

Oficial: Márcio Ribeiro Pereira

Patricia Testa Pereira
Oficial Substituta

Denise Testa Pereira
Oficial Substituta

Daniele Amstaldem de Oliveira
Escrevente

Joelia da Silva Ribeiro
Oficial Substituta

Roberta de Castro Figueiredo
Escrevente

Lorena Marques de Sousa
Escrevente

C E R T I D ã O

CNM: 032136.2.0096142-19

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO 1º. OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

=96.142=

01

Uberlândia - MG, 22 de março de 2000

I M Ó V E L: Um terreno situado nesta cidade, no Bairro Nova Uberlândia, designado por lote nº. 15 da quadra nº. 26, medindo dez (10,00) metros de frente e aos fundos, por trinta (30,00) metros de extensão dos lados, com a área de 300,00m², confrontando pela frente com a Rua dos Pica-Paus; pelo lado direito com o lote nº. 16; pelos fundos com o lote nº. 52; e pelo lado esquerdo com o lote nº. 14.

PROPRIETÁRIA: SANTA PAULA LOTEADORA S/C LTDA, com sede em Ourinhos-SP, inscrita no CNPJ sob o nº. 02.315.886/0001-98.

Registro Anterior: Matrícula nº. 90.206 livro 2 Reg. Geral deste Ofício.

R-1-96.142: 22/03/2000- **DEVEDORA:** SANTA PAULA LOTEADORA S/C LTDA, com sede em Ourinhos-SP, inscrita no CNPJ sob o nº. 02.315.886/0001-98, representada neste ato por seu sócio diretor Reynaldo Galves Leal, CPF nº. 796.678.568-87. **CREDORA:** Congregação dos Sagrados Corações, com sede em Belo Horizonte-MG, inscrita no CNPJ sob o nº. 17.216.227/0001-71, representada neste ato por Gerson Lima Guimarães, CPF nº. 110.144.746-04, conforme procuração lavrada pelo Serviço Notarial do 4º. Ofício da Comarca de Belo Horizonte-MG, no livro nº. 329-P às fls. 097. Escritura pública de HIPOTECA lavrada pelo Serviço Notarial da Comarca de Cambará-PR, em data de 06/12/99, no livro nº. 116 às fls. 101/103. **VALOR:** R\$.221.000,00. **FORMA DE PAGAMENTO:** 01 cheque no valor de R\$.80.000,00 para o dia 30/12/999, e mais duas (02) Notas Promissórias, sendo uma no valor de R\$.80.000,00 vencível em 30/12/2000, e outra no valor de R\$.61.000,00, vencível em 30/06/2001. **GARANTIA-** Em garantia da dívida ora constituída a devedora dá a credora em PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA o imóvel constante desta matrícula, o qual foi avaliado por R\$.5.000,00. As partes obrigam-se pelas demais cláusulas e condições constantes da escritura, as quais ficam fazendo parte integrante do presente registro. Dou fé:

AV-2-96.142: 30/01/2001- PROT. 196.572- Certifico que em virtude de autorização dada pela credora, a Congregação dos Sagrados Corações, através de instrumento particular datado de BH, 27/12/2000, procedo ao CANCELAMENTO do registro nº. 1 desta matrícula. Dou fé:

AV-3-96.142: 02/12/2002- PROT. 221.950- Certifico que de acordo com a 1ª. Alteração Contratual datado de Ourinhos-SP, 09/01/2001, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob o nº. 2.486/01-5, e registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais, sob o nº. 3120617414-0, em 06/03/2001, a proprietária do imóvel constante desta matrícula, teve sua razão social alterada de Santa Paula Loteadora S/C Ltda para "SANTA PAULA LOTEADORA LTDA". Dou fé:

R-4-96.142: 02/12/2002- PROT. 221.951- Transmitente: Santa Paula Loteadora Ltda, atualmente com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ sob o nº. 02.315.886/0001-98, representada neste ato por Elaine Cristina Manzano Mendes, CPF nº. 255.865.278-80, conforme procuração lavrada pelo Cartório do

CNM: 032136.2.0096142-19

FICHA

01

1º. OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Raimundo Rocha de Oliveira
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

2º Ofício Notarial da Comarca de Cambará-PR, no livro nº. 108 às fls. 191. **ADQUIRENTE:** ANTÔNIO DIRCEU SERAFIM, brasileiro, autônomo, casado com Marta Proto Serafim sob o regime da comunhão parcial de bens, residente e domiciliado em São Paulo-SP, CI nº. 10.368.306-9-SP e CPF nº. 827.420.738-68, representado neste ato por Raimundo Rocha de Oliveira, CPF nº. 007.327.518-29, conforme procuração lavrada pelo 2º. Tabelionato de Notas local, no livro nº. 364 às fls. 175. Escritura pública de COMPRA E VENDA lavrada pelo 2º. Tabelionato de Notas local, em data de 01/10/2002, no livro nº. 962 às fls. 175. VALOR: R\$10.590,00. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$7.000,00.

Dou fé: *Raimundo Rocha de Oliveira*

R-5-96.142- Protocolo nº. 335.656, em 14 de dezembro de 2009- Transmitentes: Antonio Dirceu Serafim, autônomo, CI 10.368.306-9-SP, CPF 827.420.738-68, e sua mulher Marta Proto Serafim, do lar, CI 12.698.386-SP, CPF 013.852.948-50, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, neste ato, representados por seu procurador David Serafim de Oliveira, CPF 014.834.826-26, conforme procuração lavrada pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do 29º Subdistrito de Santo Amaro, Comarca de São Paulo-SP, no livro 945 às fls. 243/244. **ADQUIRENTE:** PRISCILA SERAFIM DE OLIVEIRA, brasileira, do lar, CI 11.626.181-X-SP, CPF 999.535.958-87, casada sob o regime da comunhão parcial de bens com Raimundo Rocha de Oliveira, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua João Angelo Schiavinatto, 2.393, Bairro Santa Mônica. Escritura pública de COMPRA E VENDA lavrada pelo Primeiro Serviço Notarial local, em data de 13/11/2009, no livro nº. 1763-N às fls. 107. VALOR: R\$12.000,00. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$20.000,00. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº. 00-04-0203-04-02-0015-0000. Em 23/12/2009.

Dou fé: *Raimundo Rocha de Oliveira*

R-6-96.142- Protocolo nº. 343.317, em 07 de maio de 2010- Transmitentes: Priscila Serafim de Oliveira, do lar, CI 11.626.181-X-SP, CPF 999.535.958-87, e seu marido Raimundo Rocha de Oliveira, comerciante, CI 10.114.071-X-SSP/SP, CPF 007.327.518-29, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, depois da vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua João Angelo Schiavinatto, 2.393, Bairro Segismundo Pereira. **ADQUIRENTE:** VALDECI DUARTE BACCOLI, brasileira, viúva, comerciante, CI 1.263.597-SSP/DF, CPF 579.110.291-72, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua dos Pica Paus, 933, Bairro Nova Uberlândia. Escritura pública de COMPRA E VENDA lavrada pelo Terceiro Serviço Notarial local, em data de 13/04/2010, no livro nº. 1164 às fls. 144. VALOR: R\$24.000,00. Em 17/05/2010.

Dou fé: *Raimundo Rocha de Oliveira*

AV-7-96.142- Protocolo nº 603.406, em 12 de março de 2021, rerepresentado

Continua na ficha 02.

continuação

CNM: 032136.2.0096142-19

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

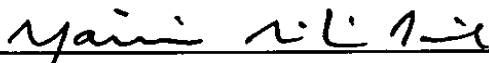
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

96.142


Ficha

02



 Uberlândia - MG, 25 de março de 2021

em 19/03/2021- A requerimento contido na escritura pública adiante registrada sob o nº 8, acompanhado da cópia da certidão de casamento expedida pela Escrevente do Registro Civil das Pessoas Naturais desta Comarca, datada de 11/02/2021, com o nº de matrícula 059196 01 55 2017 2 00171 120 0095302 04, procede-se a esta averbação para constar que foi celebrado, no dia 08/11/2017, o matrimônio de Sérgio Costa Pimenta e Valdeci Duarte Baccoli, sob o regime da comunhão parcial de bens; e, de acordo com sentença do MM. Juiz de Direito Coordenador do CEJUSC, proferida em 16/08/2018, transitada em julgado, foi decretado o divórcio do referido casal. Emol.: R\$37,60, TFJ.: R\$11,82, ISSQN.: R\$0,70, Total: R\$50,12 - Qtd/Cod: 2/4160-8. Número do Selo: EMF75114. Código de Segurança: 5876-6204-1093-9139. Em 25/03/2021.


Dou fé:


R-8-96.142- Protocolo nº 603.406, em 12 de março de 2021, reapresentado em 19/03/2021- Transmitente: Valdeci Duarte Baccoli, brasileira, divorciada em 16/08/2018, declarou que não convive em união estável, capaz, comerciante, CNH 02048471313-DETRAN/MG (onde consta a CI 1263597-SSP/DF), CPF 579.110.291-72, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua dos Pica Paus, 933. ADQUIRENTE: E2R - ARQUITETURA E ENGENHARIA LTDA - EPP, com sede nesta cidade, na Rua dos Pardais, 195, sala 03, Bairro Cidade Jardim, CNPJ 26.231.422/0001-61, NIRE 3121071689-0, neste ato, representada por sua sócia/administradora Ana Karime de Souza Santana, CPF 917.404.526-15. Escritura pública de COMPRA E VENDA lavrada pelo 1º Serviço Notarial da Comarca de Canápolis-MG, em data de 08/03/2021, no livro nº 127N às fls. 273/274. VALOR: R\$230.000,00, e avaliado para efeitos fiscais e tributários pelo mesmo valor. Emol.: R\$2.091,74, TFJ.: R\$1.158,94, ISSQN.: R\$39,47, Total: R\$3.290,15 - Qtd/Cod: 1/4543-5. Número do Selo: EMF75114. Código de Segurança: 5876-6204-1093-9139. Em 25/03/2021.

Dou fé:


AV-9-96.142- Protocolo nº 640.196, em 08 de abril de 2022- Averba-se, a requerimento datado de 07/04/2022, nos termos da certidão expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano local, datada de 31/03/2022, e conforme HABITE-SE nº 1551/2022, de 24/03/2022, para constar que foi efetuado o lançamento do prédio situado na Rua dos Pica-Paus, nº 1273, com a área construída de 168,38m² (residencial), com o valor venal da construção de R\$52.281,99. Emol.: R\$572,54, TFJ.: R\$220,60, ISSQN.: R\$10,80, Total: R\$803,94 - Qtd/Cod: 1/4150-9. Número do Selo: FOX82675. Código de Segurança: 2816-3424-2268-3693. Em 12/04/2022.

Dou fé:


AV-10-96.142- Protocolo nº 640.196, em 08 de abril de 2022- CND/INSS- Foi apresentada para ser arquivada a CND/INSS nº 90.009.72254/73-001,

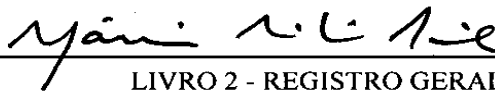
Continua no verso.

CNM: 032136.2.0096142-19

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

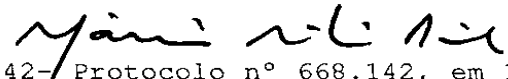
Ficha

02



LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

referente à área residencial unifamiliar de obra nova de 168,38m². Emol.: R\$22,74, TFJ.: R\$7,15, ISSQN.: R\$0,43, Total: R\$30,32 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Número do Selo: FOX82675. Código de Segurança: 2816-3424-2268-3693. Em 12/04/2022. Dou fé: 

AV-11-96.142- Protocolo nº 668.142, em 19 de janeiro de 2023- Averba-se, nos termos da 5ª Alteração e Consolidação Contratual, datada de 27/04/2022, registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob o nº 9322643, em 29/04/2022, para constar que a proprietária do imóvel desta matrícula, E2R - Arquitetura e Engenharia Ltda - EPP, teve sua denominação social alterada para **SIMPLES INCORPORADORA LTDA**. Emol.: R\$24,01, TFJ.: R\$7,54, ISSQN.: R\$0,45, Total: R\$32,00 - Qtd/Cod: 1/4134-3. Número do Selo: GIT98514. Código de Segurança: 1540-8575-5896-1970. Em 26/01/2023. Dou fé: 

R-12-96.142- Protocolo nº 668.142, em 19 de janeiro de 2023- Transmitente: Simples Incorporadora Ltda, com sede nesta cidade, na Rua dos Pardais, 195, sala 3, Bairro Cidade Jardim, CNPJ 26.231.422/0001-61, NIRE 31210716890, neste ato, representada pela sócia administradora Ana Karime de Souza Santana, CPF 917.404.526-15. **ADQUIRENTE:** TULIA DO AMARAL RODRIGUES, brasileira, divorciada, empresária, CNH 03293388161-DETRAN/GO, CPF 940.635.081-53, residente e domiciliada em Nova Ponte-MG, na Rua João Pereira Alves, 329, St. 13, Qd. 508, Lt. 05, Bairro São miguel. Contrato por instrumento particular de VENDA E COMPRA de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, nº 1.4444.1990670-6, datado de 06/01/2023. VALOR DA COMPRA E VENDA: R\$1.000.000,00. VALOR DOS RECURSOS PRÓPRIOS: R\$200.000,00. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$1.000.000,00. ITBI no valor de R\$20.000,000, recolhido junto a CEF, em data de 18/01/2023. Foi apresentada certidão positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à Dívida Ativa da União emitida pela Receita Federal/PGFN, em data de 29/09/2022, 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 06/01/2023. Emol.: R\$3.371,32, TFJ.: R\$2.602,21, ISSQN.: R\$63,61, Total: R\$6.037,14 - Qtd/Cod: 1/4549-2. Número do Selo: GIT98514. Código de Segurança: 1540-8575-5896-1970. Em 26/01/2023.

Dou fé:



R-13-96.142- Protocolo nº 668.142, em 19 de janeiro de 2023- Pelo contrato referido no R-12-96.142, a devedora fiduciante Tulia do Amaral 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,

Continua na ficha 03

continuação

CNM: 032136.2.0096142-19

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

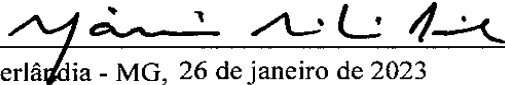
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS


Matrícula

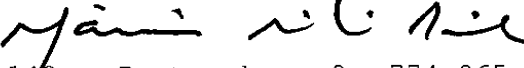
96.142


Ficha

03


 Uberlândia - MG, 26 de janeiro de 2023

representada por Marcio Batista Pereira, CPF 744.642.216-53, 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\$800.000,00. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$1.100.000,00. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC. ÍNDICE DE ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR: TR. PRAZO TOTAL, EM MESES: amortização- 420. TAXA ANUAL DE JUROS: BALCÃO: nominal- 8,6395% - efetiva- 8,9900%, e REDUZIDA: nominal- 8,5101% - efetiva- 8,8500%. TAXA MENSAL DE JUROS: BALCÃO: nominal- 0,7176% - efetiva- 0,7200%, e REDUZIDA: nominal- 0,7069% - efetiva- 0,7092%. ENCARGO MENSAL INICIAL TOTAL: taxa de juros balcão- R\$8.034,02, e taxa de juros reduzida- R\$7.947,76. VENCIMENTO DO 1º ENCARGO MENSAL: 07/02/2023. REAJUSTE DOS ENCARGOS: De acordo com o item 4 do contrato. PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO: 30 (trinta) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$1.100.000,00, atualizado monetariamente na forma do item 18 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\$3.211,43, TFJ.: R\$2.122,12, ISSQN.: R\$60,59, Total: R\$5.394,14 - Qtd/Cod: 1/4548-4. Número do Selo: GIT98514. Código de Segurança: 1540-8575-5896-1970. Em 26/01/2023. Dou fé: 

AV-14-96.142- Protocolo nº 668.142, em 19 de janeiro de 2023- Nos termos da Lei 10.931/04, averba-se para constar que foi emitida CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL E CARTULAR nº 1.4444.1990670-6, Série 0123, datada de 06/01/2023, tendo como credora Caixa Econômica Federal, no valor do crédito de R\$800.000,00, garantida pela alienação fiduciária registrada no R-13-96.142. Isento de emolumentos - Qtd/Cod: 1/4135-0-34. Número do Selo: GIT98514. Código de Segurança: 1540-8575-5896-1970. Em 26/01/2023. Dou fé: 

AV-15-96.142- Protocolo nº 774.065, em 26 de dezembro de 2025- CANCELAMENTO- Em virtude de autorização dada pela credora Caixa Econômica Federal, através de instrumento particular, datado de Florianópolis, 26/12/2025, procede-se ao cancelamento da AV-14-96.142. Emol.: R\$25,67, Recompe.: R\$1,93, TFJ.: R\$8,67, ISSQN.: R\$0,51, FDMP, Fegaj e Feage.: R\$0,00, Total.: R\$36,78 - Qtd/Cod: 1/4136-8. Número do Selo: JRL01975. Código de Segurança: 6118-8495-5564-4030. Em 14/01/2026. Dou fé: 

AV-16-96.142- Protocolo nº 774.065, em 26 de dezembro de 2025- CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE- Conforme requerimentos datados de Bauru e Florianópolis, 26/12/2025, fica consolidada a propriedade do imóvel

Continua no verso.

Continua no verso.

continuação

Continuação da matrícula

96.142

Ficha

03

CNM: 032136.2.0096142-19

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 pela devedora fiduciante Tulia do Amaral Rodrigues, quando intimada 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\$1.144.033,00. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$1.144.033,00. ITBI no valor de R\$22.880,66, recolhido junto à CEF, em data de 16/12/2025. Foram apresentadas: certidão do decurso do prazo sem a purga da mora, datada de 03/11/2025; e, declaração de dispensa da certidão negativa para transferência do imóvel, datada de Florianópolis, 26/12/2025. Emol.: R\$3.903,73, Recompe.: R\$293,83, TFJ.: R\$3.240,08, ISSQN.: R\$78,07, FDMP, Fegaj e Feage.: R\$0,00, Total.: R\$7.515,71 - Qtd/Cod: 1/4250-7. Número do Selo: JRL01975. Código de Segurança: 6118-8495-5564-4030. Em 14/01/2026. Dou fé: *Márcio R. de Azevedo*

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 96142. 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 janeiro 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\$0,56 Valor final: R\$41,64

PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA 1º Ofício de Registro de Imóveis Uberlândia-MG - CNS: 03.213-6	
SELO DE CONSULTA: JRL01984 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 4164.1556.9859.3102	
Quantidade de atos praticados:1 Marcio Ribeiro Pereira - Oficial Emol. R\$30,36 - TFJ R\$10,72 - ISS R\$ 0,56 - Valor final R\$41,64 Consulte a validade deste selo no site https://selos.tjmg.jus.br	



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: HMD63-SKS8L-22HNR-3NTE9

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/HMD63-SKS8L-22HNR-3NTE9>

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

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