



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 770.408 15:39

CERTIDÃO

Página 1

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 032573.2.0118956-83

2º ~~Ofício~~ de Registro de Imóveis

MATRÍCULA

118.956

FICHA

01

Uberlândia - MG, 25 de janeiro de 2017

IMÓVEL - Um imóvel situado nesta cidade, no Bairro Jardim Europa, na Rua Roberto Carlos Medeiros n.º 270, constituído pelo apartamento 303, localizado no segundo pavimento do bloco B do condomínio Residencial Vertentes I, com todas as suas dependências, instalações e benfeitorias existentes, com 48,6640m² de área privativa principal, 10,8000m² de área comum de divisão não proporcional descoberta, correspondente à vaga de garagem n.º 22, 4,9542m² de área comum de divisão proporcional, 64,4182m² de área total e 0,010073588 de fração ideal do terreno, o qual é designado por lote E, com a área de 4.439,48m², com as seguintes medidas e confrontações: "Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 2 de coordenadas N 7.903.709,79m e E 779.454,02m; deste segue confrontando com os lotes n.ºs 24 ao 29, quadra n.º 26, com os seguintes azimutes e distâncias: 231º37'09" e 20,86 metros até o vértice 3 de coordenadas N 7.903.696,84m e E 779.437,67m; deste, segue confrontando com a Rua Luly Rocha Paula Xavier, com os seguintes azimutes e distâncias: 231º35'37" e 12,00 metros até o vértice 4 de coordenadas N 7.903.689,38m e E 779.428,26m; deste segue confrontando com lote n.º 27, quadra n.º 27, com os seguintes azimutes e distâncias: 231º36'44" e 25,00 metros até o vértice 5, de coordenadas N 7.903.673,86m e E 779.408,67m; deste segue confrontando com lote n.º 26, quadra n.º 27, com os seguintes azimutes e distâncias: 231º35'40" e 25,00 metros até o vértice 6 de coordenadas N 7.903.658,33m e E 779.389,08m; deste segue confrontando com a Rua Roberto Carlos Medeiros, com os seguintes azimutes e distâncias: 231º37'51" e 12,00 metros até o vértice 7 de coordenadas N 7.903.650,88m e E 779.379,67m; deste segue confrontando com lote n.º 27, quadra n.º 28, com os seguintes azimutes e distâncias: 231º37'22" e 15,20 metros até o vértice D8, de coordenadas N 7.903.641,44m e E 779.367,75m; deste segue confrontando com lote D, com os seguintes azimutes e distâncias: 322º44'26" e 62,05 metros até o vértice D9, de coordenadas N 7.903.690,83m e E 779.330,18m; 52º50'11" e 34,33 metros até o vértice D10 de coordenadas N 7.903.711,57m e E 779.357,54m; deste segue confrontando com Motobraz Ltda. com os seguintes azimutes e distâncias: 91º03'25" e 96,50 metros até o vértice 2, ponto inicial da descrição deste perímetro".

PROPRIETÁRIA - AZM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. - ME, com sede nesta cidade, na Avenida Paulo Firmino n.º 834, CNPJ 09.662.879/0001-01.

REGISTRO ANTERIOR - Matrícula n.º 110.107, livro 02 deste Ofício. Protocolo n.º 334.071 de 29/12/2016. Emolumentos cobrados nos termos do artigo 42, inciso II da Lei n.º 11.977/2009 - Programa Minha Casa, Minha Vida. Emol.: R\$9,19, Recompe: R\$0,55, TFJ.: R\$3,06, Total: R\$12,80. DOU FÉ.

AV-1-118.956-25/01/2017- PROT. 334.070-29/12/2016. Certifico que a convenção de condomínio do Residencial Vertentes I foi registrada no livro 03-Auxiliar,

Continua no verso.

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JC43U-U9CEP-Q7HJA-CV2CM>

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: 032573.2.0118956-83

2º Ofício de Registro de Imóveis

FICHA

01

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

sob o n.º 16.350 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. Emol.: R\$7,31, Recome: R\$0,44, TFJ.: R\$2,44, Total: R\$10,19. (P.414, n.º 9.317). DOU FÉ.

AV-2-118.956-25/01/2017- PROT. 334.072-29/12/2016. **IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO.** Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão, com **alvará de licença n.º 009494/2015, datado de 05/10/2016, válido até 05/10/2019.** Incorporação Imobiliária registrada sob o n.º 07 da matrícula 110.107, livro 02 deste Ofício. Nos autos da referida incorporação consta a existência das seguintes **certidões positivas:** Certidão Cível Positiva expedida pelo Poder Judiciário de Minas Gerais - PJe Processo Judicial Eletrônico, Comarca de Uberlândia-MG, datada de 10/10/2016; Certidão Cível Positiva expedida pelo Tribunal de Justiça de Minas Gerais, Comarca de Uberlândia-MG, datada de 10/10/2016; Certidão Positiva Eletrônica de Ações Trabalhistas expedida pelo Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região, datada de 16/12/2016, referentes à incorporadora AZM Empreendimentos Imobiliários Ltda. - ME, CNPJ 09.662.879/0001-01, conforme averbação n.º 08 da matrícula 110.107, 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 09 da matrícula 110.107, 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. Emol.: R\$7,31, Recome: R\$0,44, TFJ.: R\$2,44, Total: R\$10,19. SRA. DOU FÉ.

R-3-118.956-12/06/2017- PROT. 339.061-31/05/2017. **TRANSMITENTE** - AZM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. - ME, com sede nesta cidade, na Rua do Torneiro n.º 31, CNPJ 09.662.879/0001-01, representada por seus sócios Alaides Azevedo Mendes, CPF 530.037.641-87 e Rosangela Tavares Mendes, CPF 076.665.036-79. **ADQUIRENTE** - GUILHERME ALVES TORRES, brasileiro, solteiro, maior, nascido em 06/08/87, recepcionista, CI MG-14.539.811-PC-MG e CPF 091.712.096-54, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Tabor n.º 91, fundos. **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 - RECURSOS DO FGTS N.º 8.7877.0109065-4, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei n.º 4.380/64, e na forma da Lei n.º 11.977/2009; datado de 08/05/2017, devidamente assinado pelas partes na forma legal. VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO - R\$17.791,52. O valor**

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JC43U-U9CEP-Q7HJA-CV2CM>



Valide aqui
este documento

Pedido nº 770.408 15:39

CERTIDÃO

Página 3

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 032573.2.0118956-83

2º Ofício de Registro de Imóveis

MATRÍCULA	FICHA
118.956	02

Uberlândia - MG, 12 de junho de 2017

destinado à aquisição do imóvel residencial urbano objeto deste contrato é: R\$140.000,00, a ser integralizado pelos seguintes valores: Valor dos recursos próprios: R\$37.035,14; Valor dos recursos da conta vinculada de FGTS: R\$7.134,00; Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS: R\$13.819,00; e Valor do financiamento concedido pela credora: R\$82.011,86. Recolheu ITBI na CEF, via internet em 19/05/2017; e apresentou Certidão Negativa de Débitos da Prefeitura Municipal local, datada de 23/05/2017. Emol.: R\$237,76, Recivil: R\$14,26, TFJ.: R\$97,12, Total: R\$349,14. DOU FÉ.

R-4-118.956-12/06/2017- DEVEDOR - GUILHERME ALVES TORRES, 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 Ludimila Pacheco Palmezano, CPF 053.834.446-61, conforme procuração lavrada no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília-DF, livro 3.242-P, fls. 171 e 172, e substabelecimento lavrado no 1º Serviço Notarial local, livro 2.079-P, fl. 006. 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 - RECURSOS DO FGTS N.º 8.7877.0109065-4, datado de 08/05/2017, devidamente assinado pelas partes na forma legal. VALOR TOTAL DA DÍVIDA - R\$82.011,86. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA - R\$140.000,00. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO - Price. PRAZOS EM MESES - Construção/Legalização: 26 e Amortização: 360. TAXA ANUAL DE JUROS - Nominal: 5,00% e Efetiva: 5,1161%. VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL - 08/06/2017. ÉPOCA DE REAJUSTE DOS ENCARGOS - De acordo com o 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\$458,67. VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE LEILÃO PÚBLICO - R\$140.000,00. PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO - Fica estabelecido o prazo de trinta (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. Emol.: R\$559,89, Recivil: R\$33,39, TFJ.: R\$228,68, Total: R\$822,16. (P.419, n.º 9.410). TKR. DOU FÉ.

AV-5-118.956-21/05/2019- PROT. 364.486-13/05/2019. A requerimento datado de 19/02/2019 e conforme Certidão da Secretaria de Planejamento Urbano da Prefeitura Municipal local, datada de 27/03/2019, procede-se a esta averbação para constar que em 12/12/2018 foi fornecido o habite-se n.º

Continua no verso.

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JC43U-U9CEP-Q7HJA-CV2CM>



Valide aqui
este documento

CNM: 032573.2.0118956-83

2º ~~Ofício de~~ Registro de Imóveis

FICHA

02

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

9539/2018 e nesta mesma data efetuado o lançamento da construção do imóvel objeto desta matrícula, situado na Rua Roberto Carlos Medeiros n.º 270 (Ap. 303/Bl. B), com a área construída de 53,62m² e com o valor venal estipulado em R\$14.886,46. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o n.º 00.04.0402.02.10.0001.0038. Emolumentos cobrados nos termos do artigo 42, inciso II da Lei n.º 12.424/2011 - Programa Minha Casa, Minha Vida. Código Fiscal: 4148-3 Qtd: 1 Código Tributação: 4. Emol.: R\$131,38, Recompe: R\$7,88, ISSQN: R\$2,63, TFIJ.: ~~R\$53,66~~ Total: R\$195,55. Selo de Fiscalização Eletrônico: CVH79013, Código de Segurança: 8504-4414-6480-3156. (P.442, n.º 9.886). DOU FÉ.

AV-6-118.956-21/05/2019- PROT. 364.486-13/05/2019. Procede-se a esta averbação para constar que foi apresentada a CND/INSS da Secretaria da Receita Federal n.º 000402019-88888533, datada de 14/02/2019, referente à área construída de obra nova de 6.551,28m² do condomínio Residencial Vertentes I. Emolumentos cobrados nos termos do artigo 42, inciso II da Lei n.º 12.424/2011 - Programa Minha Casa, Minha Vida. Código Fiscal: 4135-0 Qtd: 1 Código Tributação: 4. Emol.: R\$8,08, Recompe: R\$0,48, ISSQN: R\$0,16, TFIJ.: ~~R\$2,69~~ Total: R\$11,41. Selo de Fiscalização Eletrônico: CVH79013, Código de Segurança: 8504-4414-6480-3156. (P.442, n.º 9.886). TRAM. DOU FÉ.

AV-7-118.956-26/03/2026- PROT. 476.276-16/03/2026, reapresentado em 23/03/2026. Conforme consulta à base de dados dos Correios realizada em 25/03/2026, procede-se a esta averbação de ofício para constar que o imóvel objeto desta matrícula é cadastrado no Código de Endereçamento Postal - CEP: 38.414-581. Código Fiscal: 4135-0 ~~Qtd: 1~~ Código Tributação: 73. Isento de emolumentos. Selo de Fiscalização Eletrônico: JYE46981, Código de Segurança: 4724-8495-8617-3655. DOU FÉ.

AV-8-118.956-26/03/2026- PROT. 476.276-16/03/2026, reapresentado em 23/03/2026. A requerimento datado de Florianópolis, 16/03/2026, 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\$149.023,40. AVALIAÇÃO FISCAL - R\$149.023,40. Valor venal do imóvel conforme Certidão da Secretaria Municipal de Finanças datada de 17/03/2026, para fins de recolhimento da TFIJ e de emolumentos, nos termos do artigo 135, § 2º do Provimento Conjunto n.º 93/2020 da CGJ/TJMG - R\$149.210,32. Foi recolhido ITBI conforme guia autenticada na

Continua na ficha 03

Continua na página 05

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JC43U-U9CEP-Q7HJA-CV2CM>



Valide aqui
este documento

Pedido nº 770.408 15:39

CERTIDÃO

Página 5

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 032573.2.0118956-83

2º Ofício de Registro de Imóveis

Matrícula	Ficha
118.956	03

Uberlândia - MG, 26 de março de 2026

CEF sob o n.º 0081 0450785000192 em 13/03/2026. Código Fiscal: 4241-6 Qtd: 1 Código Tributação: 1. Emol.: R\$2.526,88, Recomepe: R\$190,20, ISSQN: R\$126,34, TFJ: R\$1.262,61, Fundos: R\$0,00. Total: R\$4.106,03. Selo de Fiscalização Eletrônico: JYE46981, Código de Segurança: 4724-8495-8617-3655. FVM. DOU FÊ.

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 118956. 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 Recomepe, 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, 26 de março 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 Recomepe: R\$2,13 TFJ: 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: JYE46993 Cód. Seg.: 0713.9457.9616.5190
Quantidade de Atos Praticados: 1 Ato(s) praticado(s) por: Luiz Eugênio da Fonseca Oficial Emol. R\$30,36 - TFJ 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/JC43U-U9CEP-Q7HJA-CV2CM>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

