

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

55.322

FICHA

01

2º Ofício de Registro de Imóveis

Uberlândia - MG

08 de dezembro de 1993

IMÓVEL - Um terreno situado nesta cidade, no **Bairro Planalto I**, na **Rua 19**, designado por **lote n.º 19** da **quadra n.º 36**, medindo dez (10,00) metros de frente e aos fundos, por vinte e quatro (24,00) metros de extensão dos lados, com a área de **240,00m²**, confrontando pela frente com a **Rua 19**, pelo lado direito com o lote n.º 20, pelo lado esquerdo com o lote n.º 18 e pelo fundo com o lote n.º 42.

PROPRIETÁRIA - IMOBILIÁRIA TUBAL VILELA LTDA., com sede nesta cidade, inscrita no CGC n.º 25.628.850/0001-60.

REGISTRO ANTERIOR - Matrícula n.º 34.324, livro 02 deste Ofício.

R-1-55.322-08/12/93 - PROMITENTE VENDEDORA - IMOBILIÁRIA TUBAL VILELA LTDA., com sede nesta cidade, CGC 25.628.850/0001-60, neste ato representada por seus representantes legais. **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** - SALMO DA SILVA NASCIMENTO, brasileiro, motorista, CPF 846.338.756-04, casado com Delvani das Graças Nunes Nascimento, sob o regime da comunhão parcial de bens, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua do Fazendeiro n.º 1.080. **CONTRATO DE COMPRA E VENDA N.º 25.893**, datado de 05 de novembro de 1993, devidamente assinado pelas partes na forma legal. **VALOR DA COMPRA E VENDA** - CR\$402.200,00 a ser pago da seguinte forma: CR\$35.000,00, já recebidos como sinal e início de pagamento, dando a Imobiliária a respectiva quitação, e CR\$367.200,00 em 24 prestações de CR\$15.300,00 cada uma, reajustáveis mensalmente, com base na variação do IGPM/FGV, na falta desse com base no INPC ou de qualquer outro índice que venha substituí-los, desde que aprovados pelos órgãos governamentais, vencendo-se a primeira em 05/12/93, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, devendo ser quitadas no escritório da Promitente Vendedora. ITBI conforme guia recolhida junto à CEF em 17/11/93; e Certidão Negativa de Débitos da Prefeitura Municipal local, em 18/11/93. As partes obrigam-se pelas demais cláusulas e condições constantes do mencionado contrato, as quais ficam fazendo parte integrante deste registro. (P.137, n.º 3.601). DOU FÊ.

AV-2-55.322-17/01/96 - Certifico que de acordo com a 17ª alteração contratual realizada em data de 30/01/95 e registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob o n.º 1353058 em data de 06/03/95, a promitente vendedora do imóvel objeto desta matrícula, Imobiliária Tubal Vilela Ltda., foi incorporada pela empresa "Delta Administração e Participação Ltda.", sediada em Belo Horizonte-MG e inscrita no CGC 18.798.777/0001-09. DOU FÊ.

AV-3-55.322-17/01/96 - Certificou a Prefeitura Municipal local em 11/01/96, que a Rua 19 passou a denominar-se "RUA DO FUNCIONÁRIO PÚBLICO", conforme Lei n.º 4.703 de 13/06/88. (P.162, n.º 4.113). EA. DOU FÊ.

2º Ofício de Registro de Imóveis

FICHA

01

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

R-4-55.322-17/01/96- TRANSMITENTE - DELTA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA., com sede em Belo Horizonte-MG, CGC 18.798.777/0001-09, por sua filial nesta cidade denominada Imobiliária Tubal Vilela, CGC 18.798.777/0002-90, neste ato representada por seu diretor-gerente Jair Rodrigues Macedo, CPF 010.137.266-34 e pelo procurador Urnaldo Dias Campos, CPF 159.996.886-04, conforme procuração lavrada às Notas do 3º Ofício de Belo Horizonte-MG, livro 0805-P, fl. 087. ADQUIRENTE - SALMO DA SILVA NASCIMENTO, brasileiro, motorista, casado com Delvani das Graças Nunes Nascimento, sob o regime da comunhão parcial de bens, CI M-2.946.231-GO e CPF 846.338.756-04, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua América Viana n.º 402. ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA, lavrada pelo Cartório de Paz e Notas do Distrito de Tapuira, desta Comarca, no livro 72 à fl. 011, em 22 de dezembro de 1995. VALOR - ~~CR402~~ 200,00 em 05/11/93. AVALIAÇÃO FISCAL - R\$0,01. EA. (P.297). DOU FÉ.

AV-5-55.322-03/04/2007- PROT. 193.969-29/03/2007. Certificou a Prefeitura Municipal local em 26/02/2007, que em 14/02/2007 foi fornecido o Habite-se n.º 799/2007, e nesta mesma data efetuado em nome do proprietário, o lançamento do prédio situado na Rua do Funcionário Público n.º 271, com a área construída de 61,20m² (Residencial), e com o valor venal estipulado em R\$6.637,75. Isento de CND/INSS por se enquadrar nos benefícios do Decreto Lei n.º 1976/1982, conforme declaração datada de 11/03/2007. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o n.º 00.04.0302.04.14.0019.0000. (P.297, n.º 6.869). EA. DOU FÉ.

R-6-55.322-09/10/2008- PROT. 212.266-03/10/2008. TRANSMITENTES - SALMO DA SILVA NASCIMENTO, motorista, CI 2.946.231-GO, CPF 846.338.756-04 e s/m. DELVANI DAS GRAÇAS NUNES NASCIMENTO, do lar, CI MG-7.486.755-MG, CPF 980.137.696-15, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados em Iturama-MG, na Rua B n.º 11. ADQUIRENTE - ERASMO OLIVEIRA MATOS, brasileiro, solteiro, maior, açougueiro, CI MG-11.941.359-PC-MG e CPF 756.413.055-53, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Alfredo Júlio n.º 780, casa 4. CONTRATO POR INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE ISOLADA E MÚTUO COM OBRIGAÇÕES E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos da Lei n.º 4.380 de 21/08/64, alterada pela Lei 5.049 de 29/06/66, datado de 08/09/2008, devidamente assinado pelas partes na forma legal. VALOR DA COMPRA E VENDA - R\$65.000,00, composto mediante a integralização das parcelas abaixo: Recursos próprios já pagos em moeda corrente: R\$2.465,45; Recursos da conta vinculada do FGTS do comprador: R\$2.702,16; Recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço na forma de desconto: R\$1.205,98; e Financiamento concedido pela credora:



Luiz Eugênio da Fonseca
Registrador

José Fonseca e Silva Neto
Registrador Substituto

Melissa Soares Fonseca
Registradora Substituta

Avenida João Pinheiro 332
Centro - CEP 38400-124
TEL: (34) 3235-1234

Pedido nº 368.031 09:25:30

CERTIDÃO

Página 3

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

55.322

FICHA

02

Uberlândia - MG,

09 de outubro de 2008

2º Ofício de Registro de Imóveis

R\$58.626,41. Recolheu ITBI na Caixa, via Internet, em 01/10/2008, e apresentou Certidão Negativa de Débitos da Prefeitura Municipal local, datada de 02/10/2008. DOU FÉ.

R-7-55.322-09/10/2008- DEVEDOR - ERASMO OLIVEIRA MATOS, retro qualificado. CREDORA - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília-DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, representada por Hamilton de Assis Mariano, CPF 499.717.946-91, conforme procuração lavrada no 2º Ofício de Notas e Protestos de Brasília-DF, livro 2.632, fls. 133/134, e substabelecimento lavrado no Primeiro Serviço Notarial local, livro 1.702, fls. 076/077. CONTRATO POR INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE ISOLADA E MÚTUO COM OBRIGAÇÕES E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, datado de 08/09/2008, devidamente assinado pelas partes na forma legal. VALOR DA OPERAÇÃO - R\$59.832,39. DESCONTO - R\$1.205,98. VALOR DA DÍVIDA - R\$58.626,41. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA - R\$65.000,00. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO - SAC-Sistema de Amortização Constante-Novo. PRAZO - Amortização: 240 meses. TAXA ANUAL DE JUROS- Nominal: 5,5000% e Efetiva: 5,6409%. VENCIMENTO DO 1º ENCARGO MENSAL - 08/10/2008. ÉPOCA DE RECÁLCULO DOS ENCARGOS- Conforme cláusula 11ª do referido contrato. ENCARGO INICIAL TOTAL - R\$539,41. PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO - Para os fins previstos no § 2º, artigo 26 da Lei n.º 9.514/97, fica estabelecido o prazo de sessenta (60) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. GARANTIA - Em garantia da dívida constituída, o devedor aliena à Caixa Econômica Federal, em caráter fiduciário, o imóvel objeto desta matrícula, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei n.º 9.514 de 20/11/97. As partes obrigam-se pelas demais cláusulas e condições constantes do mencionado contrato, as quais ficam fazendo parte integrante deste registro. (P.315, n.º 7.248). EA. DOU FÉ.

AV-8-55.322-15/12/2017- PROT. 345.179-01/12/2017. Certifico a requerimento datado de 23/11/2017, que a propriedade do imóvel objeto desta matrícula fica consolidada em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, CNPJ 00.360.305/0001-04, representada por Marcio Antonio de Oliveira, CPF 595.080.276-49, conforme substabelecimento lavrado no Primeiro Serviço Notarial local, livro 2.089-P, fl. 118, que instruiu o seu pedido com a Certidão de que o fiduciante Erasmo Oliveira Matos, CPF 756.413.055-53, não purgou a mora dentro do prazo legal. AVALIAÇÃO FISCAL - R\$180.000,00. Recolheu ITBI conforme guia autenticada na CEF sob o n.º 1537 1500785002580, em 14/11/2017; e apresentou Certidão Negativa de Débitos da Prefeitura

Continua no verso.

2º Ofício de Registro de Imóveis

FICHA

02

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Municipal local, datada de 23/11/2017. Código Fiscal: 4518-7 Qtd: 1. Emol.: R\$1.346,11, Recivil: R\$80,76, TFC.: R\$663,01, Total: R\$2.089,88. (F.425, n.º 9.537). LMZ. DOU FÉ.

2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE UBERLÂNDIA-MG

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifica 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 nº 55322. O referido é verdade, dá fé. Uberlândia, 15 de dezembro de 2017.

Luiz Eugênio da Fonseca - Registrador *Y* Melissa Soares Fonseca - Substª
José Fonseca e Silva Neto - Substº

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
Ofício do 2º Registro de Imóveis
de Uberlândia - MG

Selo Eletrônico nº BUC69139
Cód. Seg.: 0136-7246-7457-9352

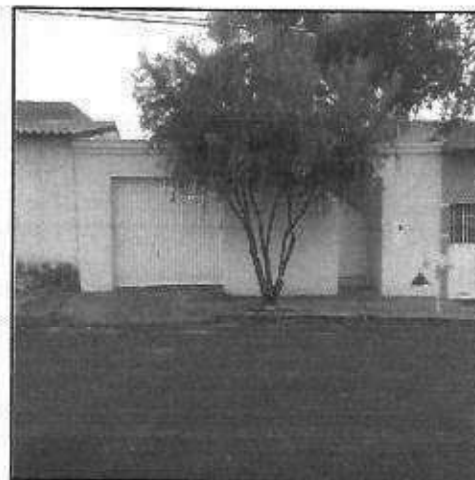
Quantidade de Atos Praticados: 1
Emol. R\$17,05 - TFC R\$6,02 - Valor Final R\$23,07
Consulte a validade deste Selo no site
<https://selos.tjmg.jus.br>



GESTÃO DA ADIMPLENÇA B HOZNTE, MG	Modelo Simplificado de uso restrito	Grupo Unidade Isolada Construção	Grau de Sigilo #Confidencial10	Folha 1 de 4
-----------------------------------	--	-------------------------------------	-----------------------------------	-----------------

INTRODUÇÃO / IDENTIFICAÇÃO

Categoria Casa	UF MG	Município do Imóvel UBERLANDIA
Distrito / Localidade / Cidade UBERLANDIA		Bairro PLANALTO I
Endereço do Imóvel RUA DO FUNCIONARIO PUBLICO, 271, quadra 36, lote 19, Unidade 271, Residência.		
Latitude Hemisfério Sul	Graus 18°	Min 56'
Seg 27,114"	Longitude Graus 48°	Min 19'
Seg 02,938"	Datum WGS84	CEP 38.400-000
Cad. Municipal	Finalidade Outros Vide Inform.	Objetivo Valor de Compra e Venda
		Interessado Outros Vide Inform.
Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes Situação Paradigma: Imóvel Caracterizado pelos Imóveis Assemelhados e ou Documentação		



CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Infra-Estrutura Urbana Água Potável, Esgoto Sanitário, Energia Elétrica, Telefone, Pavimentação, Esgoto Pluvial, Iluminação Pública.	
Serviços Públicos e Comunitários Coleta de Lixo, Transporte Coletivo, Comércio, Educação, Saúde, Segurança.	Padrão das Edificações na Região Normal (c/ aspectos de baixo)
Usos Predominantes no Logradouro Residencial Unifamiliar.	Via de Acesso ao Endereço Local
Região no Contexto Urbano Região Não Central	Influências Valorizantes Sem Destaque
Influências Desvalorizantes Sem Destaque	

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Edificação						
Implantação/Inserção Isolado	Vistoria Somente Externa	Data da Vistoria 28/11/2017	Ocupação Ocupado	Uso Residencial Unifamiliar	Teto Laje	Cobertura Telha de barro, com laje
Paredes Externas Alvenaria	Fachada Principal Pintura/Textura	Demais Fachadas Pintura/Textura	Esquadrias Fachada Principal Ferro	Demais Esquadrias Ferro		
Pisos Cerâmica Comercial	Áreas Molhadas Paredes Internas Azulejo	Áreas Secas Pisos Cerâmica Comercial	Idade Estimada (Anos) > 10 <= 20	Vida Útil Remanescente (Anos)		
Nº Subsolos	Nº Térreos 1	Nº Mezanimos	Nº Sobrelojas	Nº Pav Outros	Nº Coberturas	Qtd Pavimentos da Unidade 1
Locação no Terreno Isolada	Vista Panorâmica Sem Influência	Orientação Solar Sem Influência	Vagas de Garagem Definidas Total Cobertas 0,00		Total Descobertas 0,00	Total 0,00
Taxa de Condomínio (R\$) 0,00		Fração Ideal				
Compartimentos com Armários 0	Salões de Lazer 0	Padrão de Acabamento Normal (c/ aspectos de baixo)		Estado de Conservação Bom (aparência de usado)		
Privativa Unidade 61,20	Áreas de Construção Averbadas (m²) Privativa Descontínua		Comuns		Total Averbada 61,20	
Privativa Unidade	Áreas de Construção não Averbadas (m²) Privativa Descontínua		Comuns		Total não Averbada 0,00	
Privativa da Unidade 61,20	Áreas de Construção Totais (m²) Privativa Descontínua 0,00		Comuns 0,00		Total Construída 61,20	

Gilberto José Canozzo
Engenheiro Civil
CREA-MG 156347
Canozzo Engenharia

GESTÃO DA ADIMPLENÇA B HOZNTE, MG	Modelo Simplificado de uso restrito	Grupo Unidade Isolada Construção	Grau de Sigilo #Confidencial10	Folha 2 de 4
-----------------------------------	--	-------------------------------------	-----------------------------------	-----------------

Divisão Interna

1 Área de Serviço, 1 Banheiro Social, 1 Cozinha, 2 Quartos, 1 Sala.

Equipamentos da Unidade ou Disponíveis para a Unidade no Empreendimento

Não Possui Equipamentos.

Terreno da Unidade

Área (m²)	Testada (m)	Profundidade	Posição	Cota / Greide	Formato Aproximado
240,00	10,00	24,00	Meio de Quadra	Igual ou Acima	Retangular
Inclinação	Cercamento	Cercamento Frente	Cercamento Laterais/Fundos	Vocação Principal	
Plano	Total	Muro	Muro	Residência Unifamiliar	
Lados do Terreno					

Empreendimento/condomínio

Nº de Prédios	Total de Unidades	Ocupação do Terreno	Padrão do Empreendimento
			Normal (c/ aspectos de baixo)
Infra-Estrutura			Estado de Conservação
			Bom (aparência de usado)

Terreno do Empreendimento

Área (m²)	Testada (m)	Profundidade Equivalente (m)	Posição	Cota / Greide
			Esquina	Igual ou Acima
Cercamento	Cercamento Frente	Cercamento Laterais/Fundos	Controle de Acesso	
Total	Muro	Muro	Não	

PATOLOGIAS E DEFICIÊNCIAS DE ENGENHARIA E/OU ARQUITETURA, EM RELAÇÃO AOS PADRÕES ESTABELECIDOS PELA CAIXA

Com Base na Vistoria Observamos ou com Base na Situação Paradigma (se For o Caso) Consideramos:

Vícios de Construção Grave	Outros Danos Graves	Estabilidade e Solidez	Condições de Habitabilidade
Aparentemente Não Possui	Aparentemente Não Possui	Aparentemente Possui	Aparentemente Possui

MANIFESTAÇÃO SOBRE A POSSIBILIDADE DE ACEITAÇÃO DO BEM COMO GARANTIA E SOBRE A SUA CONFORMIDADE COM A DOCUMENTAÇÃO E ATENDIMENTO AOS REQUISITOS MÍNIMOS DE ENGENHARIA / ARQUITETURA ESTABELECIDOS PELA CAIXA

Com Base nos Subsídios Disponíveis, Resumidos no Presente Laudo, do Ponto de Vista de Engenharia e Arquitetura, no que se Refere a Possibilidade de Aceitação do Imóvel Como Garantia:

Sim, Somos Favoráveis à Aceitação do Imóvel Como Garantia.

O imóvel tal como considerado para efeito de avaliação: Aparencia Conformidade Com a Documentação

DIAGNÓSTICO RESUMIDO DE MERCADO

Performance Percebida	Nível de Ofertas Verificado no Segmento	Liquidez Inferida para o Imóvel
Aparentemente Recessivo	Aparentemente Alto	Sem Destaque

ESPECIFICAÇÕES

Gilberto José Canozzo
Engenheiro Civil
CREA-MG 195341/D
Canozzo Engenharia

GESTÃO DA ADIMPLÊNCIA B HOZINTE, MG	Modelo Simplificado de uso restrito	Grupo Unidade Isolada Construção	Grau de Sigilo #Confidencial10	Folha 3 de 4
-------------------------------------	--	-------------------------------------	-----------------------------------	-----------------

Método Comparativo de Dados	Grau de Fundamentação Grau I	Grau de Precisão Grau III
--------------------------------	---------------------------------	------------------------------

RESULTADOS

Situação Descrita e Considerada para Efeito de Avaliação Situação Paradigma: Imóvel Caracterizado pelos Imóveis Assemelhados e ou Documentação	Tipo de Valor Determinado Valor de Compra e Venda	Data de Referência da Avaliação 01/12/2017
--	--	---

Avaliação Global

Área (m²) 61,20	X	R\$/m² 2.761,11	Valor Global (R\$) 168.980,17
--------------------	---	--------------------	----------------------------------

Avaliação Itemizada

Valor de Avaliação R\$ 169.000,00 (CENTO E SESENTA E NOVE MIL REAIS)

Valor Mínimo Admissível (NBR 14.653-2) R\$ 149.472,43	Valor Máximo Admissível (NBR 14.653-2) R\$ 175.850,82
--	--

DOCUMENTOS REFERENTE AO IMÓVEL E/OU AO TRABALHO:

Matrícula da unidade 55322 / 2 / MG / UBERLÂNDIA / 09/10/2008
Matrícula da Unidade, Outros, Vide Inform. Complem. (Anexo), Outros, Vide Inform. Complem. (Anexo).

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Vistoria realizada dia 28/11/2017 às 17:30hs.
Função Estimativa: VU = +60,09004668-8,543750825 * ln (ÁREA COB)+4,93921252E-005 * A TERR+0,002380779156 * SETOR URBANO+0,7727513515 * SUITE+3,577785023 * NOVAUSADA+1,16336985 * DATA 1/2)² Número de dados considerados=113. Atributos do avaliando: 61,20;240,70;1;1;71.
Foi adotado o ICmin devido ao imóvel estar ocupado. Trata-se de informação técnica pois não foi possível a vistoria interna do imóvel, tendo sido o mesmo avaliado por similaridade aos imóveis da vizinhança. O imóvel está aparentemente ocupado.
Relação Geral: MODELO REGRESSÃO
Finalidade: EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL
Interessado: GIGADB06
Relação Geral: FOTO DO RT DA EMPRESA
Relação Geral:

SIGNATÁRIOS

Responsável Técnico GILBERTO JOSE CANOZZO	Formação ENGENHEIRO CIVIL	CREA / CAU 195341/LP	CPF/Matrícula 350.691.126-00
Empresa GILBERTO JOSE CANOZZO - ME	CNPJ 23.303.187/0001-06	Representante Legal GILBERTO JOSE CANOZZO	CPF 350.691.126-00

Local e Data
Uberlândia, 01/12/2017

Responsável Técnico

Representante Legal

Outros

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fachada



Logradouro



Logradouro

de
 Gilberto José Canozzo
 Engenheiro Civil
 CREA-MG 195341/D
 Canozzo Engenharia

CONTRIBUINTE: CAIXA ECONOMICA FEDERAL			500039
ENDEREÇO: QD SS QUADRA 4 BLOCO A LOTE		3	E 04 PRES/GECOL 21
BAIRRO: ASA SUL			
CIDADE: BRASÍLIA		DF	
CÓDIGO PROCESSAMENTO 900 27250149 01 7	DATA EMISSÃO 10/11/2017	PÁGINAS 1 / 1	NRO GUIA.: 452731
QTDE DE IMÓVEIS 1	CÓD. IMÓVEIS 00 - 04 - 0302 - 04 - 14 - 0019 - 0000		
DESC. IMÓVEL.: CONSOLIDACAO DE DOMINIO			NATUREZA DA TRANSMISSÃO:
Quadra: 0036 Lote: 0019			TOTAL ☒ PARCIAL ☐
Endereço: RUA DO FUNCIONARIO PUBLICO, 271			Bairro:
PLANALTO			
VÁLIDA PARA TRANSFERÊNCIA SOMENTE ACOMPANHADA DA CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO EXPEDIDA PELA PREFEITURA MUNICIPAL DE UBERLÂNDIA			
Artigo 14 da Lei 4871 de 23-01-1989			
			VALOR EM REAL
VALOR BASE-1	R\$ 180.000,00 - 2,00 %	ITBI	3.600,00
VALOR BASE-2	0 - 0,00 %	T.CERT.	23,55
VALOR BASE-3	0 - 0,00 %	T. EXP.	6,99
TOTAL.....:			R\$ 3.630,54

AUTENTICAÇÃO

d_taxa_itbi

CEF15371411171500785002580

3.630,54RD1008