

Patricia Testa Pereira  
Oficial Substituta

Joelia da Silva Ribeiro  
Escrivente

Oficial: Márcio Ribeiro Pereira

Denise Testa Pereira  
Oficial Substituta

Daniele Amstaldem de Oliveira  
Escrivente

Lorena Marques de Sousa  
Escrivente

# C E R T I D ã O

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

203.935

Ficha

01

Uberlândia - MG, 21 de novembro de 2016

I M Ó V E I: Um imóvel situado nesta cidade, no Bairro Laranjeiras, na Avenida Castela, nº 194, constituído pelo **apartamento nº 306A** do Bloco A, localizado no 3º pavimento tipo do condomínio Residencial Napoli, com a área privativa de 45,3510m<sup>2</sup>, área de garagem de 10,8000m<sup>2</sup> correspondendo a vaga 34, área comum de 10,7567m<sup>2</sup>, área total de 66,9077m<sup>2</sup>, e coeficiente de proporcionalidade de 0,006379827 do terreno composto pelos lotes nºs 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35 e 36 da quadra nº 07, no Loteamento Convencional Jardim Espanha, que possui a área de 4.727,25m<sup>2</sup>.

PROPRIETÁRIA: CONSTRUELLI CONSTRUTORA LTDA, com sede nesta cidade, na Avenida Rio Branco, 1.594, Bairro Cazeca, CNPJ 08.812.641/0001-52, registrada na JUCEMG sob o NIRE nº 3120783523-9.

Registro anterior: Matrícula 197.096, Livro 2, desta Serventia.

Emol.: R\$9,03, TFJ.: R\$2,84, Total: R\$11,87.

AV-1-203.935- Protocolo nº 488.057, em 10 de novembro de 2016- CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO- Averba-se para constar que foi registrada sob o nº 14.942, livro 3 - Reg. Auxiliar, desta Serventia, a Convenção de Condomínio do Residencial Napoli. Emol.: R\$7,17, TFJ.: R\$2,26, Total: R\$9,43. Em 21/11/2016. Dou fé:

AV-2-203.935- Protocolo nº 488.057, em 10 de novembro de 2016- IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO- Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. Alvará de construção válido até 20/09/2019. Incorporação registrada, em 21/11/2016, sob o R-4 da matrícula nº 197.096, Livro 2 - Registro Geral, desta Serventia. A incorporação foi submetida ao patrimônio de Afetação, conforme AV-5-197.096, previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei 4.591/64. Foi declarado pela proprietária e incorporadora que o condomínio Residencial Napoli 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\$7,17, TFJ.: R\$2,26, Total: R\$9,43. Em 21/11/2016. Dou fé:

R-3-203.935- Protocolo nº 532.606, em 07 de agosto de 2018- Transmittente: Construdelli Construtora Ltda, com sede nesta cidade, na Rua José Carrijo, 1.332, Santa Mônica, CNPJ 08.812.641/0001-52, NIRE 3120783523-9, neste ato, representada pelo sócio Leonardo Bernardelli, CPF 045.020.786-31. ADQUIRENTE: WANDERLAN PEDROZO DE SOUZA, brasileiro, solteiro, nascido em 22/12/1992, trabalhador dos serviços de proteção e segurança, CNH 06074423288-DETRAN/MG, CPF 046.066.871-42, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Soberania, 727, Laranjeiras. 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 -

Continua no verso.

Continua no verso.

## 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

01

*Yairi Ribeiro*  
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS, datado de 26/06/2018. VALOR DESTINADO À AQUISIÇÃO DO IMÓVEL: R\$169.500,00. VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO: R\$19.779,13. VALOR DOS RECURSOS PRÓPRIOS: R\$32.210,00. VALOR DO DESCONTO COMPLEMENTO CONCEDIDO PELO FGTS: R\$1.690,00. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$169.500,00. ITBI no valor de R\$1.356,00, recolhido junto a Caixa, em data de 06/08/2018. 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 11/06/2018, em nome da transmitente. Anexo ao contrato: Anexo I - Direitos e Deveres do seu contrato. Emol.: R\$762,91, TFJ.: R\$354,52, Total: R\$1.117,43 - Qtd/Cod: 1/4541-9. Em 14/08/2018. Dou fé: *Yairi Ribeiro*

R-4-203.935- Protocolo nº 532.606, em 07 de agosto de 2018- Pelo contrato referido no R-3-203.935, o devedor fiduciante Wanderlan Pedrozo de Souza, 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 João Bosco Duarte, CPF 506.000.526-72, 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\$135.600,00. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$169.500,00. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: PRICE. PRAZO TOTAL, EM MESES: construção/legalização- 25 - amortização- 360. TAXA ANUAL DE JUROS: nominal- 7,00% - efetiva- 7,2290%. 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\$928,07. VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 25/07/2018. 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 LEILÃO: R\$169.500,00, 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, Construdelli Construtora Ltda, 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 14/08/2018. Dou fé: *Yairi Ribeiro*

AV-5-203.935- Protocolo nº 576.494, em 13 de março de 2020, reapresentado em 08/04/2020- CONSTRUÇÃO E HABITE-SE- Averba-se, a requerimento datado de

Continua na ficha 02

continuação

## LIVRO 2 REGISTRO GERAL

## 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

203.935

Ficha

02

Uberlândia - MG, 15 de abril de 2020

29/02/2020, nos termos da certidão expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano local, em data de 28/02/2020, e conforme HABITE-SE Parcial nº 9495/2019, de 19/12/2019, para constar o lançamento do prédio situado na Avenida Castela, nº 194, com a área da unidade de 56,11m² (residencial) e com o valor venal da construção de R\$16.110,17. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 00-03-0203-07-06-0001-0029. Emol.: R\$143,85, TFJ.: R\$55,43, Total: R\$199,28 - Qtd/Cod: 1/4148-3. Número do Selo: DPT58931. Código de Segurança: 3818-7112-0380-9931. Em 15/04/2020. Dou fé: *[assinatura]*

AV-6-203.935- Protocolo nº 576.494, em 13 de março de 2020, reapresentado em 08/04/2020- CND/INSS- Foi apresentada para ser arquivada a CND/INSS nº 000332020-88888188, referente a área residencial de obra nova de 5.323,83m². Emol.: R\$8,84, TFJ.: R\$2,78, Total: R\$11,62 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Número do Selo: DPT58931. Código de Segurança: 3818-7112-0380-9931. Em 15/04/2020. Dou fé: *[assinatura]*

AV-7-203.935- Protocolo nº 705.361, em 05 de março de 2024- **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**- Conforme requerimentos datados de Bauru e Florianópolis, 04/03/2024, fica consolidada a propriedade do imóvel constante desta matrícula, em nome da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, 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 Wanderlan Pedrozo de Souza, 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\$175.445,09. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$175.445,09. ITBI no valor de R\$3.508,90, recolhido junto à CEF, em data de 27/02/2024. Foram apresentadas: certidão do decurso do prazo sem a purga da mora, datada de 31/01/2024; e, declaração de dispensa da certidão negativa para transferência do imóvel, datada de Florianópolis, 04/03/2024. Emol.: R\$2.638,67, TFJ.: R\$1.226,17, ISSQN.: R\$49,79, Total: R\$3.914,63 - Qtd/Cod: 1/4242-4. Número do Selo: HOP22581. Código de Segurança: 0934-3774-2266-5403. Em 20/03/2024. Dou fé: *[assinatura]*

continuação...

## 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE UBERLÂNDIA-MG

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico e dou fê, 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 203935 (CNM:032136.2.0203935-38). Uberlândia, 20 de março de 2024.

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\$26,11 - Recomepe: R\$1,57 - Taxa de Fiscalização: R\$9,78 - ISS: R\$0,52 - Valor final: R\$37,98

**PODER JUDICIÁRIO - TJMG**  
**CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA**  
1º Ofício de Registro de Imóveis  
Uberlândia-MG - CNS: 03.213-6

**SELO DE CONSULTA: HOP22588**  
**CÓDIGO DE SEGURANÇA: 3842.5870.7192.5804**

Quantidade de atos praticados:1  
Marcio Ribeiro Pereira - Oficial  
**Emol. R\$27,68 - TFJ R\$9,78 - ISS R\$ 0,52 - Valor final R\$37,98**  
Consulte a validade deste selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>

