

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: 032136.2.0226322-98

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

226.322

Ficha

01

Uberlândia - MG, 09 de julho de 2019

I M Ó V E L: Um imóvel situado nesta cidade, no Bairro Residencial Pequís, na Rua Sagui-do-Cerrado, nº 90, constituído pelo **apartamento nº 402**, localizado no 3º pavimento tipo, Bloco 02 do Condomínio Residencial "Desh Residence", com a área privativa de 47,8850m², área de garagem descoberta de 10,80m², correspondendo à vaga 26, área comum de 7,8042m², área total de 66,4892m², fração ideal de 0,03124322, e cota de 53,6762m² do terreno designado por lote nº 01 da quadra nº 07, do Loteamento Convencional Área 2A2- Residencial Pequís, que possui a área de 1.718,01m².

PROPRIETÁRIA: WCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade, na Avenida João Naves de Ávila, 70, sala 01, Centro, CNPJ 32.054.404/0001-54, registrada na JUCEMG sob o NIRE nº 3121122177-1. Registro anterior: Matrícula 172.404, Livro 2, desta Serventia. Emol.: R\$43,08, TFJ.: R\$13,55, Total: R\$56,63 - Qtd/Cod: 1/4401-6.

AV-1-226.322- Protocolo nº 557.265, em 26 de junho de 2019- CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO- Averba-se para constar que foi registrada sob o nº 17.100, livro 3 - Reg. Auxiliar, desta Serventia, a Convenção de Condomínio do Residencial "Desh Residence". Emol.: R\$17,13, TFJ.: R\$5,38, Total: R\$22,51 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Em 09/07/2019. Dou fé:

AV-2-226.322- Protocolo nº 557.265, em 26 de junho de 2019- IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO- Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. Alvará de construção válido até 25 de janeiro de 2021. Incorporação registrada em 09/07/2019, sob o R-7 da matrícula nº 172.404, Livro 2 - Registro Geral, desta Serventia. A incorporação foi submetida ao Patrimônio de Afetação, conforme AV-8-172.404, previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei 4.591/64. Esta matrícula poderá ser encerrada caso a construção não seja concluída ou nas demais hipóteses previstas em lei. Emol.: R\$17,13, TFJ.: R\$5,38, Total: R\$22,51 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Em 09/07/2019. Dou fé:

AV-3-226.322- Protocolo nº 560.302, em 02 de agosto de 2019- CONSTRUÇÃO E HABITE-SE- Averba-se, a requerimento datado de 02/08/2019, nos termos da certidão expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano local, em data de 08/07/2019, e conforme HABITE-SE nº 5998/2019, de 04/07/2019, para constar o lançamento do prédio situado na Rua Sagui-do-Cerrado, nº 90, com a área da unidade de 55,07m² (residencial) e com o valor venal da construção de R\$15.487,62. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 00-04-0704-04-06-0001-0030. Emol.: R\$278,52, TFJ.: R\$107,33, Total: R\$385,85 - Qtd/Cod: 1/4148-3. Em 07/08/2019. Dou fé:

AV-4-226.322- Protocolo nº 560.302, em 02 de agosto de 2019- CND/INSS- Foi

Continua no verso.

Continua no verso.

CNM: 032136.2.0226322-98

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

01

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

apresentada para ser arquivada a CND/INSS nº 001512019-88888080, referente a área residencial de obra nova de 2.131,11m². Emol.: R\$17,13, TFJ.: R\$5,38, Total: R\$22,51 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Em 07/08/2019.

Dou fé:

R-5-226.322- Protocolo nº 568.687, em 21 de novembro de 2019- Transmittente: WCA Empreendimentos Imobiliários Ltda, com sede nesta cidade, na Avenida João Naves de Ávila, 70, sala 01, Centro, CNPJ 32.054.404/0001-54, neste ato, representada pelo sócio Luis Gustavo Aguiar de Paiva, CPF 084.063.586-96. ADQUIRENTE: JOSEANE RODRIGUES, brasileira, solteira, nascida em 22/07/1989, auxiliar de escritório e assemelhados, CI MG-23.306.519-PC/MG, CPF 043.235.123-09, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Quintino Bocaiuva, 1.964, Fd, Saraiva. Contrato por instrumento particular de COMPRA E VENDA de Unidade Concluída, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos FGTS, com utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS, datado de 19/11/2019. VALOR DESTINADO À AQUISIÇÃO DO IMÓVEL: R\$128.000,00. VALOR DO FGTS: R\$4.246,00. VALOR DOS RECURSOS PRÓPRIOS: R\$16.561,00. VALOR DO DESCONTO COMPLEMENTO CONCEDIDO PELO FGTS: R\$16.753,00. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$128.000,00. ITBI no valor de R\$1.203,40, recolhido junto a Caixa, em data de 20/11/2019. Foram apresentadas certidão negativa de débito fornecida pela Secretaria Municipal de Finanças local, em data de 28/11/2019, com o nº de controle 044656, e certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à Dívida Ativa da União emitida pela Receita Federal/PGFN, em data de 25/11/2019, 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 19/11/2019, e Anexo II - Direitos e Deveres do seu Contrato. Emol.: R\$788,44, TFJ.: R\$366,36, Total: R\$1.154,80 - Qtd/Cod: 1/4540-1. Em 03/12/2019. Dou fé:

R-6-226.322- Protocolo nº 568.687, em 21 de novembro de 2019- Pelo contrato referido no R-5-226.322, a devedora fiduciante Joseane Rodrigues, já qualificada, **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 Tony Teixeira Borges, CPF 419.664.306-04, 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\$90.440,00. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$128.000,00. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: Price. PRAZO TOTAL, EM MESES: amortização- 360. TAXA ANUAL DE JUROS: nominal- 5,00% - efetiva- 5,1161%. ENCARGOS FINANCEIROS: De acordo com o item 5 do contrato. ENCARGO TOTAL NO PERÍODO DE AMORTIZAÇÃO:

Continua na ficha 02

CNM: 032136.2.0226322-98

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

226.322

Ficha

02

Uberlândia - MG, 03 de dezembro de 2019

R\$503,88. VENCIMENTO DO 1º ENCARGO MENSAL: 18/12/2019. 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. As partes se obrigam pelas demais cláusulas e condições constantes do contrato, as quais ficam fazendo parte integrante do presente registro. Emol.: R\$655,86, TFI.: R\$252,72, Total: R\$908,58 - Qtd/Cod: 1/4517-9. Em 03/12/2019. Dou fé: *Yaine R. L. Aze*

AV-7-226.322- Protocolo nº 722.527, em 30 de julho de 2024- Nos termos do contrato adiante registrado sob os nºs 9 e 10, procede-se a esta averbação para constar que a proprietária do imóvel desta matrícula, Joseane Rodrigues, possui a Carteira de Identidade 695048326-SSP/SP. Emol.: R\$25,17, TFI.: R\$7,90, ISSQN.: R\$0,48, Total: R\$33,55 - Qtd/Cod: 1/4134-3. Número do Selo: IAC79349. Código de Segurança: 3624-5022-1196-4221. Em 14/08/2024. Dou fé: *Yaine R. L. Aze*

AV-8-226.322- Protocolo nº 722.527, em 30 de julho de 2024- CANCELAMENTO- Em virtude de autorização dada pela credora Caixa Econômica Federal, no item 2.2 do contrato adiante registrado sob os nºs 9 e 10, procede-se ao cancelamento do R-6-226.322. Emol.: R\$101,02, TFI.: R\$31,44, ISSQN.: R\$1,91, Total: R\$134,37 - Qtd/Cod: 1/4140-0. Número do Selo: IAC79349. Código de Segurança: 3624-5022-1196-4221. Em 14/08/2024. Dou fé: *Yaine R. L. Aze*

R-9-226.322- Protocolo nº 722.527, em 30 de julho de 2024- Transmittente: Joseane Rodrigues, brasileira, solteira, nascida em 22/07/1989, auxiliar de escritório e assemelhados, CI 695048326-SSP/SP, CPF 043.235.123-09, residente e domiciliada em Campinas/SP, na Rua Oziel Alves Pereira, 134, Bairro Eld Dos Caraja. ADQUIRENTE: JAMES PINA DA SILVA, brasileiro, solteiro, nascido em 03/01/1992, trabalhador de construção civil, CI MG-17833317-PC/MG, CPF 123.107.236-90, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Da Jaguarundi, 1.030, ap. A 102, Loteamento Residencial Pequís. Contrato por instrumento particular de COMPRA E VENDA de Imóvel Residencial, Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia, CCFGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV)- SFH, nº 8.4444.3449864-6, datado de 16/07/2024. VALOR DA COMPRA E VENDA: R\$136.585,05. VALOR DOS RECURSOS PRÓPRIOS: R\$3.759,01. VALOR DO DESCONTO/SUBSÍDIO CONCEDIDO PELO FGTS/UNIÃO: R\$23.558,00. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$136.585,05. ITBI no valor de R\$1.092,68, recolhido junto a Cora Pagamentos, em data de 30/07/2024. Foi apresentada certidão negativa de débito fornecida pela Secretaria Municipal de Finanças local, em data de 12/08/2024, Nº Protocolo ITBI:

Continua no verso.

continuação

Continuação da matrícula

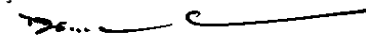
226.322

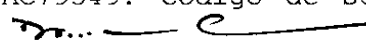
Ficha

02

CNM: 032136.2.0226322-98

0.049.769/24-30. Anexo ao Contrato: Anexo I - Direitos e Deveres do seu Contrato. Emol.: R\$1.158,48, TFJ.: R\$538,30, ISSQN.: R\$21,86, Total: R\$1.718,64 - Qtd/Cod: 1/4540-1. Número do Selo: IAC79349. Código de Segurança: 3624-5022-1196-4221. Em 14/08/2024.

Dou fé: 

R-10-226.322- Protocolo nº 722.527, em 30 de julho de 2024- Pelo contrato referido no R-9-226.322, o devedor fiduciante James Pina da Silva, 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 Vanessa Farias de Melo, CPF 083.322.716-57, 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\$109.268,04. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$136.585,05. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: Price. ÍNDICE DE ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR: TR. PRAZO TOTAL, EM MESES: amortização- 420. TAXA ANUAL DE JUROS: SEM DESCONTO: nominal- 8,1600% - efetiva- 8,4722%; COM DESCONTO: nominal- 4,7500% - efetiva- 4,8547%; REDUTOR 0,5% FGTS: nominal- 4,2500% - efetiva- 4,3338%; e TAXA ANUAL DE JUROS CONTRATADA: nominal- 4,2500% - efetiva- 4,3338%. TAXA MENSAL DE JUROS: SEM DESCONTO: nominal- 0,6800% - efetiva- 0,6800%; COM DESCONTO: nominal- 0,3958% - efetiva- 0,3958%; REDUTOR 0,5% FGTS: nominal- 0,3542% - efetiva- 0,3542%; e TAXA MENSAL DE JUROS CONTRATADA: nominal- 0,3542% - efetiva- 0,3542%. ENCARGO MENSAL INICIAL TOTAL: taxa contratada- R\$521,83. VENCIMENTO DO 1º ENCARGO MENSAL: 15/08/2024. REAJUSTE DOS ENCARGOS: De acordo com o item 4 do contrato. PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO: 15 (quinze) dias, a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$136.585,05, atualizado monetariamente na forma do item 17 do contrato ora registrado. As partes se obrigam pelas demais cláusulas e condições constantes do contrato, as quais ficam fazendo parte integrante do presente registro. Emol.: R\$1.158,48, TFJ.: R\$538,30, ISSQN.: R\$21,86, Total: R\$1.718,64 - Qtd/Cod: 1/4540-1. Número do Selo: IAC79349. Código de Segurança: 3624-5022-1196-4221. Em 14/08/2024. Dou fé: 

AV-11-226.322- Protocolo nº 758.460, em 31 de julho de 2025- **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**- Conforme requerimentos datados de Florianópolis, 22/07/2025 e Bauru, 31/07/2025, 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 James Pina da Silva, quando intimado à satisfazer as

Continua na ficha 03

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE UBERLÂNDIA-MG

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

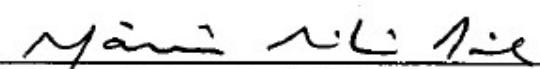
CNM: 032136.2.0226322-98

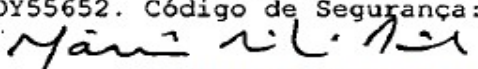
Matrícula

226.322

Ficha

03


O Oficial, em 14 de agosto de 2025

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\$137.967,66. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$137.967,66. ITBI no valor de R\$2.759,35, recolhido junto à CEF, em data de 21/07/2025. Foram apresentadas: certidão do decurso do prazo sem a purga da mora, datada de 22/04/2025; e, declaração de dispensa da certidão negativa para transferência do imóvel, datada de Florianópolis, 22/07/2025. Emol.: R\$2.257,34, Recompe.: R\$169,91, TFJ.: R\$1.127,85, ISSQN.: R\$45,15, FDMP, Fegaj e Feage.: R\$0,00, Total.: R\$3.600,25 - Qtd/Cod: 1/4240-8. Número do Selo: JDY55652. Código de Segurança: 0717-1837-9842-2083. Em 14/08/2025. 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 226322. 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 agosto de 2025.

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\$26,97 Recompe: R\$2,03 Taxa de Fiscalização: R\$10,25 ISS R\$0,54 Valor final: R\$39,79

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

SELO DE CONSULTA: JDY55661
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 2939.0645.8794.5758

Quantidade de atos praticados: 1
Marcio Ribeiro Pereira - Oficial
Emol. R\$29,00- TFJ R\$10,25- ISS R\$ 0,54- Valor final R\$39,79
Consulte a validade deste selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: X5WLC-UJJNR-2H974-S76PB

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/X5WLC-UJJNR-2H974-S76PB>

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

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