

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: 032136.2.0215483-23

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

215.483

Ficha

01

Uberlândia - MG, 08 de junho de 2018

I M Ó V E I: Um imóvel situado nesta cidade, no Bairro Jardim Canaã, na Avenida Edson Gallana, nº 590, constituído pelo **apartamento nº 501**, localizado no 4º pavimento tipo, Bloco A do condomínio Residencial Flores do Cerrado, com a área privativa de 45,1800m², área de garagem descoberta de 10,8000m², correspondendo à vaga 190, área comum de 12,8807m², área total de 68,8607m², e fração ideal de 0,004820799 do terreno designado por lote nº 01 da quadra nº 09, do Loteamento Convencional São Bento, que possui a área de 5.845,22m².

PROPRIETÁRIA: SPE - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SÃO BENTO LTDA, com sede nesta cidade, na Avenida Belarmino Cotta Pacheco, nº 69, Bairro Santa Mônica, CNPJ 17.604.587/0001-40, registrada na JUCEMG sob o NIRE 3120976372-3.

Registro anterior: Matrícula 189.447, Livro 2, desta Serventia.

Emol.: R\$19,49, TFJ.: R\$6,13, Total: R\$25,62 - Qtd/Cod: 1/4401-6.

AV-1-215.483- Protocolo nº 527.318, em 25 de maio de 2018- CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO- Averba-se para constar que foi registrada sob o nº 16.227, livro 3 - Reg. Auxiliar, desta Serventia, a Convenção de Condomínio do Residencial Flores do Cerrado. Emol.: R\$7,75, TFJ.: R\$2,43, Total: R\$10,18 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Em 08/06/2018. Dou fé:

AV-2-215.483- Protocolo nº 527.318, em 25 de maio de 2018- IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO- Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. Alvará de construção válido até 05 de agosto de 2019. Incorporação registrada em 08/06/2018, sob o R-5 da matrícula nº 189.447, Livro 2 - Registro Geral, desta Serventia, tendo como incorporadora AZM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME. Consta do processo de incorporação a existência das certidões positivas em nome da proprietária do terreno e da incorporadora do empreendimento, mencionada na AV-6 da matrícula nº 189.447. A incorporação foi submetida ao patrimônio de Afetação, conforme AV-7-189.447, previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei 4.591/64. Foi declarado pela incorporadora que o Residencial Flores do Cerrado 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\$2,43, Total: R\$10,18 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Em 08/06/2018. Dou fé:

AV-3-215.483- Protocolo nº 572.912, em 20 de janeiro de 2020- REVALIDAÇÃO DO ALVARÁ- A requerimento da interessada, datado de 17/01/2020, averba-se para constar que foi apresentado Alvará de Licença, Protocolo nº 011453/2019, com término da referida licença em 09 de março de 2022, o qual revalida o Alvará constante da AV-2-215.483, destinado a construir edifício residencial multifamiliar vertical. Emol.: R\$8,84, TFJ.: R\$2,78,

Continua no verso.

Continua no verso.

CNM: 032136.2.0215483-23

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

01

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Total: R\$11,62 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Em 28/01/2020.

Dou fé:

Yairi Ribeiro

R-4-215.485- Protocolo nº 572.919, em 20 de janeiro de 2020-
DEVEDORA/CONSTRUTORA: AZM Empreendimentos Imobiliários Ltda, com sede nesta cidade, na Avenida Paulo Firmino, 834, loja 03, Jardim das Palmeiras, CNPJ 09.662.879/0001-01, NIRE 3120818178-0, neste ato, representada pelos sócios Rosângela Tavares Mendes, CPF 076.665.036-79, e Aláides Azevedo Mendes, CPF 530.037.641-87. INTERVENIENTE HIPOTECANTE: SPE - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SÃO BENTO LTDA, com sede nesta cidade, na Avenida Segismundo Pereira, 635, Bairro Santa Mônica, CNPJ 17.604.587/0001-40, NIRE 3120976372-3, neste ato, representada pelas sócias Eclipse LGP Participações EIRELI, CNPJ 24.316.311/0001-22, que por sua vez é representada por Jairo de Sousa Pena, CPF 229.751.106-00; Garcol Empreendimentos Ltda, CNPJ 97.523.008/0001-74, que por sua vez é representada por Wagner de Oliveira Junior, CPF 273.335.406-00; e, Storte Imóveis Ltda, CNPJ 13.107.136/0001-47, que por sua vez é representada por Luiz Storte, CPF 288.097.856-49. 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, neste ato, representada por Edison Divino de Queiroz, CPF 604.498.376-53. 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 Uberlândia-MG, 28/10/2019. VALOR E OBJETIVO: A Caixa concede a devedora uma abertura de crédito no valor de R\$3.500.000,00, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento Residencial Flores do Cerrado Módulo II Bloco A, composto de 104 unidades. PRAZO DE CONSTRUÇÃO E LEGALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO: 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 a contar 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 acrescido do prazo de construção/legalização de 24 meses é limitado a 60 meses. ENCARGOS DA DEVEDORA DURANTE O PRAZO DE CONSTRUÇÃO E LEGALIZAÇÃO: 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 deste contrato. ENCARGOS DA DEVEDORA DURANTE A FASE DA AMORTIZAÇÃO: Findo o prazo de construção/legalização de 24 (vinte e quatro) meses e durante o prazo de amortização de 24 (vinte e quatro) meses, a devedora pagará à Caixa, mensalmente, no mesmo dia correspondente ao aniversário da assinatura deste

Continua na ficha 02

continuação

CNM: 032136.2.0215483-23

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

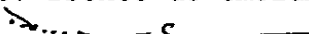
215.483

Ficha

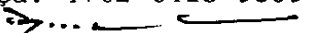
02

Uberlândia - MG, 30 de janeiro de 2020

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). VALOR DA GARANTIA HIPOTECÁRIA: R\$13.184.002,00. GARANTIA: Em garantia da dívida ora confessada e demais obrigações assumidas a interveniente hipotecante dá à credora em **primeira e especial hipoteca**, transferível a terceiros, o imóvel retro caracterizado. Comparecem como fiadores e principais pagadores, Alaídes Azevedo Mendes, CPF 530.037.641-87, e sua mulher Rosângela Tavares Mendes, CPF 076.665.036-79, 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. Foi apresentada certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à Dívida Ativa da União emitida pela Receita Federal/PGFN, em data de 13/12/2019, em nome da interveniente hipotecante. Emolumentos cotados no R-114 da matrícula 189.447, conforme artigo 237-A da Lei 6.015/73. Isento de emolumentos - Qtd/Cod: 1/4514-6-38. Em 30/01/2020.

Dou fé: 

AV-5-215.483- Protocolo nº 573.754, em 31 de janeiro de 2020- 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-4-215.483, retro. Emol.: R\$35,51, TFJ.: R\$11,05, Total: R\$46,56 - Qtd/Cod: 1/4140-0. Número do Selo: DLS08824. Código de Segurança: 4762-6413-9589-0800. Em 07/02/2020.

Dou fé: 

R-6-215.483- Protocolo nº 573.754, em 31 de janeiro de 2020- Transmittente: SPE - Empreendimentos Imobiliários São Bento Ltda, com sede nesta cidade, na Avenida Belarmino Cotta Pacheco, 69, Santa Mônica, CNPJ 17.604.587/0001-40, NIRE 3120976372-3, neste ato, representada pelas sócias Eclipse LGP Participações EIRELI, CNPJ 24.316.311/0001-22, e esta por seu administrador Jairo de Sousa Pena, CPF 229.751.106-00; Garcol Empreendimentos Ltda, CNPJ 97.523.008/0001-74, e esta por seu administrador Wagner de Oliveira Júnior, CPF 273.335.406-00; e, Storte Imóveis Ltda, CNPJ 13.107.136/0001-47, e esta por seu administrador Luiz Storte, CPF 288.097.856-49. ADQUIRENTE: JHONSON CARLOS RAMOS DE CALDAS, brasileiro, solteiro, nascido em 22/04/1991, frentista trocador, CI MG-17.038.633-PC/MG, CPF 106.184.556-71, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Yole Fonseca Ribeiro, 233, ap. 201, bl. 21, Jardim Europa.

Continua no verso.

Continua no verso.

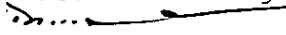
CNM: 032136.2.0215483-23

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

02

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

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, datado de 02/12/2019. VALOR DESTINADO À AQUISIÇÃO DO IMÓVEL: R\$128.000,00. VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO: R\$3.596,96. VALOR DOS RECURSOS PRÓPRIOS: R\$14.052,00. VALOR DO DESCONTO COMPLEMENTO CONCEDIDO PELO FGTS: R\$16.926,00. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$128.000,00. ITBI no valor de R\$1.104,67, recolhido junto a Caixa, em data de 20/12/2019. Foi apresentada certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à Dívida Ativa da União emitida pela Receita Federal/PGFN, em data de 13/12/2019, em nome da transmitente. Anexos ao Contrato: Anexo I - Contrato de Financiamento Imobiliário - Proposta, Opção de Seguro e demais condições para vigência do seguro, datado de 02/12/2019, e Anexo II - Direitos e Deveres do seu Contrato. Emol.: R\$814,42, TFJ.: R\$378,42, Total: R\$1.192,84 - Qtd/Cod: 1/4540-1. Número do Selo: DLS08824. Código de Segurança: 4762-6413-9589-0800. Em 07/02/2020. Dou fé: 

R-7-215.483- Protocolo nº 573.754, em 31 de janeiro de 2020- Pelo contrato referido no R-6-215.483, o devedor fiduciante Jhonson Carlos Ramos de Caldas, 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 Ludimila Pacheco Palmezano, CPF 053.834.446-61, 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\$97.022,00. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$128.000,00. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: Price. PRAZO TOTAL, EM MESES: construção/legalização- 02/12/2021 - amortização- 360. TAXA ANUAL DE JUROS: nominal- 4,5000% - efetiva- 4,5939%. 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\$509,17. VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 10/01/2020. 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\$128.000,00, 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, com sede nesta cidade, na Avenida Paulo Firmino, 834, loja 3, Jardim das Palmeiras, CNPJ 09.662.879/0001-01, 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

Continua na ficha 03

CNM: 032136.2.0215483-23

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

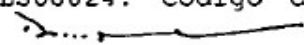
Matrícula

215.483

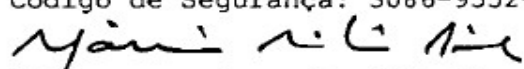
Ficha

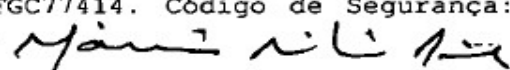
03

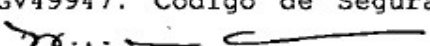
Uberlândia - MG, 07 de fevereiro de 2020

contrato, as quais ficam fazendo parte integrante do presente registro. Emol.: R\$677,48, TFJ.: R\$261,04, Total: R\$938,52 - Qtd/Cod: 1/4517-9. Número do Selo: DLS08824. Código de Segurança: 4762-6413-9589-0800. Em 07/02/2020. Dou fé: 

AV-8-215.483- Protocolo nº 621.634, em 24 de setembro de 2021, reapresentado em 24/11/2021 (Provimento nº 94/CNJ/2020)- CONSTRUÇÃO E HABITE-SE- Averba-se, a requerimento datado de 23/09/2021, nos termos da certidão expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano local, em data de 16/09/2021, e conforme HABITE-SE nº 7158/2021, de 02/09/2021, para constar o lançamento do prédio situado na Avenida Edson Gallana, nº 590, com a área da unidade de 56,05m² (residencial) e com o valor venal da construção de R\$17.008,77. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 00-04-0403-12-03-0001-0136. Emol.: R\$152,86, TFJ.: R\$58,90, ISSQN.: R\$2,88, Total: R\$214,64 - Qtd/Cod: 1/4148-3. Número do Selo: FGC77414. Código de Segurança: 3086-9552-6262-6903. Em 08/12/2021.

Dou fé: 

AV-9-215.483- Protocolo nº 621.634, em 24 de setembro de 2021, reapresentado em 24/11/2021 (Provimento nº 94/CNJ/2020)- CND/INSS- Foi apresentada para ser arquivada a CND/INSS nº 51.242.84099/77-001, referente à área residencial multifamiliar de obra nova de 7.168,21m². Emol.: R\$9,40, TFJ.: R\$2,96, ISSQN.: R\$0,18, Total: R\$12,54 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Número do Selo: FGC77414. Código de Segurança: 3086-9552-6262-6903. Em 08/12/2021. Dou fé: 

AV-10-215.483- Protocolo nº 792.306, em 26 de junho de 2026- CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE- Conforme requerimentos datados de Bauru e Florianópolis, 25/06/2026, 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 Jhonson Carlos Ramos de Caldas, 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\$183.339,46. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$183.339,46. ITBI no valor de R\$3.666,79, recolhido junto à CEF, em data de 29/09/2025. Foram apresentadas: certidão do decurso do prazo sem a purga da mora, datada de 08/05/2026; e, declaração de dispensa da certidão negativa para transferência do imóvel, datada de Florianópolis, 25/06/2026. Emol.: R\$2.691,10, Recompe.: R\$202,56, TFJ.: R\$1.344,66, ISSQN.: R\$134,56, FDMP, Fegaj e Feage.: R\$0,00, Total.: R\$4.372,88 - Qtd/Cod: 1/4242-4. Número do Selo: KGV49947. Código de Segurança: 6171-8577-4070-8097. Em 10/07/2026. Dou fé: 

continuação...

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 215483. 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, 10 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: KGV49955 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 7621.5873.8023.5686	
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: TPAXN-E3QJR-ZSTJQ-NBPH8

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/TPAXN-E3QJR-ZSTJQ-NBPH8>

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

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