

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: 032136.2.0257078-77

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

257.078

Ficha

01

Uberlândia - MG, 16 de fevereiro de 2023

I M Ó V E L: Um imóvel situado nesta cidade, no Bairro Panorama, na Rua das Palmeiras, nº 1.075, constituído pelo **apartamento nº 304**, localizado no 2º pavimento, do empreendimento denominado Residencial Loft Maanaim, com a área privativa coberta padrão de 31,37m², área privativa coberta de padrão diferente ou descoberta de 3,75m², área privativa total de 35,12m², área comum coberta (divisão proporcional) de 10,20m², área comum descoberta (divisão proporcional) de 11,34m², área comum total (divisão proporcional) de 21,54m², área total de 56,66m² e fração ideal de 0,035466383 do terreno designado por lote nº 14 da quadra nº 02, do Loteamento Convencional Residencial Jardim Maanaim, que possui a área de 1.159,50m².

PROPRIETÁRIA: BARBOSA AMORIM CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO LTDA, com sede nesta cidade, na Rua do Escritor, nº 836, Bairro São Lucas, CNPJ 09.127.210/0001-10, NIRE 31207897421.

Registro anterior: Matrícula 153.556, Livro 2, desta Serventia.

Emol.: R\$30,20, TFJ.: R\$9,50, ISSQN.: R\$0,57, Total: R\$40,27 - Qtd/Cod: 1/4401-6. Nº do Selo: GLC18225. Código de Segurança: 2690-9561-1949-1491.

AV-1-257.078- Protocolo nº 668.458, em 24 de janeiro de 2023, reapresentado em 06/02/2023- ORIGEM DO IMÓVEL- A requerimento da proprietária, datado de 12/12/2022, procede-se a esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula adquiriu individualidade com o registro da instituição de condomínio do Residencial Loft Maanaim constante do R-7-153.556, desta Serventia. Isento de emolumentos - Qtd/Cod: 1/4135-0-30. Número do Selo: GLC18225. Código de Segurança: 2690-9561-1949-1491. Em 16/02/2023. Dou fé:

AV-2-257.078- Protocolo nº 668.458, em 24 de janeiro de 2023, reapresentado em 06/02/2023- CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO- Averba-se para constar que foi registrada sob o nº 19.789, livro 3 - Reg. Auxiliar, desta Serventia, a Convenção de Condomínio do Residencial Loft Maanaim. Emol.: R\$12,00, TFJ.: R\$3,77, ISSQN.: R\$0,22, Total: R\$15,99 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Número do Selo: GLC18225. Código de Segurança: 2690-9561-1949-1491. Em 16/02/2023. Dou fé:

AV-3-257.078- Protocolo nº 668.458, em 24 de janeiro de 2023, reapresentado em 06/02/2023- IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO- Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. Alvará de construção válido até 26 de janeiro de 2024. Incorporação Imobiliária registrada em 16/02/2023, sob o R-9 da matrícula nº 153.556, Livro 2 - Registro Geral, desta Serventia. Consta do processo de incorporação a existência de certidão positiva com efeitos de negativa emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em nome da incorporadora, mencionada na AV-10, da matrícula nº 153.556. A

Continua no verso.

Continua no verso.

CNM: 032136.2.0257078-77

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

01

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

incorporação foi submetida ao Patrimônio de Afetação, conforme AV-11-153.556, previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei 4.591/64. A forma de utilização das vagas de garagem será definida na convenção de condomínio. Foi declarado pela proprietária e incorporadora que o Residencial Loft Maanaim enquadra-se no Programa Casa Verde e Amarela. Esta matrícula poderá ser encerrada caso a construção não seja concluída ou nas demais hipóteses previstas em lei. Emol.: R\$12,00, TFJ.: R\$3,77, ISSQN.: R\$0,22, Total: R\$15,99 - Qtd/Cod: 1/4135-0 Número do Selo: GLC18225. Código de Segurança: 2690-9561-1949-1491. Em 16/02/2023.

Dou fé:

R-4-257.078- Protocolo nº 680.394, em 07 de junho de 2023- DEVEDORA/CONSTRUTORA: BARBOSA AMORIM CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO LTDA, com sede nesta cidade, na Rua do Escritor, 836, São Lucas, CNPJ 09.127.210/0001-10, NIRE 31207897421, neste ato, representada pelo sócio William Alexandre Amorim Parentes, CPF 116.752.866-20. CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, CNPJ 00.360.305/0001-04, neste ato, representada por Acrisio José da Silva Júnior, CPF 045.337.566-97. Nos termos do 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 8.7877.1681501-3, datado de 20/04/2023, a devedora dá à credora em **primeira, única e especial hipoteca**, transferível a terceiros, o imóvel desta matrícula, avaliado para fins do art. 1.484 do Código Civil em R\$121.200,00, para garantia da dívida ora confessada e demais obrigações assumidas, nas seguintes condições: CONFISSÃO DE DÍVIDA E CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO: A Caixa concede à devedora um financiamento no valor de R\$1.512.582,00, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento Residencial Loft Maanaim, composto de 28 unidades. PRAZO PARA CONSTRUÇÃO E LEGALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO: A devedora/construtora é responsável pela conclusão das obras, objeto do instrumento ora registrado, no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, definido no cronograma físico-financeiro aprovado e arquivado em poder da Caixa, contados a partir: a) da data de assinatura do presente contrato, quando não houver condições suspensivas; ou, b) da data do primeiro desembolso financeiro, quando houver condições suspensivas; c) da data do segundo desembolso quando se tratar de operação com aquisição de terreno pela PF, visto que neste caso a 1ª parcela equivale ao valor de terreno liberado na data de contratação e não deve constar na contagem do prazo de construção. 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. O prazo de amortização, acima mencionado, acrescido do prazo de construção/legalização de 24 meses é

Continua na ficha 02

CNM: 032136.2.0257078-77

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

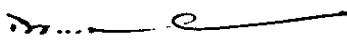
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

257.078

Ficha

02


Uberlândia - MG, 15 de junho de 2023

limitado a 60 meses. ENCARGOS DA DEVEDORA: Taxa de Cobertura de Custos à Vista (TCCAV), conforme tabela de tarifas vigente, fixada pela Caixa, a título de cobertura de custos operacionais, para todas as contratações com os adquirentes das unidades do empreendimento. DURANTE A FASE DA CONSTRUÇÃO E LEGALIZAÇÃO: a) 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. b) tarifa de Cobertura de Custos para Acompanhamento Mensal da Operação (TCCMO), em conformidade com a tabela de tarifas, fixadas pela Caixa, a título de ressarcimento de despesas/custos com as vistorias/medição de obra e acompanhamento do processo; c) Taxa de vistoria extraordinária, no caso de descumprimento do cronograma físico-financeiro e de desembolso; d) tarifa de Cobertura de Custos para Reavaliação de Empreendimento Contratado (TCCREC), em conformidade com a tabela de tarifas, fixadas pela Caixa, quando for solicitada a reavaliação do valor das unidades do empreendimento pela devedora; e) tarifa de Cobertura de Custos para Reformulação de Cronograma (TCCRC), em conformidade com a tabela de tarifas, fixadas pela Caixa, quando for solicitada a reformulação/reprogramação do cronograma do empreendimento pela devedora; e f) Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e valores Mobiliários (IOF), no coeficiente previsto em legislação específica, incidente sobre o valor da parcela de financiamento desembolsada, em se tratando de empreendimento misto. DURANTE A FASE DE AMORTIZAÇÃO: Findo o prazo de construção/legalização de 24 meses e durante o prazo de amortização de 24 meses, a devedora pagará à Caixa, mensalmente, no mesmo dia correspondente ao aniversário da assinatura deste contrato, a parcela de amortização (A), calculada pela divisão do valor do financiamento pelo prazo de amortização contratado e a parcela de juros (J) nominal calculados 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). Comparece como fiador e principal pagador, William Alexandre Amorim Parentes, brasileiro, administrador, CNH 05138801297-DETRAN/MG, CPF 116.752.866-20, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, com Letícia Freitas Manzi Pereira Amarin, brasileira, administrador, CI MG-19.098.010-PC/MG, CPF 128.160.596-42, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Jerônima Lucas Barros, 1.057, casa 02, Segismundo Pereira, 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.

Continua no verso.

CNM: 032136.2.0257078-77

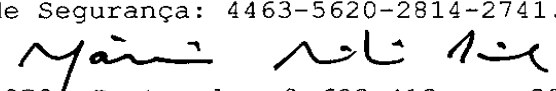
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

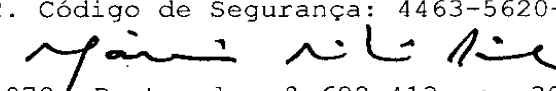
Ficha

02

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Emolumentos cotados no R-13 da matrícula 153.556, desta Serventia, conforme artigo 237-A, da Lei 6.015/73. Isento de emolumentos - Qtd/Cod: 1/4515-3-38. Número do Selo: GTB30365. Código de Segurança: 3167-8956-7116-5432. Em 15/06/2023. Dou fé: 

AV-5-257.078- Protocolo nº 688.413, em 30 de agosto de 2023- CANCELAMENTO- Em virtude de autorização dada pela credora Caixa Econômica Federal, no item 1.7 do contrato adiante registrado sob os nºs 6 e 7, procede-se ao cancelamento do R-4-257.078. Emol.: R\$96,37, TFJ.: R\$29,99, ISSQN.: R\$1,82, Total: R\$128,18 - Qtd/Cod: 1/4140-0. Número do Selo: GZY79072. Código de Segurança: 4463-5620-2814-2741. Em 05/09/2023. Dou fé: 

R-6-257.078- Protocolo nº 688.413, em 30 de agosto de 2023- Transmittente: Barbosa Amorim Construções e Comércio Ltda-ME, com sede nesta cidade, na Rua do Escritor, 836, Bairro São Lucas, CNPJ 09.127.210/0001-10, NIRE 31207897421, neste ato, representada pelo sócio William Alexandre Amorim Parentes, CPF 116.752.866-20. ADQUIRENTE: KEVYN OLIVEIRA ARAUJO, brasileiro, solteiro, nascido em 13/11/2003, trabalhador de fabricação e preparação de alimentos e bebida, CI 23.389.595-PC/MG, CPF 159.000.366-77, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua das Palmeiras, 1.075, ap. 304, bl. 1, Panorama. 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, nº 8.7877.1745822-2, datado de 22/08/2023. VALOR DESTINADO À AQUISIÇÃO DO IMÓVEL: R\$121.200,00. VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO: R\$6.521,88. VALOR DOS RECURSOS PRÓPRIOS: R\$10.460,00. VALOR DO DESCONTO COMPLEMENTO CONCEDIDO PELO FGTS: R\$13.780,00. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$121.200,00. ITBI no valor de R\$969,60, recolhido junto a Caixa, em data de 28/08/2023. Foi apresentada certidão positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à Dívida Ativa da União emitida pela Receita Federal/PGFN, em data de 31/07/2023, em nome da transmittente. Anexos ao Contrato: Anexo I - Contrato de Financiamento Imobiliário - Proposta, Opção de Seguro e demais condições para vigência do seguro, datado de 22/08/2023, e Anexo II - Direitos e Deveres do seu Contrato. Emol.: R\$1.105,22, TFJ.: R\$513,55, ISSQN.: R\$20,86, Total: R\$1.639,63 - Qtd/Cod: 1/4540-1. Número do Selo: GZY79072. Código de Segurança: 4463-5620-2814-2741. Em 05/09/2023. Dou fé: 

R-7-257.078- Protocolo nº 688.413, em 30 de agosto de 2023- Pelo contrato referido no R-6-257.078, o devedor fiduciante Kevyn Oliveira Araujo, já qualificado, **constituiu a propriedade fiduciária** em favor da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, instituição financeira sob a forma de empresa

Continua na ficha 03

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE UBERLÂNDIA-MG

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 032136.2.0257078-77

Matrícula

257.078

Ficha

03

O Oficial em 05 de setembro de 2023

pública, com sede em Brasília-DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, neste ato, representada por Fabricia Resende do Carmo, CPF 067.838.466-52, 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\$96.960,00. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$121.200,00. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: Price. PRAZO TOTAL, EM MESES: construção/legalização- 02/06/2025 - amortização- 360. TAXA ANUAL DE JUROS: nominal- 4,2500% - efetiva- 4,3337%. TAXA MENSAL DE JUROS: nominal- 0,3536% - efetiva- 0,3542%. 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\$496,14. VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 21/09/2023. 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\$121.200,00, 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, Barbosa Amorim Construções e Comércio 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\$919,38, TFJ.: R\$354,25, ISSQN.: R\$17,34, Total: R\$1.290,97 - Qtd/Cod: 1/4517-9. Número do Selo: GZY79072. Código de Segurança: 4463-5620-2814-2741. Em 05/09/2023. Dou fé: *Yamir Ribeiro*

AV-8-257.078- Protocolo nº 718.984, em 01 de julho de 2024, reapresentado em 09/07/2024- CONSTRUÇÃO E HABITE-SE- Averba-se, a requerimento datado de 26/06/2024, nos termos da certidão expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano local, em data de 20/06/2024, e conforme HABITE-SE nº 3371/2024, de 20/06/2024, para constar o lançamento do prédio situado na Rua das Palmeiras, nº 1.075, com a área da unidade de 45,32m² (residencial) e com o valor venal da construção de R\$17.887,91. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 00-04-0402-13-02-0015-0017. Emol.: R\$204,62, TFJ.: R\$78,85, ISSQN.: R\$3,86, Total: R\$287,33 - Qtd/Cod: 1/4148-3. Número do Selo: HXC21313. Código de Segurança: 9397-0055-2738-4379. Em 16/07/2024. Dou fé: *Yamir Ribeiro*

AV-9-257.078- Protocolo nº 718.984, em 01 de julho de 2024, reapresentado em 09/07/2024- CPD-EN/INSS- Foi apresentada para ser arquivada a CPD-EN/INSS nº 90.009.76434/72-001, referente à área residencial multifamiliar de obra nova de 1.666,72m². Emol.: R\$12,58, TFJ.: R\$3,95, ISSQN.: R\$0,24,

Continua no verso.

continuação

Continuação da matrícula

257.078

Ficha

03

CNM: 032136.2.0257078-77

Total: R\$16,77 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Número do Selo: HXC21313. Código de Segurança: 9397-0055-2738-4379. Em 16/07/2024.

Dou fé: *[assinatura]*

AV-10-257.078- Protocolo nº 792.623, em 30 de junho de 2026- **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**- Conforme requerimentos datados de Bauru e Florianópolis, 29/06/2026, 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 Kevyn Oliveira Araujo, 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\$125.897,14. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$125.897,14. ITBI no valor de R\$2.517,94, recolhido junto à CEF, em data de 25/06/2026. Foram apresentadas: certidão do decurso do prazo sem a purga da mora, datada de 08/05/2026; e, certidão negativa de débito emitida pela Secretaria Municipal de Finanças local, em data de 09/07/2026, Nº Protocolo ITBI: 0.121.231/26-75. Emol.: R\$2.363,01, Recompe.: 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: KGV88225. Código de Segurança: 0169-3538-1365-6224. Em 14/07/2026. Dou fé: *[assinatura]*

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/QGLLR-H43RV-ZCD5B-WMDWE>.

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 257078. 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, 14 de julho 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

PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA 1º Ofício de Registro de Imóveis Uberlândia-MG - CNS: 03.213-6	
SELO DE CONSULTA: KGV88234 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 3904.6992.2575.3649	
Quantidade de atos praticados:1 Marcio Ribeiro Pereira - Oficial Emol. R\$30,36 - TFJ R\$10,72 - ISS R\$ 1,41 - Valor final R\$42,49 Consulte a validade deste selo no site https://selos.tjmg.jus.br	



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: QGLLR-H43RV-ZCD5B-WMDWE

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/QGLLR-H43RV-ZCD5B-WMDWE>

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

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