

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: 032136.2.0104903-23

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

1º. OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

=104.903=

FICHA

01

Jair Batista da Silva  
Uberlândia - MG, 22 de janeiro de 2003

**I M Ó V E L:** Um terreno situado nesta cidade, no Bairro Alto Umuarama, designado por lote nº. 12 da quadra nº. 06, medindo doze metros e cinquenta e um (12,51) centímetros de frente para a Rua Alberto Gomes, trinta (30,00) metros pelo lado direito confrontando com o lote nº. 11, trinta (30,00) metros pelo lado esquerdo confrontando com o lote nº. 13, e nove metros e sessenta (9,69) centímetros pelos fundos confrontando com os lotes nºs. 35 e 36 da quadra nº. 07, com a área total de 333,00m<sup>2</sup>.

**PROPRIETÁRIA:** AGROPECUÁRIA JARDIM UMUARAMA LTDA, com sede nesta cidade, inscrita no CGC sob o nº. 19.334.432/0001-67.

Registro anterior: Matrícula nº. 84.529 livro 2 Reg. Geral deste Ofício.

**R-1-104.903:** 22/01/2003- PROT. 224.484- Transmitente: Agropecuária Jardim Umuarama Ltda, representada neste ato por seu sócio José Roberto Rodrigues Neves, CPF nº. 551.873.408-59. **ADQUIRENTE:** JAIR BATISTA DA SILVA, brasileiro, funcionário público federal, casado com Elaine Batista da Silva sob o regime da comunhão universal de bens, portador da CI nº. M-3.334.403-MG e do CPF nº. 484.951.156-20, residente e domiciliado nesta cidade. Escritura pública de COMPRA E VENDA lavrada pelo Primeiro Serviço Notarial local, em data de 26/12/2002, no livro nº. 1.389 às fls. 046. VALOR: R\$9.068,20. **AVALIAÇÃO FISCAL:** R\$7.000,00. Dou fé: Jair Batista da Silva

**R-2-104.903-** Protocolo nº. 258.939, em 29 de junho de 2005- Transmitentes: Jair Batista da Silva, advogado, servidor público federal, portador da CI nº. M-3.334.403-SSP-MG e do CPF nº. 484.951.156-20, e sua mulher Elaine Batista Silva, estudante, portadora da CTPS nº. 18.359 série 0144-MG e do CPF nº. 931.353.866-00, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, residentes e domiciliados nesta cidade. **ADQUIRENTE:** VALNIR TEODORO DE OLIVEIRA, brasileiro, construtor, casado com Francislene Nogueira Oliveira sob o regime da comunhão parcial de bens, residente e domiciliado nesta cidade, portador da CI nº. MG-3.579.886-SSP-MG e do CPF nº. 511.308.406-97. Escritura pública de COMPRA E VENDA lavrada pelo Terceiro Serviço Notarial local, em data de 08/06/2005, no livro nº. 1.007 às fls. 159. VALOR: R\$14.000,00. Foi apresentada Certidão Negativa de Débito fornecida pela Secretaria Municipal de Finanças local, em data de 15/06/2005, com o nº. de controle 199920. Em 01/07/2005. Dou fé: Jair Batista da Silva

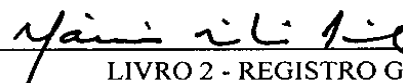
**AV-3-104.903-** Protocolo nº. 384.202, em 03 de abril de 2012- A requerimento do interessado, que juntou certidão Comprobatória do Ajuizamento de Execução extraída pela Escrivã Judicial da Justiça Comum desta Comarca, Cláudia Maria da Silveira Goulart, em data de 02/04/2012, averba-se para constar o Ajuizamento da Ação de Execução distribuída sob o nº 0702.12.022589-2, no dia 30/03/2012, para a 4ª Vara Cível, constando como exequente- Banco Bradesco S/A e executados- Francislene Nogueira Oliveira, CPF 807.696.246-34, Valfran Serviços Ltda, CNPJ 05.702.149/0001-36 e Valnir Teodoro de Oliveira, CPF 511.308.406-97. Valor da causa: R\$41.286,45. Em

CNM: 032136.2.0104903-23

## 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha


01

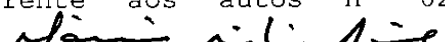


LIVRO 2 - REGISTRO GERAL


17/04/2012. Dou fé: 

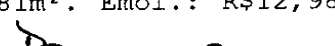
R-4-104.903- Protocolo nº. 390.545, em 19 de julho de 2012, reapresentado em 01/08/2012- Transmitedores: Valmir Teodoro de Oliveira, construtor, CI MG-3.579.886-SSP/MG, CPF 511.308.406-97, e sua mulher Francislene Nogueira Oliveira, do lar, CI M-5.707.699-SSP/MG, CPF 807.696.246-34, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Atílio Valentini, 23, Bairro Santa Mônica. ADQUIRENTE: IGF INCORPORADORA E ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA, com sede nesta cidade, na Avenida Amazonas, 502, sala 29, Bairro Brasil, CNPJ 13.213.995/0001-10, representada, neste ato, pelo sócio Robson Ferreira Medeiros, CPF 611.152.406-25. Escritura pública de COMPRA E VENDA lavrada pelo Cartório de Paz e Notas do Distrito de Jardinésia, Comarca de Prata-MG, em data de 06/06/2012, no livro nº 097 às fls. 143. VALOR: R\$70.000,00. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$70.000,00. Foi apresentada Certidão Negativa de Débito emitida pela Secretaria Municipal de Finanças local, em data de 29/06/2012, com o nº de controle 340844. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 00-02-0203-15-05-0012-0000. Em 22/08/2012.

Dou fé: 

AV-5-104.903- Protocolo nº. 390.808, em 24 de julho de 2012- CANCELAMENTO- Em cumprimento ao mandado expedido pelo MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível desta Comarca, Dr. Walner Barbosa Milward de Azevedo, extraído pela Escrivã Judicial da referida Vara Cível, em data de 17/07/2012, procede-se ao cancelamento da AV-3-104.903, referente aos autos nº 0225892-98.2012.8.13.07020. Em 22/08/2012. Dou fé: 

AV-6-104.903- Protocolo nº 455.598, em 02 de abril de 2015- A requerimento da proprietária, que juntou certidão expedida pela Secretaria Municipal de Finanças local, datada de 22/10/2014, e conforme HABITE-SE nº 6688 de 14/10/2014, procede-se a esta averbação para constar que foi efetuado o lançamento do prédio situado na Rua Alberto Gomes, nº 155, com a área construída de 314,81m² (residencial), com o valor venal da construção de R\$75.906,98, em nome de IGF Incorporadora e Administradora de Imóveis Ltda. Emol.: R\$497,01, TFJ.: R\$191,51, Total: R\$688,52. Em 10/04/2015.

Dou fé: 

AV-7-104.903- Protocolo nº 455.598, em 02 de abril de 2015- CND/INSS - Foi apresentada para ser arquivada a CND/INSS nº 000982015-88888620, referente a área construída de obra nova de 314,81m². Emol.: R\$12,98, TFJ.: R\$4,08, Total: R\$17,06. Em 10/04/2015. Dou fé: 

R-8-104.903- Protocolo nº 586.054, em 13 de agosto de 2020, reapresentado

Continua na ficha 02

continuação

CNM: 032136.2.0104903-23

LIVRO 2 REGISTRO GERAL


1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

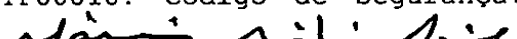
Matrícula

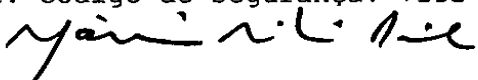
104.903

Ficha

02

  
 Uberlândia - MG, 02 de setembro de 2020

em 26/08/2020- Transmittente: IGF Incorporadora e Administradora de Imóveis Ltda, com sede nesta cidade, na Avenida Amazonas, 502, sala 29, Bairro Brasil, CNPJ 13.213.995/0001-10, NIRE 3120905995-3, neste ato, representada pelo sócio administrador Robson Ferreira Medeiros, CPF 611.152.406-25. ADQUIRENTES: JOSE MOZAIR DE CASTRO JUNIOR, empresário, CI MG-11.110.890-SSP/MG, CPF 042.654.316-58, e sua mulher ELINES RODRIGUES DA SILVA, farmacêutica, CI MG-13.446.340-SSP/MG, CPF 074.841.726-50, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, em 24/02/2011, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Sapucaí, 194, ap. 304, Bairro Copacabana. Escritura pública de PERMUTA com Torna de Valores lavrada pelo Cartório do 1º Ofício de Notas da Comarca de Estrela do Sul/MG, em data de 31/07/2019, no livro nº 96 às fls. 02/03. VALOR: R\$500.000,00, conforme contrato celebrado em data de 08/02/2019. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$700.000,00. Consta da escritura, ora registrada, que os adquirentes receberam da transmitente a torna de R\$418.000,00, pagos conforme contrato de permuta realizado em 08/02/2019. Foi apresentada certidão negativa de débito emitida pela Secretaria Municipal de Finanças local, em data de 25/08/2020, com o nº de controle 068968. Emol.: R\$2.249,04, TFJ.: R\$1.486,17, Total: R\$3.735,21 - Qtd/Cod: 1/4547-6. Número do Selo: DYP00818. Código de Segurança: 0971-8630-1849-3136. Em 02/09/2020. Dou fé: 

R-9-104.903- Protocolo nº 658.211, em 06 de outubro de 2022- Transmittentes: Elines Rodrigues da Silva, farmacêutica, CNH 04080387095-DETRAN/MG, CPF 074.841.726-50, e seu marido Jose Mozair de Castro Junior, empresário, CNH 00407462028-DETRAN/MG, CPF 042.654.316-58, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, em 24/02/2011, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Avenida Monsenhor Eduardo, 1500, Bom Jesus. ADQUIRENTE: SONIA APARECIDA DOS REIS, brasileira, solteira, nascida em 30/09/1976, empresária, CNH 06757325252-DETRAN/MG, CPF 039.798.756-01, residente e domiciliada nesta cidade, na Avenida Comendador Alexandrino Garcia, 1.965, Lj, Marta Helena. Contrato por instrumento particular de VENDA E COMPRA de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, nº 1.4444.1917767-4, datado de 06/09/2022. VALOR DA COMPRA E VENDA: R\$1.250.000,00. VALOR DOS RECURSOS PRÓPRIOS: R\$251.000,00. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$1.250.000,00. ITBI no valor de R\$25.000,00, recolhido em data de 23/09/2022. Anexo ao Contrato: Anexo I - Contrato de Financiamento Imobiliário - Proposta, Opção de Seguro e demais condições para vigência do seguro, datado de 06/09/2022. Emol.: R\$1.729,20, TFJ.: R\$1.334,76, ISSQN.: R\$32,62, Total: R\$3.096,58 - Qtd/Cod: 1/4550-0. Número do Selo: GAV98302. Código de Segurança: 7112-7002-3066-4818. Em 11/10/2022. Dou fé: 

Continua no verso.

Continua no verso.

CNM: 032136.2.0104903-23

## 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

02

  
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

R-10-104.903- Protocolo nº 658.211, em 06 de outubro de 2022- Pelo contrato referido no R-9-104.903, a devedora fiduciante Sonia Aparecida dos Reis, 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 Sunaide Aparecida de Queiroz Luciano, CPF 574.970.796-20, 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\$999.000,00. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$1.498.000,00. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: Price. ÍNDICE DE ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR: TR. PRAZO TOTAL, EM MESES: amortização- 360. 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\$8.156,02, e taxa de juros reduzida- R\$8.064,19. VENCIMENTO DO 1º ENCARGO MENSAL: 10/10/2022. 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\$1.498.000,00, 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\$1.596,44, TFJ.: R\$1.232,24, ISSQN.: R\$30,12, Total: R\$2.858,80 - Qtd/Cod: 1/4549-2. Número do Selo: GAV98302. Código de Segurança: 7112-7002-3066-4818. Em 11/10/2022. Dou fé:

AV-11-104.903- Protocolo nº 658.211, em 06 de outubro de 2022- Nos termos da Lei 10.931/04, procede-se a esta averbação para constar que foi emitida CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL E CARTULAR nº 1.4444.1917767-4, Série 0922, datada de 06/09/2022, tendo como credora Caixa Econômica Federal, no valor do crédito de R\$999.000,00, garantida pela alienação fiduciária registrada no R-10-104.903. Isento de emolumentos - Qtd/Cod: 1/4135-0-34. Número do Selo: GAV98302. Código de Segurança: 7112-7002-3066-4818. Em 11/10/2022. Dou fé:

AV-12-104.903- Protocolo nº 767.585, em 28 de outubro de 2025- CANCELAMENTO- Em virtude de autorização dada pela credora Caixa Econômica Federal, através de instrumento particular, datado de Florianópolis, 27/10/2025, procede-se ao cancelamento da AV-11-104.903. Emol.: R\$24,52, Recompe.: R\$1,85, TFJ.: R\$8,28, ISSQN.: R\$0,49, FDMP, Fegaj e Feage.: R\$0,00, Total.: R\$35,14 - Qtd/Cod: 1/4136-8. Número do Selo: JLR10310. Código de Segurança: 5708-5267-5116-9833. Em 11/11/2025.

Continua na ficha 03

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE UBERLÂNDIA-MG

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 032136.2.0104903-23

Matrícula  
**104.903**

Ficha  
**03**

*Mairi R. R.*  
O Oficial/em 11 de novembro de 2025

Dou fé: *Mairi R. R.*

AV-13-104.903- Protocolo nº 767.585, em 28 de outubro de 2025-  
**CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE-** Conforme requerimentos datados de Bauru e Florianópolis, 27/10/2025, 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 pela devedora fiduciante Sonia Aparecida dos Reis, 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\$1.553.750,08. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$1.553.750,08. ITBI no valor de R\$31.075,00, recolhido junto à CEF, em data de 25/04/2025. Foram apresentadas: certidão do decurso do prazo sem a purga da mora, datada de 08/09/2025; e, declaração de dispensa da certidão negativa para transferência do imóvel, datada de Florianópolis, 27/10/2025. Emol.: R\$4.016,01, Recompe.: R\$302,28, TFJ.: R\$3.333,28, ISSQN.: R\$80,32, FDMP, Fegaj e Feage.: R\$0,00, Total.: R\$7.731,89 - Qtd/Cod: 1/4251-5. Número do Selo: JLR10310. Código de Segurança: 5708-5267-5116-9833. Em 11/11/2025.

Dou fé: *Mairi R. R.*

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/ZRWDA-549F2-YSZBW-24ZF7>.

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 104903. 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, 11 de novembro 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

<b>PODER JUDICIÁRIO - TJMG</b> <b>CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA</b> 1º Ofício de Registro de Imóveis Uberlândia-MG - CNS: 03.213-6	
<b>SELO DE CONSULTA: JLR10319</b> <b>CÓDIGO DE SEGURANÇA: 9115.0013.6048.3155</b>	
Quantidade de atos praticados:1 Marcio Ribeiro Pereira - Oficial <b>Emol. R\$29,00 - TFJ R\$10,25 - ISS R\$ 0,54 - Valor final R\$39,79</b> Consulte a validade deste selo no site <a href="https://selos.tjmg.jus.br">https://selos.tjmg.jus.br</a>	



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: ZRWDA-549F2-YSZBW-24ZF7

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/ZRWDA-549F2-YSZBW-24ZF7>

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

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