



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 663.591 09:25:40

## CERTIDÃO

Página 1

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 032573.2.0139470-39

2º Ofício de Registro de Imóveis

MATRÍCULA

139.470

FICHA

01

Uberlândia - MG, 22 de dezembro de 2021

**IMÓVEL** - Um imóvel situado nesta cidade, no Bairro Jardim Europa, na Rua Olívia Ribeiro de Sá n.º 698, constituído pela casa 07, localizada no Condomínio Dois Irmãos 12, com todas as suas dependências, instalações e benfeitorias existentes, com 63,24m<sup>2</sup> de área privativa principal, 14,168m<sup>2</sup> de área privativa acessória, 77,408m<sup>2</sup> de área privativa total, 22,04m<sup>2</sup> de área comum de divisão proporcional, 99,448m<sup>2</sup> de área real total, 77,408m<sup>2</sup> de área de terreno de uso exclusivo e 0,0994481 de fração ideal do terreno, o qual é designado pelo lote n.º 09 da quadra n.º 01, medindo vinte e cinco (25,00) metros para a Rua Olívia Ribeiro de Sá; quarenta (40,00) metros por um lado confrontando com o lote n.º 10; quarenta (40,00) metros por outro lado confrontando com o lote n.º 08; e vinte e cinco (25,00) metros para a Rua Padre Landell de Moura; com a área de 1.000,00m<sup>2</sup>.

**PROPRIETÁRIA** - EDER EDUARDO DE SOUZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI, com sede na Rua Adalberto Moraes n.º 130, Bairro Jardim Brasília, Uberlândia-MG, CNPJ 30.366.982/0001-09.

**REGISTRO ANTERIOR** - Matrícula n.º 106.198, livro 02 deste Ofício. Protocolo n.º 401.340 de 02/12/2021, reapresentado em 20/12/2021. Código Fiscal: 4401-6 Qtd: 1 Código Tributação: 1. Emol.: R\$44,60, Recompe: R\$2,68, ISSQN: R\$0,89, TFJ.: R\$14,87, Total: R\$63,04. Selo de Fiscalização Eletrônico: FIA14102, Código de Segurança: 6519-1887-0248-4448. (P.473, n.º 10.526). DOU FÉ.

**AV-1-139.470-22/12/2021-** PROT. 401.341-02/12/2021, reapresentado em 20/12/2021. Procede-se a esta averbação para constar que a Convenção do Condomínio Dois Irmãos 12 foi registrada no livro 03-Auxiliar, sob o n.º 18.574 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. Código Fiscal: 4135-0 Qtd: 1 Código Tributação: 1. Emol.: R\$17,74, Recompe: R\$1,06, ISSQN: R\$0,35, TFJ.: R\$5,91, Total: R\$25,06. Selo de Fiscalização Eletrônico: FIA14165, Código de Segurança: 0721-8732-1768-1343. (P.473, n.º 10.526). DOU FÉ.

**AV-2-139.470-22/12/2021-** PROT. 401.340-02/12/2021, reapresentado em 20/12/2021. **IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO.** Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão, com com Alvará de Licença para Construção n.º 915/2021, datado de 22/10/2021, válido até 26/10/2022. A proprietária apresentou declaração de ciência de que as unidades instituídas no registro n.º 11 da matrícula 106.198, livro 02 deste Ofício não poderão ser comercializadas antes da emissão de habite-se e averbação da construção nesta Serventia, nos termos do artigo 1.043, § 5º, inciso III do Provimento Conjunto n.º 93/2020 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais. A presente matrícula poderá ser encerrada nas hipóteses previstas em lei. Código

Continua no verso.

Continua no verso.

FICHA

01

CNM: 032573.2.0139470-39  
2º ~~Ofício~~ de Registro de Imóveis

## LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Fiscal: 4135-0 Qtd: 1 Código Tributação: 1. Emol.: R\$17,74, Recompe: R\$1,06, ISSQN: R\$0,35, TFJ.: R\$5,91, Total: R\$25,06. Selo de Fiscalização Eletrônico: FIA14102, Código de Segurança: 6519-1887-0248-4448. (P.473, n.º 10.526). SRLH. DOU FÉ.

AV-3-139.470-18/07/2022- PROTS. 411.335-05/07/2022 e 411.334-05/07/2022, reapresentados em 12/07/2022. **IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO**. Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão, com Alvará de Licença para Construção n.º 915/2021, válido até 26/10/2022. Incorporação Imobiliária registrada sob o n.º 14 da matrícula 106.198, livro 02 deste Ofício. Nos autos da referida incorporação consta em nome da incorporadora Eder Eduardo de Souza Empreendimentos Imobiliários EIRELI, CNPJ 30.366.982/0001-09, a existência da **Certidão Cível Positiva**, expedida pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, datada de 02/05/2022, conforme averbação n.º 15 da matrícula 106.198, 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 16 da matrícula 106.198, livro 02 deste Ofício. A presente matrícula poderá ser encerrada nas hipóteses previstas em lei. Código Fiscal: 4135-0 Qtd: 1 Código Tributação: 1. Emol.: R\$21,45, Recompe: ~~R\$1,29~~, ISSQN: R\$0,43, TFJ.: R\$7,15, Total: R\$30,32. Selo de Fiscalização Eletrônico: FWN85011, Código de Segurança: 8833-0819-1063-4809. DOU FÉ.

AV-4-139.470-18/07/2022- PROT. 411.392-06/07/2022, reapresentado em 12/07/2022. A requerimento datado de 21/06/2022 e conforme certidão da Secretaria de Planejamento Urbano da Prefeitura Municipal local, datada de 19/05/2022, procede-se a esta averbação para constar que em 09/05/2022 foi fornecido o habite-se n.º 5212/2022 e nesta mesma data efetuado o lançamento da construção do imóvel objeto desta matrícula, situado na Rua Olívia Ribeiro de Sá n.º 698 (Casa 07), com a área construída de 63,24m² e com o valor venal estipulado em R\$21.158,03. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o n.º 00.04.0402.09.10.0009.0006. Código Fiscal: 4148-3 Qtd: 1 Código Tributação: 1. Emol.: R\$348,83, Recompe: R\$20,93, ISSQN: R\$6,98, TFJ.: ~~R\$142,49~~, Total: R\$519,23. Selo de Fiscalização Eletrônico: FWN85163, Código de Segurança: 4611-5399-6814-3388. (P.480, n.º 10.667). DOU FÉ.

AV-5-139.470-18/07/2022- PROT. 411.392-06/07/2022, reapresentado em 12/07/2022. Procede-se a esta averbação para constar que foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, emitida pela Secretaria Especial da Receita Federal sob a

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 663.591 09:25:40

## CERTIDÃO

Página 3

CNM: 032573.2.0139470-39

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

2º Ofício de Registro de Imóveis

MATRÍCULA

139.470

FICHA

02

Uberlândia - MG, 18 de julho de 2022

aferição n.º 90.007.41973/76-001, em 27/06/2022, referente à área residencial multifamiliar de obra nova de 1.000,00m² do Condomínio Dois Irmãos 12. Código Fiscal: 4135-0 Qtd: 1 Código Tributação: 1. Emol.: R\$21,45, Recome: R\$1,29, ISSQN: R\$0,43, TFJ.: R\$7,15, Total: R\$30,32. Selo de Fiscalização Eletrônico: FWN85163, Código de Segurança: 4611-5399-6814-3388. (P.480, n.º 10.667). ACCJ. DOU FÉ.

AV-6-139.470-08/02/2023- PROT. 420.024-20/01/2023, reapresentado em 06/02/2023. Conforme Certidão Simplificada da Junta Comercial do Estado de Minas Gerais datada de 31/01/2023 e nos termos do artigo 41 da Lei n.º 14.195 de 26/08/2021, procede-se a esta averbação para constar a transformação do tipo societário da empresa Eder Eduardo de Souza Empreendimentos Imobiliários Eireli para EDER EDUARDO DE SOUZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. Código Fiscal: 4134-3 Qtd: 1 Código Tributação: 1. Emol.: R\$22,65, Recome: R\$1,36, ISSQN: R\$0,45, TFJ.: R\$7,54, Total: R\$32,00. Selo de Fiscalização Eletrônico: GKY40750, Código de Segurança: 1003-4745-2276-5595. (P.487, n.º 10.808). DOU FÉ.

R-7-139.470-08/02/2023- PROT. 420.024-20/01/2023, reapresentado em 06/02/2023. TRANSMITENTE - EDER EDUARDO DE SOUZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Rua Adalberto Moraes n.º 130, Bairro Jardim Brasília, Uberlândia-MG, CNPJ 30.366.982/0001-09, representada por seu sócio administrador Eder Eduardo de Souza, CPF 007.476.471-35. ADQUIRENTE - GUSTAVO AUGUSTO MESTRE, brasileiro, solteiro, maior, vigilante, CNH 05892934924-DETRAN-MG e CPF 333.907.458-58, residente e domiciliado na Rua Yole Fonseca Ribeiro n.º 191, ap. 201, bl. 30, Bairro Jardim Europa, Uberlândia-MG. INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E OUTRAS AVENÇAS N.º 10180711906, com força de escritura pública, nos termos do artigo 61 e parágrafos da Lei n.º 4.380/64 e Lei n.º 9.514/97; datado de São Paulo, 11/01/2023, devidamente assinado pelas partes na forma legal. VALOR DA COMPRA E VENDA - R\$237.000,00, forma de pagamento do preço de venda do imóvel: Recursos próprios: R\$23.700,00; e Recursos do financiamento: R\$213.300,00. AVALIAÇÃO FISCAL - R\$237.000,00. Foi recolhido ITBI no Itaú, via internet, em 17/01/2023; e apresentada Certidão Negativa de Débitos da Prefeitura Municipal local emitida em 18/01/2023. Código Fiscal: 4543-5 Qtd: 1 Código Tributação: 3. Emol.: R\$1.260,08, Recome: R\$75,60, ISSQN: R\$25,20, TFJ.: R\$740,04, Total: R\$2.100,92. Selo de Fiscalização Eletrônico: GKY40750, Código de Segurança: 1003-4745-2276-5595. DOU FÉ.

R-8-139.470-08/02/2023- DEVEDOR - GUSTAVO AUGUSTO MESTRE, retro qualificado.

Continua no verso.

Continua no verso.

CNM: 032573.2.0139470-39

2º Ofício de Registro de Imóveis

FICHA

02

## LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

**CREADOR** - ITAÚ UNIBANCO S.A., com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha n.º 100, Torre Olavo Setúbal, São Paulo-SP, CNPJ 60.701.190/0001-04, representado por Ana Paula Rocha Alves, CPF 344.912.848-57 e Thiago Gasparino de Santana, CPF 412.514.298-07, conforme procuração lavrada no 9º Tabelião de Notas de São Paulo-SP, livro 11.327, fl. 327. INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E OUTRAS AVENÇAS N.º 10180711906, datado de São Paulo, 11/01/2023, devidamente assinado pelas partes na forma legal. VALOR TOTAL DO FINANCIAMENTO - R\$213.300,00. TAXA ANUAL DE JUROS - Efetiva: 11,7% e Nominal: 11,1158%. TAXA ANUAL DE JUROS COM BENEFÍCIO - Efetiva: 9,9900% e Nominal: 9,5598%. TAXA MENSAL DE JUROS - Efetiva e Nominal: 0,9263%. TAXA MENSAL DE JUROS COM BENEFÍCIO - Efetiva e Nominal: 0,7966%. PRAZO DE AMORTIZAÇÃO - 420 meses. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO - SAC-Sistema de Amortização Constante. PERIODICIDADE DE ATUALIZAÇÃO DA PRESTAÇÃO - Mensal. DATA DE VENCIMENTO DA PRIMEIRA PRESTAÇÃO - 11/02/2023. DATA DE VENCIMENTO DA ÚLTIMA PRESTAÇÃO - 11/01/2058. CUSTO EFETIVO TOTAL (CET) - Taxa de Juros: 12,2500% ao ano e 0,9700% ao mês; e Taxa de Juros com benefício: 10,5600% ao ano e 0,8400% ao mês. VALOR TOTAL DA PRESTAÇÃO MENSAL EM 11/01/2023 - R\$2.267,21. VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM LEILÃO PÚBLICO - R\$237.000,00. PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO - Trinta (30) dias. GARANTIA - Em garantia da dívida constituída, o devedor aliena fiduciariamente ao credor, o imóvel objeto desta matrícula. As partes obrigam-se pelas demais cláusulas e condições constantes do mencionado instrumento, as quais ficam fazendo parte integrante deste registro. Código Fiscal: 4543-5 Qtd: 1 Código Tributação: 3. Emol.: R\$1.260,08, Recomepe: R\$75,60, ISSQN: R\$25,20, TFJ.: R\$740,04, Total: R\$2.100,92. Selo de Fiscalização Eletrônico: GK40750, Código de Segurança: 1003-4745-2276-5595. (P.487, n.º 10.808). JNKM. DOU FÉ.

**AV-9-139.470-15/05/2024-** PROT. 442.634-02/05/2024, rerepresentado em 10/05/2024. A requerimento datado de São Paulo, 25/04/2024, procede-se a esta averbação para constar que a propriedade do imóvel objeto desta matrícula fica consolidada em nome do fiduciário ITAÚ UNIBANCO S.A., com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha n.º 100, Torre Olavo Setúbal, Bairro Parque Jabaquara, São Paulo-SP, CNPJ 60.701.190/0001-04, que instruiu o seu pedido com a certidão de não purgação da mora dentro do prazo legal. VALOR - R\$237.000,00. AVALIAÇÃO FISCAL - R\$237.000,00. Foi recolhido ITBI no SISBB conforme comprovante de pagamento autenticado sob o n.º 3.E0F.862.9B7.BE3.951 em 25/04/2024; e apresentada Certidão Negativa de Débitos da Prefeitura Municipal local emitida em 13/05/2024. Código Fiscal: 4243-2 Qtd: 1 Código Tributação: 1. Emol.: R\$2.641,64, Recomepe: R\$158,49, ISSQN: R\$52,83, TFJ.: R\$1.551,43, Total: R\$4.404,39. Selo de Fiscalização

Continua na ficha 03

Continua na página 05



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 663.591 09:25:40

## CERTIDÃO

Página 5

CNM:032573.2.0139470-39

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

2º Ofício de Registro de Imóveis

Matrícula	Ficha
139.470	03

Uberlândia - MG, 15 de maio de 2024

Eletrônico: HUE47344, Código de Segurança: 3399-4645-6927-2626. BMMC. 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 139470. Nos termos dos artigos 11 e 16 da Lei n.º 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, 15 de maio de 2024. Esta certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/02, Lei n.º 11.977/09 e Lei n.º 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 Recome: 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 HUE47357  
Cód. Seg.: 6864.4690.8522.3368

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>

