35. VALOR DO FGTS: R\$1.153,00. VALOR DOS RECURSOS PRÓPRIOS: R\$12.340,00. VALOR DO DESCONTO COMPLEMENTO CONCEDIDO PELO FGTS: R\$31.868,00. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$128.000,00. ITBI no valor de R\$1.320,41, recolhido junto a Caixa, em data de 18/02/2019. Foram apresentadas certidão negativa de débito emitida pela Secretaria Municipal de Finanças local, em data de 20/02/2019, com o nº de controle 015711, e certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à Dívida Ativa da União emitida pela Receita Federal/PGFN, em data de 18/01/2019, 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 11/02/2019, e Anexo II - Direitos e Deveres do seu contrato. Emol.: R\$788,44, TFJ.: R\$366,36, Total: R\$1.154,80 - Qtd/Cod: 1/4540-1. Em 26/02/2019. Dou fé:



Continua no verso.

CNM: 032136.2.0215590-90

## 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

02

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

R-6-215.590- Protocolo nº 548.238, em 21 de fevereiro de 2019- Pelo contrato referido no R-5-215.590, a devedora fiduciante Fabiola Aparecida Silva, 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, neste ato, representada por Ludimila Pacheco Palmezano, CPF 053.834.446-61, 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\$82.639,00. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$128.000,00. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: Price. PRAZO TOTAL, EM MESES: construção/legalização- 26 - amortização- 360. TAXA ANUAL DE JUROS: nominal- 4,5000% - efetiva- 4,5939%. 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\$437,01. VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 11/03/2019. 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\$128.000,00, 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 pela devedora, AZM Empreendimentos Imobiliários Ltda, com sede nesta cidade, na Avenida Paulo Firmino, 834, loja 03, Jardim das Palmeiras, CNPJ 09.662.879/0001-01, 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\$655,86, TFJ.: R\$252,72, Total: R\$908,58 - Qtd/Cod: 1/4517-9. Em 26/02/2019.

Dou fé:

AV-7-215.590- Protocolo nº 604.908, em 01 de abril de 2021- CONSTRUÇÃO E HABITE-SE- Averba-se, a requerimento datado de 01/04/2021, nos termos da certidão expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano local, em data de 31/03/2021, e conforme HABITE-SE PARCIAL nº 12590/2020, de 18/12/2020, para constar o lançamento do prédio situado na Avenida Edson Gallana, nº 590, com a área da unidade de 55,35m<sup>2</sup> (residencial) e com o valor venal da construção de R\$16.797,85. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 00-04-0403-12-03-0001-0035. Emol.: R\$152,86, TFJ.: R\$58,90, ISSQN.: R\$2,88, Total: R\$214,64 - Qtd/Cod: 1/4148-3-4. Número do Selo: EOK40920. Código de Segurança: 8905-0808-6385-0884. Em 28/04/2021. Dou fé:

AV-8-215.590- Protocolo nº 604.908, em 01 de abril de 2021- CND/INSS- Foi

Continua na ficha 03

continuação

CNM: 032136.2.0215590-90

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

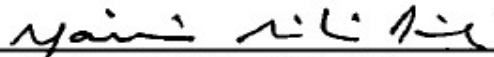
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

215.590

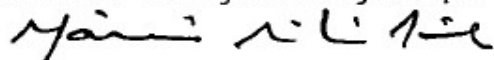
Ficha

03

  
Uberlândia - MG, 28 de abril de 2021

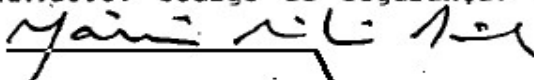
apresentada para ser arquivada a CND/INSS nº 000412021-88888099, referente à área residencial de obra nova de 7.175,62m². Emol.: R\$9,40, TFJ.: R\$2,96, ISSQN.: R\$0,18, Total: R\$12,54 - Qtd/Cod: 1/4135-0-4. Número do Selo: EOK40920. Código de Segurança: 8905-0808-6385-0884. Em 28/04/2021.

Dou fé:



AV-9-215.590- Protocolo nº 784.888, em 20 de abril de 2026- **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**- Conforme requerimentos datados de Bauru e Florianópolis, 20/04/2026, 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 pela devedora fiduciante Fabiola Aparecida Silva, quando intimada à satisfazer as prestações vencidas e as que vencerem 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\$136.389,81. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$136.389,81. ITBI no valor de R\$2.727,80, recolhido junto à CEF, em data de 31/03/2026. Foram apresentadas: certidão do decurso do prazo sem a purga da mora, datada de 02/03/2026; e, declaração de dispensa da certidão negativa para transferência do imóvel, datada de Florianópolis, 20/04/2026. Emol.: R\$2.363,01, Reçompe.: R\$177,86, TFJ.: R\$1.180,65, ISSQN.: R\$118,15, FDMP, Fegaj e Feage.: R\$0,00, Total.: R\$3.839,67 - Qtd/Cod: 1/4240-8. Número do Selo: KAA41895. Código de Segurança: 4193-7243-7328-0884. Em 06/05/2026.

Dou fé:

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validade/JXF77-NFFXB-96K6K-LZHT6>.

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 215590. 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 maio 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\$1,41 Valor final: R\$42,49

<b>PODER JUDICIÁRIO - TJMG</b> <b>CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA</b> 1º Ofício de Registro de Imóveis Uberlândia-MG - CNS: 03.213-6	
<b>SELO DE CONSULTA: KAA41903</b> <b>CÓDIGO DE SEGURANÇA: 9430.4760.4962.4650</b>	
Quantidade de atos praticados:1 Marcio Ribeiro Pereira - Oficial <b>Emol. R\$30,36 - TFJ R\$10,72 - ISS R\$ 1,41 - Valor final R\$42,49</b> Consulte a validade deste selo no site <a href="https://selos.tjmg.jus.br">https://selos.tjmg.jus.br</a>	



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: JXF77-NFFXB-96K6K-LZHT6

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/JXF77-NFFXB-96K6K-LZHT6>

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

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