



Luiz Eugênio da Fonseca
Registrador

José Fonseca e Silva Neto
Registrador Substituto

Melissa Soares Fonseca
Registradora Substituta

Avenida João Pinheiro 332
Centro - CEP 38400-124
TEL: (34) 3235-1234

Pedido nº 640.835 14:49:42

CERTIDÃO

Página 1

CNM: 032573.2.0136758-27

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

2º ~~Ofício~~ de Registro de Imóveis

MATRÍCULA

136.758

FICHA

01

Uberlândia - MG, 30 de dezembro de 2020

IMÓVEL - Um imóvel situado nesta cidade, no Bairro Chácaras Tubalina e Quartel, no Reloteamento Ponto Verona, na Rua Sudepe n.º 67, constituído pelo apartamento 302, localizado no terceiro pavimento do bloco 01 do condomínio Residencial Ponto Verona, com todas as suas dependências, instalações e benfeitorias existentes, com 44,7563m² de área privativa principal, 10,80m² de área comum de divisão não proporcional descoberta, correspondente à vaga de garagem n.º 127, 7,2836m² de área comum de divisão proporcional, 62,8398m² de área real total e 0,007768235 de fração ideal do terreno, o qual é designado pelo lote n.º 342, medindo setenta e cinco (75,00) metros de frente e aos fundos, por oitenta (80,00) metros de extensão dos lados, com a área de 6.000,00m²; confrontando pela frente com a Rua Sudepe, pelo lado direito com a gleba n.º 340, pelo lado esquerdo com a gleba n.º 344, e aos fundos com a gleba n.º 343.

PROPRIETÁRIA - AP PONTO CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA., CNPJ 11.263.343/0001-65, com sede na Rua Fernandes Tourinho n.º 370, sala 1201, Bairro Savassi, Belo Horizonte-MG.

REGISTRO ANTERIOR - Matrícula n.º 136.628, livro 02 deste Ofício. Protocolo n.º 386.445 de 21/12/2020. Emolumentos cobrados nos termos do artigo 42, inciso II da Lei n.º 11.977/2009 - Programa Minha Casa, Minha Vida. Código Fiscal: 4401-6 Qtd: 1 Código Tributação: 4. Emol.: R\$20,99, Recompe: R\$1,26, ISSQN: R\$0,42, TFJ: R\$7,00, Total: R\$29,67. Selo de Fiscalização Eletrônico: EHP39871, Código de Segurança: 4210-8029-7927-3251. (P.461, n.º 10.283). DOU FÉ.

AV-1-136.758-30/12/2020- PROT. 386.446-21/12/2020. Procede-se a esta averbação para constar que a Convenção de Condomínio do Residencial Ponto Verona foi registrada no livro 03-Auxiliar, sob o n.º **18.155** deste Ofício, segundo o que dispõe o artigo 9º, § 3º, alíneas "a" a "m" da Lei n.º 4.591/64 e artigo 1.333 e seguintes do Código Civil Brasileiro. Emolumentos cobrados nos termos do artigo 42, inciso II da Lei n.º 11.977/2009 - Programa Minha Casa, Minha Vida. Código Fiscal: 4135-0 Qtd: 1 Código Tributação: 4. Emol.: R\$8,34, Recompe: R\$0,50, ISSQN: R\$0,16, TFJ: R\$2,78, Total: R\$11,78. Selo de Fiscalização Eletrônico: EHP40149, Código de Segurança: 9656-6687-4469-2254. (P.461, n.º 10.283). DOU FÉ.

AV-2-136.758-30/12/2020- PROT. 386.444-21/12/2020. **IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO.** Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão, com **Alvará de Licença para Construção n.º 001634/2017, datado de 27/10/2020, válido até 27/10/2023.** Incorporação Imobiliária registrada sob o n.º 03 da matrícula 136.628, livro 02 deste Ofício. Nos autos da referida incorporação consta em nome da incorporadora AP Ponto Construção e Incorporação Ltda., CNPJ 11.263.343/0001-65, a

Continua no verso.

Continua no verso.

CNM: 032573.2.0136758-27

2º ~~Ofício~~ de Registro de Imóveis

FICHA

01

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

existência das seguintes **certidões positivas**: Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pela Secretaria da Receita Federal, datada de 25/09/2020; Certidão Positiva de Distribuição Estadual de Ações e Execuções Cíveis, Criminais, Fiscais e Juizado Especial, inclusive Processo Judicial Eletrônico (PJE), expedida pela Justiça Federal - Seção Judiciária de Minas Gerais (capital e subseções), Comarca de Uberlândia, datada de 01/10/2020; Certidão Positiva de Distribuição Estadual de Ações e Execuções Cíveis, Criminais, Fiscais e Juizado Especial, expedida pela Justiça Federal - Seção Judiciária de Minas Gerais, Comarca de Belo Horizonte, datada de 29/09/2020; Certidão Positiva de Tramitação de Feitos Ajuizados Cíveis, Criminais, Fiscais e Juizado Especial - Processo Judicial Eletrônico (PJE), expedida pela Justiça Federal - Seção Judiciária de Minas Gerais, Comarca de Belo Horizonte, datada de 29/09/2020; Certidão Cível Positiva, expedida pelo Tribunal de Justiça de Minas Gerais, Comarca de Uberlândia, datada de 25/09/2020; Certidão Cível Positiva, expedida pelo Tribunal de Justiça de Minas Gerais, Comarca de Belo Horizonte, datada de 25/09/2020; e Certidão Positiva Eletrônica de Ações Trabalhistas, expedida pelo Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região, datada de 07/12/2020, conforme averbação n.º 04 da matrícula 136.628, livro 02 deste Ofício. A incorporação está submetida ao **Patrimônio de Afetação**, previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei n.º 4.591/64, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 10.931/04, conforme averbação n.º 05 da matrícula 136.628, livro 02 deste Ofício. A presente matrícula poderá ser encerrada nas hipóteses previstas em lei. Emolumentos cobrados nos termos do artigo 42, inciso II da Lei n.º 11.977/2009 - Programa Minha Casa, Minha Vida. Código Fiscal: 4135-0 Qtd: 1 Código Tributação: 4. Emol.: R\$8,34, Recompe: R\$0,50, ISSQN: R\$0,16, TFI.: R\$2,78, Total: R\$11,78. Selo de Fiscalização Eletrônico: EHP40418, Código de Segurança: 8391-1755-7885-3834. ACLH. DOU FÉ.

AV-3-136.758-03/12/2021- PROT. 399.777-27/10/2021, reapresentado em 24/11/2021. **HIPOTECA** - Conforme registro n.º 07 da matrícula n.º 136.628, livro 02, deste Ofício, efetuado em 03/12/2021, fica transportado para esta matrícula o seguinte: **DEVEDORA** - AP PONTO CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA., com sede na Rua Fernandes Tourinho n.º 370, sala 1.201, Bairro Savassi, Belo Horizonte-MG, CNPJ 11.263.343/0001-65, representada por seu sócio administrador Bruno Rocha Lafeta, CPF 989.221.306-87. **CREDORA** - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília-DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, representada por Joseane Rantelle Mota, CPF 065.321.136-89, conforme procuração lavrada no 2º Ofício de Notas e Protesto da Comarca de Brasília-DF, livro 3.463-P, fls. 186/187, e substabelecimento lavrado no 15º Ofício de Notas da Comarca do

Continua na ficha 02



Luiz Eugênio da Fonseca
Registrador

José Fonseca e Silva Neto
Registrador Substituto

Melissa Soares Fonseca
Registradora Substituta

Avenida João Pinheiro 332
Centro - CEP 38400-124
TEL: (34) 3235-1234

Pedido nº 640.835 14:49:42

CERTIDÃO

Página 3

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 032573.2.0136758-27

2º ~~Ofício~~ de Registro de Imóveis

MATRÍCULA

136.758

FICHA

02

Uberlândia - MG, 03 de dezembro de 2021

Rio de Janeiro-RJ, livro 4.240, fls. 042/049, ato 007. FIADORES - Bruno Rocha Lafeta, retro mencionado; e AP Ponto Participações S.A., CNPJ 17.016.359/0001-50, representada por seu diretor presidente Bruno Rocha Lafeta, retro mencionado. Conforme Contrato por Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Mútuo Para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, com Recursos do FGTS, no Âmbito do Programa Casa Verde e Amarela N.º 8.7877.1264634-9, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei n.º 4.380/64; datado de Belo Horizonte-MG, 22/10/2021; e 1º Instrumento Particular de Aditamento, Retificação e Ratificação, datado de Belo Horizonte-MG, 17/11/2021, devidamente assinados pelas partes na forma legal, este imóvel foi dado em primeira e especial hipoteca, transferível a terceiros, para garantia do pagamento da dívida decorrente do empréstimo concedido à devedora para construção do empreendimento Residencial Ponto Verona, nas seguintes condições: VALOR DO FINANCIAMENTO - A credora concede à devedora uma abertura de crédito no valor de R\$7.453.228,00. VALOR DA GARANTIA HIPOTECÁRIA - R\$15.898.000,00. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO - SAC-Sistema de Amortização Constante. TAXA DE JUROS AO ANO - Nominal: 8,0000% e Efetiva: 8,3000%. PRAZO TOTAL - O prazo de construção/legalização é de 24 meses, e o prazo de amortização é de 24 meses, contado do primeiro dia do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no cronograma físico-financeiro do empreendimento para o término da obra. Código Fiscal: 4135-0 Qtd: 1 Código Tributação: 38. Isento de emolumentos nos termos do artigo 237-A, § 1º da Lei n.º 6.015/73. Selo de Fiscalização Eletrônico: FFY50814, Código de Segurança: 6774-6098-6508-3038. (P.473, n.º 10.513). LDKM. DOU FÉ.

AV-4-136.758-15/12/2021- PROT. 401.624-09/12/2021. Conforme item 1.7 do Contrato por Instrumento Particular, datado de 23/11/2021, abaixo registrado, a Caixa Econômica Federal autorizou o desligamento do imóvel retro descrito da hipoteca mencionada na averbação n.º 03 desta matrícula. Código Fiscal: 4140-0 Qtd: 1 Código Tributação: 4. Emol.: R\$35,59, Recompe: R\$2,14, ISSQN: R\$0,71, TFJ.: R\$11,74, Total: R\$50,18. Selo de Fiscalização Eletrônico: FGZ99399, Código de Segurança: 3547-8716-0652-6762. DOU FÉ.

R-5-136.758-15/12/2021- PROT. 401.624-09/12/2021. TRANSMITENTE - AP PONTO CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA., com sede na Rua Fernandes Tourinho n.º 370, sala 1.201, Bairro Savassi, Belo Horizonte-MG, CNPJ 11.263.343/0001-65, representada por sua procuradora Cibele Garcez de Sá, CPF 089.020.716-00, conforme procuração lavrada no 1º Tabelionato de Notas de Igarapé-MG, livro 230-P, fls. 114/116. ADQUIRENTE - ANDERSON SOUZA LEAL, brasileiro, solteiro,

Continua no verso.

Continua no verso.

CNM: 032573.2.0136758-27

2º ~~Ofício de~~ Registro de Imóveis

FICHA

02

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

nascido em 27/08/95, atendente telemarketing, CI 6821900-PC-PA e CPF 017.200.832-82, residente e domiciliado na Rua Onofre Pereira dos Santos n.º 105, casa 1, Bairro Planalto, Uberlândia-MG. 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 CASA VERDE E AMARELA - RECURSOS DO FGTS N.º 8.7877.1276011-7, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei n.º 4.380/64 e Lei n.º 14.118/2021; datado de 23/11/2021, devidamente assinado pelas partes na forma legal. VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO - R\$12.833,12. O valor destinado à aquisição de imóvel residencial urbano objeto deste contrato é: R\$143.500,00, composto pela integralização dos valores abaixo: Valor dos recursos próprios: R\$31.186,68; Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R\$10.405,00; e Valor do financiamento concedido pela credora: R\$101.908,32. AVALIAÇÃO FISCAL - R\$143.500,00. Recolheu ITBI no Itaú, via internet, em 07/12/2021; e apresentou Certidão Negativa de Débitos da Prefeitura Municipal local. Código Fiscal: 4541-9 Qtd: 1 Código Tributação: 4. Emol.: R\$873,04, Recome: R\$52,38, ISSQN: R\$17,46, TFJ.: R\$430,04, Total: R\$1.372,92. Selo de Fiscalização Eletrônico: FGZ99399, Código de Segurança: 3547-8716-0652-6762. DOU FÉ.

R-6-136.758-15/12/2021- DEVEDOR - ANDERSON SOUZA LEAL, retro qualificado. CREDORA - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília-DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, representada por Priscilla Dib Candido, CPF 051.718.916-05, conforme procuração e substabelecimento lavrados no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília-DF, livros 3.474-P e 3.476-P, fls. 035 e 170, respectivamente; e substabelecimento lavrado no 1º Serviço Notarial local, livro 2.185-P, fl. 173. 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 CASA VERDE E AMARELA - RECURSOS DO FGTS N.º 8.7877.1276011-7, datado de 23/11/2021, devidamente assinado pelas partes na forma legal. VALOR TOTAL DA DÍVIDA - R\$101.908,32. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA - R\$143.500,00. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO - Price. PRAZO TOTAL - Construção/Legalização: 23/11/2023 e Amortização: 360 meses. TAXA ANUAL DE JUROS - Nominal: 5,00% e Efetiva: 5,1161%. VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL - 20/12/2021. ÉPOCA DE REAJUSTE DOS ENCARGOS - De acordo com item 6.3 do referido contrato. ENCARGOS FINANCEIROS - De acordo com o item 05 do referido contrato. ENCARGOS NO PERÍODO DE CONSTRUÇÃO - De acordo com o item 5.1.2 do referido contrato. ENCARGOS NO PERÍODO DE AMORTIZAÇÃO TOTAL - R\$566,18. VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO - R\$143.500,00. PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO - Fica estabelecido o prazo de trinta

Continua na ficha 03



Luiz Eugênio da Fonseca
Registrador

José Fonseca e Silva Neto
Registrador Substituto

Melissa Soares Fonseca
Registradora Substituta

Avenida João Pinheiro 332
Centro - CEP 38400-124
TEL: (34) 3235-1234

Pedido nº 640.835 14:49:42

CERTIDÃO

Página 5

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 032573.2.0136758-27

2º ~~Ofício~~ de Registro de Imóveis

MATRÍCULA

136.758

FICHA

03

Uberlândia - MG, 15 de dezembro de 2021

(30) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. GARANTIA - Em garantia da dívida constituída, o devedor **aliena fiduciariamente** à Caixa Econômica Federal, nos termos e para os efeitos da Lei n.º 9.514/97, o imóvel objeto desta matrícula. As partes obrigam-se pelas demais cláusulas e condições constantes do mencionado contrato, as quais ficam fazendo parte integrante deste registro. Código Fiscal: 4517-9 Qtd: 1 Código Tributação: 4. Emol.: R\$679,15, Recompe: R\$40,75, ISSQN: R\$13,58, TFI.: R\$277,38, Total: R\$1.010,86. Selo de Fiscalização Eletrônico: FGZ99399, Código de Segurança: 3547-8716-0652-6762. (P.473, n.º 10.521). RCA. DOU FÉ.

AV-7-136.758-10/05/2023- PROT. 423.545-14/04/2023, reapresentado em 05/05/2023. A requerimento datado de 19/04/2023 e conforme certidão da Secretaria de Planejamento Urbano da Prefeitura Municipal local, datada de 14/04/2023, procede-se a esta averbação para constar que em 27/01/2023 foi fornecido o habite-se n.º 10102/2022 e nesta mesma data efetuado o lançamento da construção do imóvel objeto desta matrícula, situado na Rua Sudepe n.º 67 (Ap. 302/Bl. 01), com a área construída de 50,15m² e com o valor venal estipulado em R\$19.024,13. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o n.º 00.04.0301.10.02.0003.0009. Emolumentos cobrados nos termos do artigo 42, inciso II da Lei n.º 11.977/2009 - Programa Minha Casa, Minha Vida. Código Fiscal: 4148-3 Qtd: 1 Código Tributação: 4. Emol.: R\$184,16, Recompe: R\$11,05, ISSQN: R\$3,68, TFI.: R\$75,23, Total: R\$274,12. Selo de Fiscalização Eletrônico: GRU92363, Código de Segurança: 8882-8147-8529-6773. (P.490, n.º 10.868). DOU FÉ.

AV-8-136.758-10/05/2023- PROT. 423.545-14/04/2023, reapresentado em 05/05/2023. Procede-se a esta averbação para constar que foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida pela Secretaria Especial da Receita Federal sob a aferição n.º 90.005.93034/79-001, em 08/03/2022, referente à área residencial multifamiliar de obra nova de 8.187,26m² do condomínio Residencial Ponto Verona. Emolumentos cobrados nos termos do artigo 42, inciso II da Lei n.º 11.977/2009 - Programa Minha Casa, Minha Vida. Código Fiscal: 4135-0 Qtd: 1 Código Tributação: 4. Emol.: R\$11,32, Recompe: R\$0,68, ISSQN: R\$0,22, TFI.: R\$3,77, Total: R\$15,99. Selo de Fiscalização Eletrônico: GRU92363, Código de Segurança: 8882-8147-8529-6773. (P.490, n.º 10.868). LGCJ. DOU FÉ.

AV-9-136.758-28/12/2023- PROT. 436.612-26/12/2023. A requerimento datado de Florianópolis, 20/12/2023, procede-se a esta averbação para constar que a

Continua no verso.

Continua no verso.

CNM: 032573.2.0136758-27

2º Ofício de Registro de Imóveis

Continuação Matrícula	Ficha
136.758	03

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

propriedade do imóvel objeto desta matrícula fica consolidada em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, com sede no Setor Bancário Sul, lotes 3/4, quadra 04, Brasília-DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, que instruiu o seu pedido com a certidão de não purgação da mora dentro do prazo legal. VALOR - R\$148.308,77. AVALIAÇÃO FISCAL - R\$148.308,77. Foi recolhido ITBI conforme guia autenticada na CEF sob o n.º 0031 1190785002873 em 20/12/2023. Código Fiscal: 4241-6 Qtd: 1 Código Tributação: 1. Emol.: R\$2.229,93, Recompe: R\$133,79, ISSQN: R\$44,60, TFJ.: R\$1.098,41, Total: R\$3.506,73. Selo de Fiscalização Eletrônico: HJQ56348, Código de Segurança: 8443-0874-6197-8988. SLLM. DOU FÉ.

2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE UBERLÂNDIA-MG

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico 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 nº 136758. Nos termos dos artigos 11 e 16 da Lei n.º 14.382 de 27/06/22: 1) Esta certidão contém a reprodução de todo o conteúdo da matrícula, sendo suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, MAS NÃO CONTÉM certificação específica pelo oficial sobre propriedade, direitos, ônus reais e restrições; 2) Não serão exigidos, para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos ou para a caracterização da boa-fé do terceiro adquirente de imóvel ou beneficiário de direito real, a obtenção prévia de quaisquer documentos ou certidões além daqueles requeridos nos termos do disposto no § 2º do art. 1º da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985. O referido é verdade, dá fé. Uberlândia, 28 de dezembro de 2023. Esta certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/02 e Lei n.º 11.977/2009. Sua emissão e conferência podem ser confirmadas pelo site <https://www.e-intimacao.onr.org.br>. Assinada digitalmente por Melissa Soares Fonseca. Prazo de validade: 30 dias.

Emolumentos: R\$24,92 Recompe: R\$1,49 TFJ: R\$9,33 ISSQN: R\$0,50 - Total R\$36,24

PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA Ofício do 2º Registro de Imóveis de Uberlândia - MG - CNS: 03.257-3	
Selo Eletrônico nº HJQ56359 Cód. Seg.: 8091.8587.7956.4974	
Quantidade de Atos Praticados: 1 Luiz Eugênio da Fonseca Oficial Emol. R\$26,41 - TFJ R\$9,33 - Valor Final R\$35,74 ISSR\$0,50 Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br	