



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 n° 655.864 15:17:00

CERTIDÃO

Página 1

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 032573.2.0112651-83

2º ~~Ofício de~~ Registro de Imóveis

MATRÍCULA

FICHA

112.651

01

Uberlândia - MG, 30 de maio de 2016

IMÓVEL - Um imóvel situado nesta cidade, no Bairro Chácaras Tubalina e Quartel, no Reloteamento Residencial Multifamiliar Tubalina, na Rua Antônio Domingues n.º 430, Rua Augustinho Manso Júnior n.º 500 e Rua Sudepe n.º 1.435, constituído pelo apartamento 204, localizado no segundo pavimento do bloco 05 do condomínio Residencial City Laguna, com todas as suas dependências, instalações e benfeitorias existentes, com 45,70m² de área privativa principal, 12,00m² de área comum de divisão não proporcional descoberta, correspondente à vaga de garagem n.º 127, 39,84m² de área comum de divisão proporcional, 97,54m² de área total e 0,00389471 de fração ideal do terreno, o qual é designado pelo lote n.º 01 da quadra n.º 01, com as seguintes medidas e confrontações: cento e vinte e sete metros e três (127,03) centímetros para a Rua Antônio Domingues; cento e vinte metros e sessenta e dois (120,62) centímetros para a Rua Augustinho Manso Júnior; cento e vinte e um metros e vinte e nove (121,29) centímetros + seis metros e trinta e quatro (6,34) centímetros para a Rua Sudepe, Área de Recreação, Área Dominial e Área Institucional; e cento e vinte e um metros e sessenta e dois (121,62) centímetros confrontando com a gleba A; com a área de 15.176,97m².

PROPRIETÁRIA - GALENA INCORPORADORA LTDA., com sede em Belo Horizonte-MG, na Rua Leopoldina n.º 48, sala 55, CNPJ 19.305.349/0001-60.

REGISTRO ANTERIOR - Matrícula n.º 105.008, livro 02 deste Ofício. Emolumentos cobrados nos termos do artigo 42, inciso II da Lei n.º 11.977/2009 - Programa Minha Casa, Minha Vida. Emol.: R\$8,51, Recompe: R\$0,51, TFJ.: R\$2,84, Total: R\$11,86. DOU FÉ.

AV-1-112.651-30/05/2016- PROT. 326.647-19/05/2016. Certifico que a convenção de condomínio do Residencial City Laguna foi registrada no livro 03-Auxiliar, sob o n.º 15.986 deste Ofício, segundo o que dispõe o artigo 9º, § 3º, alíneas "a" a "m" da Lei n.º 4.591/64 e artigo 1.333 e seguintes do Código Civil Brasileiro. Emolumentos cobrados nos termos do artigo 42, inciso II da Lei n.º 11.977/2009 - Programa Minha Casa, Minha Vida. Emol.: R\$6,77, Recompe: R\$0,41, TFJ.: R\$2,26, Total: R\$9,44. (P.406, n.º 9.151). DOU FÉ.

AV-2-112.651-30/05/2016- PROT. 326.645-19/05/2016. **IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO**. Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão, com alvará de licença n.º 000639/2014 datado de 23/06/2014, válido até 23/06/2017. Incorporação Imobiliária registrada sob o n.º 04 da matrícula 105.008, livro 02 deste Ofício. A incorporação está submetida ao Patrimônio de Afetação, previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei n.º 4.591/64, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 10.931/04, conforme averbação n.º 05 da matrícula 105.008, livro 02 deste Ofício. A presente matrícula poderá ser encerrada nas hipóteses previstas em lei.

Continua no verso.

Continua no verso.

FICHA

01

CNM: 032573.2.0112651-83
2º ~~Ofício de Registro de Imóveis~~

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Emolumentos cobrados nos termos do artigo 42, inciso II da Lei n.º 11.977/2009 - Programa Minha Casa, Minha Vida. Emol.: R\$6,77, Recompe: R\$0,41, TFJ.: R\$2,26, Total: R\$9,44. ACA. DOU FÉ.

AV-3-112.651-19/10/2017- PROT. 343.713-13/10/2017. Certifico conforme averbação n.º 07 da matrícula 105.008, livro 02 deste Ofício, efetuada em 19/10/2017, que a requerimento datado de 13/10/2017 e conforme Primeira Alteração Social, datada de 08/09/2016, arquivada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob o n.º 5837360, em 08/09/2016, a proprietária Galena Incorporadora Ltda. teve sua razão social alterada para "SPE GALENA INCORPORADORA LTDA." Código Fiscal: 4160-8-38 Qtd.: 01. Isento de emolumentos nos termos do artigo 237-A, § 1º da Lei n.º 6.015/73. (P.423, n.º 9.498). DOU FÉ.

AV-4-112.651-19/10/2017- PROT. 343.713-13/10/2017. Certifico conforme averbação n.º 08 da matrícula 105.008, livro 02 deste Ofício, efetuada em 19/10/2017, que a requerimento datado de 13/10/2017, amparado no artigo 943, § 4º, inciso I do Provimento n.º 260 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais, e conforme Alvará de Licença n.º 006667/2017, expedido pela Secretaria de Planejamento Urbano da Prefeitura Municipal local em 06/10/2017, o prazo para a conclusão das obras do imóvel objeto desta matrícula foi prorrogado para 13/10/2020. Código Fiscal: 4135-0-38 Qtd.: 01. Isento de emolumentos nos termos do artigo 237-A, § 1º da Lei n.º 6.015/73. (P.423, n.º 9.498). AC. DOU FÉ.

AV-5-112.651-23/10/2017- PROT. 342.833-19/09/2017. HIPOTECA - Certifico que conforme registro n.º 09 da matrícula n.º 105.008, livro 02, deste Ofício, efetuado em 23/10/2017, fica transportada para esta matrícula a hipoteca, nos seguintes termos: DEVEDORA - SPE GALENA INCORPORADORA LTDA., com sede em Belo Horizonte-MG, na Rua Leopoldina n.º 48, sala 55, CNPJ 19.305.349/0001-60, representada por seu procurador Danilo Mosqueira Possato, CPF 050.461.316-25, conforme procuração lavrada no Cartório de Notas de Igarapé-MG, livro 212, fl. 127. CREDORA - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília-DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, representada por Nivaldo Donizete Rodrigues, CPF 447.728.586-87, conforme procurações lavradas no Cartório do 2º Ofício de Notas e Protesto de Brasília-DF, livros 3.127-P e 3.264-P, fls. 13/14 e 155/156, respectivamente, e substabelecimento lavrado no Primeiro Serviço Notarial local, livro 2.089-P, fl. 018. FIADORES - Neocasa Empreendimentos e Participações S.A., CNPJ 65.211.179/0001-71, representada por seu procurador Danilo Mosqueira Possato, retro mencionado, conforme procuração lavrada no Cartório de Notas de Igarapé-MG, livro 212, fl. 128; Neoservice Gerenciamento e Vendas Ltda., CNPJ 14.097.279/0001-88, representada por

Continua na ficha 02



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 655.864 15:17:00

CERTIDÃO

Página 3

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 032573.2.0112651-83

2º ~~Ofício~~ de Registro de Imóveis

MATRÍCULA

112.651

FICHA

02

Uberlândia - MG, 23 de outubro de 2017

seus sócios Andre Lima Sampaio, CPF 534.779.876-91, e Neocasa Empreendimentos e Participações S.A., retro mencionada; e Neocasa Desenvolvimento Imobiliário e Participações S.A., CNPJ 13.773.024/0001-25, representada por seus diretores Andre Lima Sampaio, retro mencionado, e Alexandre Lima Sampaio, CPF 001.337.396-00. Conforme Contrato por Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Mútuo Para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, com Recursos do FGTS, no Âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida N.º 8.7877.0179714-6, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei n.º 4.380/64, e na forma da Lei n.º 11.977/2009; datado de 04/08/2017, devidamente assinado pelas partes na forma legal, este imóvel foi dado em primeira e especial hipoteca para garantia do pagamento da dívida decorrente do empréstimo concedido à devedora para construção do empreendimento Residencial City Laguna - Módulo I, nas seguintes condições: VALOR DO FINANCIAMENTO - A credora concede à devedora uma abertura de crédito no valor de R\$3.793.130,77. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO - SAC-Sistema de Amortização Constante. TAXA DE JUROS AO ANO - Nominal: 8,0000% e Efetiva: 8,3000%. PRAZO TOTAL EM MESES - O prazo de construção/legalização é de 24 meses, e o prazo de amortização é de 24 meses, contado do primeiro dia do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no Cronograma Físico-Financeiro do Empreendimento para o término da obra. Código Fiscal: 4135-0-38 Qtd: 1. Isento de emolumentos nos termos do artigo 237-A, § 1º da Lei n.º 6.015/73. (P.423, n.º 9.500). PVC. DOU FÉ.

AV-6-112.651-31/07/2018- PROT. 353.413-18/07/2018. Certifico que conforme item 1.7 do Contrato por Instrumento Particular, datado de 04/05/2018, abaixo registrado, a Caixa Econômica Federal autorizou o desligamento do imóvel retro descrito da hipoteca mencionada na averbação n.º 05 desta matrícula. Código Fiscal: 4140-0 Qtd: 1 Código Tributação: 4. Emol.: R\$29,34, Recivil: R\$1,76, ISSQN: R\$0,58, TFJ.: R\$9,68, Total: R\$41,36. DOU FÉ.

R-7-112.651-31/07/2018- PROT. 353.413-18/07/2018. TRANSMITENTE - SPE GALENA INCORPORADORA LTDA., com sede em Belo Horizonte-MG, na Rua Leopoldina n.º 48, sala 55, CNPJ 19.305.349/0001-60, representada por seu procurador Danilo Mosqueira Possato, CPF 050.461.316-25, conforme procuração lavrada no Cartório de Notas de Igarapé-MG, livro 212, fl. 127. ADQUIRENTE - JOÃO CLEBER PEREIRA DA ROCHA, brasileiro, solteiro, maior, nascido em 24/06/89, porteiro, CNH 04490689040-MG e CPF 097.737.146-83, residente e domiciliado nesta cidade, na Avenida Salomão Abrahão n.º 2.948, casa 01. 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 - RECURSOS DO FGTS N.º

Continua no verso.

Continua no verso.

FICHA

02

CNM: 032573.2.0112651-83
2º Ofício de Registro de Imóveis

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

8.7877.0323548-0, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei n.º 4.380/64, e na forma da Lei n.º 11.977/2009; datado de 04/05/2018, devidamente assinado pelas partes na forma legal. VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO - R\$14.115,24. O valor de aquisição do imóvel residencial urbano objeto deste contrato é: R\$147.000,00, a ser integralizado pelos seguintes valores: Valor dos recursos próprios: R\$43.545,10; Valor dos recursos da conta vinculada de FGTS: R\$1.327,66; Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS: R\$13.409,00; e Valor do financiamento concedido pela credora: R\$88.718,24. AVALIAÇÃO FISCAL - R\$147.000,00. Recolheu ITBI na CEF, via internet, em 11/07/2018; e apresentou Certidão Negativa de Débitos da Prefeitura Municipal local, datada de 17/07/2018. Código Fiscal: 4541-9 Qtd: 1 Código Tributação: 4. Emol.: R\$719,73, Recivil: R\$43,18, ISSQN: R\$14,40, TFJ.: R\$354,52, Total: R\$1.131,83. DOU FÉ.

R-8-112.651-31/07/2018- DEVEDOR - JOÃO CLEBER PEREIRA DA ROCHA, retro qualificado. CREDORA - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília-DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, representada por Nivaldo Donizete Rodrigues, CPF 447.728.586-87, conforme procurações lavradas no Cartório do 2º Ofício de Notas e Protesto de Brasília-DF, livros 3.127-P e 3.264-P, fls. 13/14 e 155/156, respectivamente, e substabelecimento lavrado no Primeiro Serviço Notarial local, livro 2.089-P, fl. 018. 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 - RECURSOS DO FGTS N.º 8.7877.0323548-0, datado de 04/05/2018, devidamente assinado pelas partes na forma legal. VALOR TOTAL DA DÍVIDA - R\$88.718,24. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA - R\$147.000,00. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO - Price. PRAZOS EM MESES - Construção/Legalização: 25 e Amortização: 360. TAXA ANUAL DE JUROS - Nominal: 5,00% e Efetiva: 5,1161%. VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL - 10/06/2018. ÉPOCA DE REAJUSTE DOS ENCARGOS - De acordo com o item 6.3 do referido contrato. ENCARGOS FINANCEIROS - De acordo com o item 05 do referido contrato. ENCARGOS NO PERÍODO DE CONSTRUÇÃO - De acordo com o item 5.1.2 do referido contrato. ENCARGOS NO PERÍODO DE AMORTIZAÇÃO TOTAL - R\$495,85. VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO - R\$147.000,00. PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO - Trinta (30) dias, contados a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. GARANTIA - Em garantia da dívida constituída, o devedor aliena fiduciariamente à Caixa Econômica Federal, nos termos e para os efeitos da Lei n.º 9.514/97, o imóvel objeto desta matrícula. As partes obrigam-se pelas demais cláusulas e condições constantes do mencionado contrato, as quais ficam fazendo parte integrante deste registro. Código Fiscal: 4517-9 Qtd: 1 Código Tributação:

Continua na ficha 03



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 655.864 15:17:00

CERTIDÃO

Página 5

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 032573.2.0112651-83

2º ~~Ofício de~~ Registro de Imóveis

MATRÍCULA

112.651

FICHA

03

Uberlândia - MG, 31 de julho de 2018

4. Emol.: R\$559,89, Recivil: R\$33,59, ISSQN: R\$11,20, TFJ.: R\$228,68, Total: R\$833,36. (P.432, n.º 9.691). TKR. DOU FÉ.

AV-9-112.651-11/02/2021- PROT. 388.015-08/02/2021. A requerimento datado de 24/01/2020 e conforme certidão da Diretoria de Aprovação de Projetos da Prefeitura Municipal local, datada de 06/07/2020, procede-se a esta averbação para constar que em 07/01/2020 foi fornecido o habite-se parcial n.º 7206/2019 e nesta mesma data efetuado o lançamento da construção do imóvel objeto desta matrícula, situado na Rua Antônio Domingues n.º 430, Rua Augustinho Manso Júnior n.º 500 e Rua Sudepe n.º 1.435 (Ap. 204/B1. 05), com a área construída de 50,67m² e com o valor venal estipulado em R\$14.548,34. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o n.º 00.04.0301.15.09.0001.0071. Emolumentos cobrados nos termos do artigo 42, inciso II da Lei n.º 11.977/2009 - Programa Minha Casa, Minha Vida. Código Fiscal: 4148-3 Qtd: 1 Código Tributação: 4. Emol.: R\$144,21, Recomepe: R\$8,65, ISSQN: R\$2,88, TFJ.: R\$58,90, Total: R\$214,64. Selo de Fiscalização Eletrônico: EJM75901, Código de Segurança: 6400-6184-8553-9098. (P.463, n.º 10.312). DOU FÉ.

AV-10-112.651-11/02/2021- PROT. 388.015-08/02/2021. Procede-se a esta averbação para constar que foi apresentada a CND/INSS emitida pela Secretaria da Receita Federal sob o n.º 000252021-88888639, em 05/02/2021, referente à área parcial residencial de obra nova de 9.341,48m² do condomínio Residencial City Laguna. Emolumentos cobrados nos termos do artigo 42, inciso II da Lei n.º 11.977/2009 - Programa Minha Casa, Minha Vida. Código Fiscal: 4135-0 Qtd: 1 Código Tributação: 4. Emol.: R\$8,87, Recomepe: R\$0,53, ISSQN: R\$0,18, TFJ.: R\$2,96, Total: R\$12,54. Selo de Fiscalização Eletrônico: EJM75901, Código de Segurança: 6400-6184-8553-9098. (P.463, n.º 10.312). AC. DOU FÉ.

AV-11-112.651-02/04/2024- PROT. 439.564-06/03/2024, reapresentado em 26/03/2024. A requerimento datado de Florianópolis, 04/03/2024, procede-se a esta averbação para constar que a propriedade do imóvel objeto desta matrícula fica consolidada em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, com sede no Setor Bancário Sul, lotes 3/4, quadra 04, Brasília-DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, que instruiu o seu pedido com a certidão de não purgação da mora dentro do prazo legal. VALOR - R\$152.210,42. AVALIAÇÃO FISCAL - R\$152.210,42. Foi recolhido ITBI conforme guia autenticada na CEF sob o n.º 0031 0890785000976 em 26/02/2024; e apresentada Certidão Negativa de Débitos da Prefeitura Municipal local, emitida em 29/02/2024. Código Fiscal: 4241-6 Qtd: 1 Código Tributação: 1. Emol.: R\$2.337,42, Recomepe: R\$140,23, ISSQN:

Continua no verso.

Continua no verso.

CNM: 032573.2.0112651-83

2º Ofício de Registro de Imóveis

Continuação Matrícula

112.651

Ficha

03

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

R\$46,75. TFJ.: R\$1.151,35, Total: R\$3.675,75. Selo de Fiscalização Eletrônico: HQJ73460, Código de Segurança: 6038-4841-5411-4974. APM. DOU FÉ.

2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE UBERLÂNDIA-MG

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico 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 112651. Nos termos dos artigos 11 e 16 da Lei nº 14.382 de 27/06/22: 1) Esta certidão contém a reprodução de todo o conteúdo da matrícula, sendo suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, MAS NÃO CONTÉM certificação específica pelo oficial sobre propriedade, direitos, ônus reais e restrições; 2) Não serão exigidos, para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos ou para a caracterização da boa-fé do terceiro adquirente de imóvel ou beneficiário de direito real, a obtenção prévia de quaisquer documentos ou certidões além daqueles requeridos nos termos do disposto no § 2º do art. 1º da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985. O referido é verdade, dá fé. Uberlândia, 02 de abril de 2024. Esta certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/02, Lei nº 11.977/09 e Lei nº 14.063/20. Sua emissão e conferência podem ser confirmadas pelo site <https://www.e-intimacao.onr.org.br>. Assinada digitalmente por Melissa Soares Fonseca. Prazo de validade: 30 dias.

Emolumentos: R\$26,11 Recompe: R\$1,57 TFJ: R\$9,78 ISSQN: R\$0,52 - Total R\$37,98

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
Ofício do 2º Registro de Imóveis
de Uberlândia - MG - CNS: 03.257-3

Selo Eletrônico nº HQJ73472
Cód. Seg.: 4068.8455.9270.5070

Quantidade de Atos Praticados: 1
Luiz Eugênio da Fonseca Oficial
Emol. R\$27,68 - TFJ R\$9,78 - Valor Final R\$37,46
ISS R\$0,52
Consulte a validade deste Selo no site
<https://selos.tjmg.jus.br>

