



Valide aqui
este documento



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 787.643 11:05

CERTIDÃO

Página 1

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 032573.2.0141213-48

2º Ofício de Registro de Imóveis

MATRÍCULA

141.213

FICHA

01

Uberlândia - MG, 25 de julho de 2022

IMÓVEL - Um imóvel situado nesta cidade, no Bairro Jardim Patrícia, na Avenida do Óleo n.º 361, constituído pelo apartamento 303, localizado no segundo pavimento do bloco 23 do condomínio Residencial Morada do Bosque, com todas as suas dependências, instalações e benfeitorias existentes, 70,64m² de área privativa, 5,53m² de área comum, 76,17m² de área total e 0,0022632 de fração ideal do terreno, o qual possui a área de 38.162,88m², dentro do seguinte perímetro: "Inicia-se no marco M-19 cravado na confluência da Avenida do Óleo com a Área Institucional 01; daí com AZ de 49°36'10" numa distância de vinte e três metros e treze (23,13) centímetros até o marco M-17 dividindo com a Avenida do Óleo; daí com AZ de 51°53'44" numa distância de cinquenta e três metros e oitenta e quatro (53,84) centímetros até o marco M-16 dividindo com a Área Institucional 02; daí com AZ de 330°44'43" numa distância de vinte e um metros e trinta e quatro (21,34) centímetros até o marco M-06; daí com AZ de 329°31'33" numa distância de três metros e quarenta (3,40) centímetros até o marco M-07; daí com AZ de 329°31'33" numa distância de vinte e um (21,00) metros até o marco M-08; daí com AZ de 318°22'59" distância de vinte e um metros e noventa (21,90) centímetros até o marco M-09; daí AZ de 39°48'58" numa distância de onze metros e noventa (11,90) centímetros até o marco M-10; daí com AZ de 303°14'15" numa distância de dezoito metros e dez (18,10) centímetros até o marco M-11; daí numa distância de cento e vinte e quatro metros e cinquenta (124,50) centímetros até o marco M-12 ainda dividindo com terras da CALU - Cooperativa Agropecuária de Uberlândia ou sucessores; daí com AZ de 238°57'39" numa distância de cento e oitenta e um metros e setenta (181,70) centímetros até o marco M-13 dividindo com o Bairro Dona Zulmira; daí com AZ de 135°2'25" numa distância de cento e cinquenta e seis metros e cinquenta (156,50) centímetros até o marco M-14 dividindo com o Bairro Jardim Patrícia; daí com AZ de 137°49'35" numa distância de cinquenta e seis metros e noventa e dois (56,92) centímetros até o marco M-23 ainda dividindo com o Bairro Jardim Patrícia; daí com AZ de 44°56'46" numa distância de noventa e quatro metros e oitenta e seis (94,86) centímetros até o marco M-22 dividindo com a Área Institucional 01; daí por um arco com raio de dez (10,00) metros e extensão de quinze metros e quarenta e sete (15,47) centímetros até o marco M-21; daí com AZ de 133°34'4" numa distância de vinte e um metros e oitenta e um (21,81) centímetros até o marco M-20; daí por um arco com raio de oito (8,00) metros e extensão de onze metros e noventa e sete (11,97) centímetros até o marco M-19, início desta descrição".

PROPRIETÁRIA - CREDVAL CONSTRUTORA, INCORPORADORA E AGROPECUÁRIA LTDA., com sede na Avenida Raulino Cotta Pacheco n.º 1.589, sala 133, Bairro Fátima, Uberlândia-MG, CNPJ 12.497.527/0001-52.

REGISTRO ANTERIOR - Matrícula n.º 61.553, livro 02 deste Ofício. Código Fiscal: 4401-6 Qtd: 1 Código Tributação: 1. Emol.: R\$53,95, Recompe:

Continua no verso.

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HBQ3W-825G2-3GQ69-KJJ6D>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

CNM: 032573.2.0141213-48
2º Ofício de Registro de Imóveis

FICHA
01

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

R\$3,24, ISSQN: R\$1,08, TFJ.: R\$17,99, Total: R\$76,26. Selo de Fiscalização Eletrônico: FXD90078, Código de Segurança: 8830-7631-3460-5571. (P.480, n.º 10.672). DOU FÉ.

AV-1-141.213-25/07/2022- PROT. 411.008-28/06/2022, reapresentado em 20/07/2022. Procede-se a esta averbação para constar que a Convenção de Condomínio do Residencial Morada do Bosque foi registrada no livro 03-Auxiliar, sob o n.º 6.453 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. Código Fiscal: 4135-0 Qtd: 1 Código Tributação: 1. Emol.: R\$21,45, Recomepe: R\$1,29, ISSQN: R\$0,43, TFJ.: R\$7,15, Total: R\$30,32. Selo de Fiscalização Eletrônico: FXD90078, Código de Segurança: 8830-7631-3460-5571. (P.480, n.º 10.672). DOU FÉ.

AV-2-141.213-25/07/2022- PROT. 411.009-28/06/2022, reapresentado em 20/07/2022. A requerimento datado de 14/03/2022 e conforme certidão da Secretaria de Planejamento Urbano da Prefeitura Municipal local, datada de 18/02/2022, procede-se a esta averbação para constar que em 10/11/2020 foi fornecido o habite-se parcial n.º 5967/2020 e nesta mesma data efetuado o lançamento da construção do imóvel objeto desta matrícula, situado na Avenida do Óleo n.º 361 (Ap. 303/Bl. 23), com a área construída de 76,17m² e com o valor venal estipulado em R\$25.316,37. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o n.º 00.01.0201.10.05.0002.0300. Código Fiscal: 4148-3 Qtd: 1 Código Tributação: 1. Emol.: R\$348,83, Recomepe: R\$20,93, ISSQN: R\$6,98, TFJ.: R\$142,49, Total: R\$519,23. Selo de Fiscalização Eletrônico: FXD90345, Código de Segurança: 7630-9034-6233-9255. (P.480, n.º 10.672). DOU FÉ.

AV-3-141.213-25/07/2022- PROT. 411.009-28/06/2022, reapresentado em 20/07/2022. Procede-se a esta averbação para constar que foi apresentada a Certidão Positiva com Efeitos de 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 51.239.97955/77-00, em 28/06/2021, referente à área residencial multifamiliar de obra nova parcial de 3.656,16m² dos blocos 22, 23 e 24 do condomínio Residencial Morada do Bosque. Código Fiscal: 4135-0 Qtd: 1 Código Tributação: 1. Emol.: R\$21,45, Recomepe: R\$1,29, ISSQN: R\$0,43, TFJ.: R\$7,15, Total: R\$30,32. Selo de Fiscalização Eletrônico: FXD90345, Código de Segurança: 7630-9034-6233-9255. (P.480, n.º 10.672). ACCJ. DOU FÉ.

R-4-141.213-12/06/2024- PROT. 443.691-22/05/2024, reapresentado em 10/06/2024. TRANSMITENTE - CREDVAL CONSTRUTORA, INCORPORADORA E AGROPECUÁRIA LTDA., com sede na Avenida Raulino Cotta Pacheco n.º 1.589,

Continua na ficha 02

Continua na página 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HBQ3W-825G2-3GQ69-KJJ6D>



Valide aqui
este documento

Pedido nº 787.643 11:05

CERTIDÃO

Página 3

CNM:032573.2.0141213-48

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

2º Ofício de Registro de Imóveis

Matrícula	Ficha
141.213	02

Uberlândia - MG, 12 de junho de 2024

sala 133, Bairro Fátima, Uberlândia-MG, CNPJ 12.497.527/0001-52. ADQUIRENTE - ALESSANDRO COSTA BARBOSA, brasileiro, solteiro, nascido em 18/11/91, diretor de empresas, CNH 06999717792-DETRAN-MG e CPF 099.582.026-03, residente e domiciliado na Rua Alfredo Vieira n.º 280, ap. 410, bl. A, Bairro Jardim Europa, Uberlândia-MG. INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL RESIDENCIAL, MÚTUO COM OBRIGAÇÕES E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA NO SFH, NAS CONDIÇÕES - CCSBPE N.º 1.4444.2301457-1, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei n.º 4.380/64; datado de 14/05/2024, devidamente assinado pelas partes na forma legal. VALOR DE VENDA E COMPRA E COMPOSIÇÃO DOS RECURSOS - R\$292.000,00, composto pelos valores: Recursos próprios: R\$58.400,00; e Financiamento concedido pela credora: R\$233.600,00. AVALIAÇÃO FISCAL - R\$292.000,00. Foi recolhido ITBI conforme guia autenticada na CEF sob o n.º 31520220785000349, em 21/05/2024; e apresentada Certidão Negativa de Débitos da Prefeitura Municipal local emitida em 22/05/2024. Código Fiscal: 4544-3 Qtd: 1 Código Tributação: 3. Emol.: R\$1.357,18, Recome: R\$81,42, ISSQN: ~~R\$27,14~~, TFJ.: R\$797,12, Total: R\$2.262,86. Selo de Fiscalização Eletrônico: HVN07883, Código de Segurança: 5011-1070-0727-7400. DOU FÉ.

R-5-141.213-12/06/2024- DEVEDOR - ALESSANDRO COSTA BARBOSA, retro qualificado. CREDORA - 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. INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL RESIDENCIAL, MÚTUO COM OBRIGAÇÕES E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA NO SFH, NAS CONDIÇÕES - CCSBPE N.º 1.4444.2301457-1, datado de 14/05/2024, devidamente assinado pelas partes na forma legal. Natureza: **Residencial**. VALOR DA DÍVIDA (Financiamento) - R\$233.600,00. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA - R\$300.000,00. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO - Price. PRAZO TOTAL - Amortização: 360 meses. TAXA ANUAL DE JUROS BALCÃO - Nominal: 9,5598% e Efetiva: 9,9900%; REDUZIDA - Nominal: 9,4681% e Efetiva: 9,8900%; TAXA MENSAL DE JUROS BALCÃO - Nominal e Efetiva: 0,7966%. REDUZIDA - Nominal e Efetiva: 0,7890%. VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL - 15/06/2024. REAJUSTE DOS ENCARGOS - De acordo com o item 04 do referido contrato. ENCARGO MENSAL INICIAL TOTAL - Balcão: R\$2.065,52. Reduzida: R\$2.049,89. VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO - R\$300.000,00. PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO - Fica estabelecido o prazo de quinze (15) 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

Continua no verso.

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HBQ3W-825G2-3GQ69-KJJ6D>





Valide aqui
este documento

CNM: 032573.2.0141213-48

2º Ofício de Registro de Imóveis

Continuação Matrícula	Ficha
141.213	02

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

fazendo parte integrante deste registro. Código Fiscal: 4543-5 Qtd: 1 Código Tributação: 3. Emol.: R\$1.320,82, Recompe: R\$79,24, ISSQN: R\$26,42, TFJ.: R\$775,72, Total: R\$2.202,20. Selo de Fiscalização Eletrônico: HVN07883, Código de Segurança: 5011-1070-0727-7400. DOU FÉ.

AV-6-141.213-12/06/2024- PROT. 443.691-22/05/2024, reapresentado em 10/06/2024. Nos termos da Lei n.º 10.931 de 02/08/2004, procede-se a esta averbação para constar que foi emitida a Cédula de Crédito Imobiliário sob a forma Integral e Cartular n.º 1.4444.2301457-1, Série 0524, datada de 14/05/2024. Código Fiscal: 4135-0 Qtd: 1 Código Tributação: 34. Isento de emolumentos nos termos do artigo 18, parágrafo 6º da Lei n.º 10.931/2004. Selo de Fiscalização Eletrônico: HVN07883, Código de Segurança: 5011-1070-0727-7400. (P.503, n.º 11.139). TGLP. DOU FÉ.

AV-7-141.213-10/07/2026- PROT. 481.948-02/07/2026, reapresentado em 09/07/2026. Conforme Certidão da Secretaria Municipal de Finanças, datada de 06/07/2026, procede-se a esta averbação de ofício para constar que o imóvel objeto desta matrícula é cadastrado no Código de Endereçamento Postal - CEP: 38.414-224. Código Fiscal: 4135-0 Qtd: 1 Código Tributação: 73. Isento de emolumentos. Selo de Fiscalização Eletrônico: KHF44426, Código de Segurança: 7365-8048-6235-0985. DOU FÉ.

AV-8-141.213-10/07/2026- PROT. 481.948-02/07/2026, reapresentado em 09/07/2026. A requerimento datado de Florianópolis, 01/07/2026, procede-se a esta averbação para constar que a 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, quadra 04, lotes 3/4, 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\$309.251,97. AVALIAÇÃO FISCAL - R\$309.251,97. Foi recolhido ITBI conforme guia autenticada na CEF sob o n.º 0161 0310785000243 em 18/06/2026. Código Fiscal: 4244-0 Qtd: 1 Código Tributação: 1. Emol.: R\$2.934,35, Recompe: R\$220,87, ISSQN: R\$146,72, TFJ: R\$1.748,31, Fundos: R\$0,00. Total: R\$5.050,25. Selo de Fiscalização Eletrônico: KHF44426, Código de Segurança: 7365-8048-6235-0985. DOU FÉ.

AV-9-141.213-10/07/2026- PROT. 481.948-02/07/2026, reapresentado em 09/07/2026. Caixa Econômica Federal - CEF, via Ofício datado de Florianópolis, 01/07/2026, autorizou a baixa da Cédula de Crédito Imobiliário averbada sob o n.º 06 desta matrícula. Código Fiscal: 4141-8 Qtd: 1 Código Tributação: 1. Emol.: R\$25,67, Recompe: R\$1,93, ISSQN:

Continua na ficha 03

Continua na página 05

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HBQ3W-825G2-3GQ69-KJJ6D>



Valide aqui
este documento

Pedido nº 787.643 11:05

CERTIDÃO

Página 5

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 032573.2.0141213-48

2º ~~Ofício~~ de Registro de Imóveis

Matrícula	Ficha
141.213	03

Uberlândia - MG, 10 de julho de 2026

R\$1,28, TFI: R\$8,67, Fundos: R\$0,00. Total: R\$37,55. Selo de Fiscalização Eletrônico: KHF44426, Código de Segurança: 7365-8048-6235-0985. FVM. 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 141213. Nos termos dos artigos 11 e 16 da Lei n.º 14.382 de 27/06/2022: 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. Certifico ainda, que a partir de 31/03/2025 constitui condição necessária de atos de registro ou averbação nas serventias de registro de imóveis, quando instrumentalizadas por escritura pública, o recolhimento integral das parcelas destinadas ao Tribunal de Justiça de Minas Gerais, ao Recome, ao Ministério Público do Estado de Minas Gerais e à Advocacia Geral do Estado de Minas Gerais, bem como sua referência na escritura pública correspondente, inclusive aquelas lavradas em outras unidades da Federação, nos termos do art. 5-A caput e § 1º da Lei 15.424/04. O referido é verdade, dá fé. Uberlândia, 10 de julho de 2026. Esta certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/02, Lei n.º 11.977/09 e Lei n.º 14.063/20. Sua emissão e conferência podem ser confirmadas pelo site <https://assinador-web.onr.org.br>. Assinada digitalmente por Pricilla Stephany Rosa Oliveira - Escrevente. Prazo de validade: 30 dias.

Emolumentos: R\$28,23 Recome: R\$2,13 TFI: R\$10,72 ISSQN: R\$1,41 - Total R\$42,49

PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA Ofício do 2º Registro de Imóveis de Uberlândia - MG - CNS: 03.257-3
Selo de Consulta: KHF44439 Cód. Seg.: 6991.7117.7255.1962
Quantidade de Atos Praticados: 1 Ato(s) praticado(s) por: Luiz Eugenio Da Fonseca Oficial Emol. R\$30,36 - TFI R\$10,72 - Valor Final R\$41,08 ISS R\$1,41 Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HBQ3W-825G2-3GQ69-KJJ6D>