

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: 032136.2.0210521-68

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

210.521

Ficha

01

Uberlândia - MG, 27 de setembro de 2017

I M Ó V E L: Um imóvel situado nesta cidade, no Bairro São Lucas, na Rua do Estivador, nº 654, constituído pelo **apartamento nº 701**, localizado no 7º pavimento tipo do condomínio Residencial Vida Boa, com a área privativa de 56,8746m², área de garagem coberta de 12,0000m² correspondendo a vaga 69, área comum de 27,6037m², área total de 96,4783m², e fração ideal de 0,013715376, do terreno designado por lote nº 01 A da quadra nº 12, que possui a área de 1.101,29m².

PROPRIETÁRIA: AZM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME, com sede nesta cidade, na Avenida Paulo Firmino, nº 834, CNPJ 09.662.879/0001-01, registrada na JUCEMG sob o NIRE nº 3120818178-0.

Registro anterior: Matrícula 185.655, Livro 2, desta Serventia.

Emol.: R\$9,74, TFJ.: R\$3,06, Total: R\$12,80.

AV-1-210.521- Protocolo nº 507.962, em 29 de agosto de 2017- CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO- Averba-se para constar que foi registrada sob o nº 15.667, livro 3 - Reg. Auxiliar, desta Serventia, a Convenção de Condomínio do Residencial Vida Boa. Emol.: R\$7,75, TFJ.: R\$2,44, Total: R\$10,19. Em 27/09/2017. Dou fé:

AV-2-210.521- Protocolo nº 507.962, em 29 de agosto de 2017- IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO- Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. Alvará de construção válido até 08 de julho de 2019. Incorporação registrada, em 27/09/2017, sob o R-5 da matrícula nº 185.655, Livro 2 - Registro Geral, desta Serventia. Consta do processo de incorporação a existência das certidões positivas em nome da incorporadora, mencionada na AV-6, da matrícula nº 185.655. A incorporação foi submetida ao patrimônio de Afetação, conforme AV-7, da matrícula nº 185.655, previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei 4.591/64. Foi declarado pela proprietária e incorporadora que o Residencial Vida Boa 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\$2,44, Total: R\$10,19. Em 27/09/2017. Dou fé:

R-3-210.521- Protocolo nº 524.517, em 19 de abril de 2018, reapresentado em 27/04/2018- DEVEDORA/CONSTRUTORA: AZM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade, na Avenida Paulo Firmino, nº 834, loja 03, Jardim das Palmeiras, CNPJ 09.662.879/0001-01, NIRE 3120818178-0, representada, neste ato, pelos sócios Alaidés Azevedo Mendes, CPF 530.037.641-87, e Rosângela Tavares Mendes, CPF 076.665.036-79. 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, representada, neste ato, por Edison Divino de Queiroz, CPF 604.498.376-53. FIADORES: Rosângela Tavares Mendes,

Continua no verso.

Continua no verso.

CNM: 032136.2.0210521-68

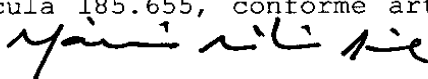
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

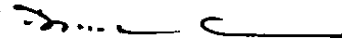
01



LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

proprietária de estabelecimento comercial, CI MG-19.174.276-PC/MG, CPF 076.665.036-79, e seu marido Alaides Azevedo Mendes, proprietário de estabelecimento comercial, CNH 00461216373-DETRAN/GO, CPF 530.037.641-87, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua do Torneiro, nº 31, Jardim das Palmeiras. Contrato por instrumento particular de Abertura de Crédito e MÚTUO PARA CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO COM GARANTIA HIPOTECÁRIA e outras Avenças, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, datado de 14/03/2018. VALOR E OBJETIVO: A Caixa concede a devedora uma abertura de crédito, no valor de R\$5.000.000,00, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento Residencial Vida Boa, composto de 63 unidades. PRAZO PARA CONSTRUÇÃO E LEGALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO: A devedora/construtora se obriga a concluir as obras no prazo de 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, contados do primeiro dia do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no cronograma físico-financeiro do empreendimento para o término da obra. ENCARGOS DA DEVEDORA DURANTE A FASE DA CONSTRUÇÃO: 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 do presente contrato. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: Sistema de Amortização Constante (SAC). VALOR DA GARANTIA HIPOTECÁRIA: R\$6.562.000,00. GARANTIA: Em garantia da dívida ora confessada e demais obrigações assumidas a devedora dá à credora em **primeira e especial hipoteca**, transferível a terceiros, o imóvel retro caracterizado. Os fiadores e principais pagadores, já qualificados, renunciaram 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. Emolumentos cotados no R-9 da matrícula 185.655, conforme artigo 237-A da Lei 6.015/73. Em 07/05/2018. Dou fé: 

AV-4-210.521- Protocolo nº 528.532, em 12 de junho de 2018- 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-3-210.521, retro. Emol.: R\$31,10, TFJ.: R\$9,68, Total: R\$40,78 - Qtd/Cod: 1/4140-0. Em 25/06/2018.

Dou fé: 

R-5-210.521- Protocolo nº 528.532, em 12 de junho de 2018- Transmitemte:

Continua na ficha 02

continuação

CNM: 032136.2.0210521-68

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

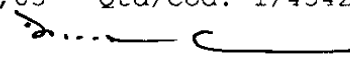
210.521

Ficha

02

Uberlândia - MG, 25 de junho de 2018

AZM Empreendimentos Imobiliários Ltda - ME, com sede nesta cidade, na Avenida Paulo Firmino, 834, loja 3, Jardim das Palmeiras, CNPJ 09.662.879/0001-01, NIRE 3120818178-0, neste ato, representada pelos sócios Alaites Azevedo Mendes, CPF 530.037.641-87, e Rosângela Tavares Mendes, CPF 076.665.036-79. ADQUIRENTE: VICTOR ANDRADE SOUSA, brasileiro, solteiro, nascido em 18/12/1991, projetista, CNH 04936851829-DETRAN/MG, CPF 091.746.316-16, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua dos Violões, 159, Taiaman. 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 01/06/2018. VALOR DESTINADO À AQUISIÇÃO DO IMÓVEL: R\$190.000,00. VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO: R\$9.593,48. VALOR DO FGTS: R\$5.250,00. VALOR DOS RECURSOS PRÓPRIOS: R\$46.772,38. VALOR DO DESCONTO COMPLEMENTO CONCEDIDO PELO FGTS: R\$3.856,00. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$190.000,00. ITBI no valor de R\$1.788,17, recolhido junto a Caixa, em data de 06/06/2018. 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 14/03/2018, em nome da transmitente. Anexo ao contrato: Anexo I - Direitos e Deveres do seu contrato. Emol.: R\$812,49, TFJ.: R\$377,56, Total: R\$1.190,05 - Qtd/Cod: 1/4542-7. Em 25/06/2018.

Dou fé: 

R-6-210.521- Protocolo nº 528.532, em 12 de junho de 2018- Pelo contrato referido no R-5-210.521, o devedor fiduciante Victor Andrade Sousa, 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 Miria Pereira da Silva, CPF 972.638.346-34, 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\$134.121,62. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$204.000,00. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: Price. PRAZO TOTAL, EM MESES: construção/legalização- 25- amortização- 360. TAXA ANUAL DE JUROS: nominal- 5,5000% - efetiva- 5,6407%. 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\$789,82. VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 02/07/2018. 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

Continua no verso.

Continua no verso.

CNM: 032136.2.0210521-68

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

02

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

LEILÃO: R\$204.000,00, 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, AZM Empreendimentos Imobiliários Ltda - ME, 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\$713,44, TFJ.: R\$331,50, Total: R\$1.044,94 - Qtd/Cod: 1/4540-1. Em 25/06/2018.

Dou fé:

AV-7-210.521- Protocolo nº 584.844, em 29 de julho de 2020, reapresentado em 16/09/2020 (Provimento nº 94/CNJ/2020)- CONSTRUÇÃO E HABITE-SE- Averbasse, a requerimento datado de 16/09/2020, nos termos da certidão expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano local, em data de 15/09/2020, e conforme HABITE-SE nº 12995/2019, de 23/06/2020, para constar o lançamento do prédio situado na Rua do Estivador, nº 654, com a área da unidade de 96,48m² (residencial) e com o valor venal da construção de R\$28.059,97. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 00-04-0302-12-06-0001-0036. Emol.: R\$180,94, TFJ.: R\$69,72, Total: R\$250,66 - Qtd/Cod: 1/4149-1. Número do Selo: EAT98064. Código de Segurança: 5261-5906-5956-7174. Em 29/09/2020.

Dou fé:

AV-8-210.521- Protocolo nº 584.844, em 29 de julho de 2020, reapresentado em 16/09/2020 (Provimento nº 94/CNJ/2020)- CND/INSS- Foi apresentada para ser arquivada a CND/INSS nº 001182020-88888635, referente à área residencial de obra nova de 7.125,61m². Emol.: R\$8,84, TFJ.: R\$2,78, Total: R\$11,62 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Número do Selo: EAT98064. Código de Segurança: 5261-5906-5956-7174. Em 29/09/2020.

Dou fé:

AV-9-210.521- Protocolo nº 790.004, em 08 de junho de 2026- CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE- Conforme requerimentos datados de Bauru e Florianópolis, 08/06/2026, 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 pelo devedor fiduciante Victor Andrade Sousa, 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\$217.633,69. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$217.633,69. ITBI no valor de R\$4.352,67, recolhido junto à CEF, em data de 14/05/2026. Foram apresentadas: certidão do decurso do prazo sem a purga da mora, datada de

Continua na ficha 03

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE UBERLÂNDIA-MG

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 032136.2.0210521-68

Matrícula

210.521

Ficha

03

O Oficial, em 22 de junho de 2026

02/04/2026; e, declaração de dispensa da certidão negativa para transferência do imóvel, datada de Florianópolis, 08/06/2026. Emol.: R\$2.855,77, Recome.: R\$214,95, TFJ.: R\$1.701,35, ISSQN.: R\$142,79, FDMP, Fegaj e Feage.: R\$0,00, Total.: R\$4.914,86 - Qtd/Cod: 1/4243-2. Número do Selo: KCU72140. Código de Segurança: 3271-3055-7239-6618. Em 22/06/2026. Dou fé:

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 210521. 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, 22 de junho 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.it.gov.br/>

Assinado digitalmente por: Marcio Ribeiro Pereira

Emolumentos: R\$28,23 Recome: R\$2,13 Taxa de Fiscalização: R\$10,72 ISS R\$1,41
Valor final: R\$42,49

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
1º Ofício de Registro de Imóveis
Uberlândia-MG - CNS: 03213-6

SELO DE CONSULTA: KCU72148
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 3572.6211.5628.6404

Quantidade de atos praticados: 1
Marcio Ribeiro Pereira - Oficial
Emol. R\$3036- TFJ R\$1072- ISS R\$ 1,41- Valor final R\$4249
Consulte a validade deste selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: SJSS4-SP3AG-C9YXM-CZ88G

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/SJSS4-SP3AG-C9YXM-CZ88G>

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

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