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: 032136.2.0109497-15

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
=109.497=	01

1º. OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Uberlândia – MG, 24 de agosto de 2004

I M Ó V E L: Um terreno situado nesta cidade, no Loteamento Fechado Santa Paula Royal Park Residence, designado pelo lote interno nº. 27 da quadra nº. 04, medindo doze (12,00) metros de frente e aos fundos, por vinte e sete metros e setenta (27,70) centímetros de extensão dos lados, com a área de 332,40m², confrontando pela frente com a Alameda Mediterrâneo, pelo lado direito com o lote nº. 26, pelos fundos com o lote nº. 09, e pelo lado esquerdo com o lote nº. 28.
PROPRIETÁRIA: SANTA PAULA LOTEADORA LTDA, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ sob o nº. 02.315.886/0001-98.
Registro anterior: Matrícula nº. 106.216 livro 2 Reg. Geral deste Ofício.

AV-1-109.497- Protocolo nº. 245.736, em 06 de agosto de 2004- ORIGEM DO LOTE- A requerimento da proprietária datado de 18/05/2004, procede-se a esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula adquiriu individualidade com o registro do Loteamento Fechado Santa Paula Royal Park Residence sob o R-2-106.216, deste Ofício. Em 24/08/2004.
Dou fé:

AV-2-109.497- Protocolo nº. 246.051, em 13 de agosto de 2004- CONCESSÃO DE USO- O uso das áreas públicas provenientes do Loteamento Fechado Santa Paula Royal Park Residence, constantes da AV-4-106.216, deste Ofício, foi outorgado pelo Município de Uberlândia, através de Termo de Concessão Administrativa de Uso de Espaços Públicos de Loteamento datado de 15/03/2004, à Associação dos Moradores do Loteamento Fechado Santa Paula Royal Park Residence. Em 24/08/2004. Dou fé:

AV-3-109.497- Protocolo nº. 246.051, em 13 de agosto de 2004- Procede-se a esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula sujeita-se às restrições urbanísticas e condições especiais de uso definidos no Código de Edificação dos Lotes do Loteamento Fechado Santa Paula Royal Park Residence, constantes da AV-5-106.216, deste Ofício. Em 24/08/2004.
Dou fé:

AV-4-109.497- Protocolo nº. 246.051, em 13 de agosto de 2004- PRESTAÇÃO DE CAUÇÃO MEDIANTE GARANTIA HIPOTECÁRIA- Consta do R-6-106.216, deste Ofício, que o imóvel desta matrícula foi dado em garantia ao Município de Uberlândia para execução das obras de engenharia e infra-estrutura do Loteamento Fechado Santa Paula Royal Park Residence. Em 24/08/2004.
Dou fé:

AV-5-109.497- Protocolo nº. 256.116, em 15 de abril de 2005- A requerimento da proprietária datado de 15/04/2005, e em virtude de autorização dada pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente através do ofício nº. 063/SEDUR-GS datado de 14/04/2005, procedo ao CANCELAMENTO da AV-4-109.497. Em 02/05/2005. Dou fé:

AV-6-109.497- Protocolo nº 422.830, em 14 de novembro de 2013- A

Continua no verso.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/LVBF9-8VQAF-2RB62-AW97X.

CNM: 032136.2.0109497-15

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha 01

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

requerimento da proprietária, que juntou cópia do Instrumento Particular de 3ª Alteração Contratual, datado de 10/05/2006, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais, sob o nº 3560319, em data de 12/07/2006, procede-se a esta averbação para constar que a mesma teve sua denominação social alterada para "GSP LOTEADORA LTDA". Em 29/11/2013.
Dou fé:

R-7-109.497- Protocolo nº 422.831, em 14 de novembro de 2013- Transmitente: GSP Loteadora Ltda, com sede nesta cidade, na Avenida Nicomedes Alves dos Santos, 355, Bairro Jardim Altamira, CNPJ 02.315.886/0001-98, neste ato, representada por sua procuradora Gisele Cristina Oliveira Buiatti, CPF 034.081.976-60, conforme procuração lavrada pelo Serviço Notarial da Comarca de Cambará-PR, no livro 0135 às fls. 064/064v. ADQUIRENTE: EDUARDO DA SILVA BORGES, brasileiro, construtor, CI M-3.420.761-SSP/MG, CPF 517.646.106-44, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com Débora Faria de Oliveira Borges, brasileira, dentista, CI MG-6.196.374-SSP/MG, CPF 966.291.266-53, residente e domiciliado nesta cidade, na Avenida Geraldo Abrão, 611, Santa Luzia. Escritura pública de COMPRA E VENDA lavrada pelo 1º Serviço Notarial da Comarca de Canápolis-MG, em data de 02/08/2013, no livro nº 055 às fls. 023. VALOR: R$49.460,00, e avaliado para efeitos fiscais pelo mesmo valor. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 00-03-0201-14-11-0027-0000. Em 29/11/2013.
Dou fé:

AV-8-109.497- Protocolo nº 504.053, em 07 de julho de 2017- A requerimento da interessada, que juntou certidão expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano local, datada de 24/05/2017, e conforme HABITE-SE nº 571 de 23/04/2013, procede-se a esta averbação para constar que foi efetuado o lançamento do prédio edificado no lote nº 27 da quadra nº 04, na Alameda Mediterrâneo, nº 80, do loteamento Fechado Santa Paula Royal Park Residence, com a área construída de 251,90m² (residencial), com o valor venal da construção de R$74.852,08, em nome de Eduardo da Silva Borges. Emol.: R$593,48, TFJ.: R$228,68, Total: R$822,16. Em 24/07/2017.
Dou fé:

AV-9-109.497- Protocolo nº 504.053, em 07 de julho de 2017- CND/INSS - Foi apresentada para ser arquivada a CND/INSS nº 001172017-88888833, referente a área residencial de obra nova de 251,90m². Emol.: R$15,50, TFJ.: R$4,87, Total: R$20,37. Em 24/07/2017. Dou fé:

R-10-109.497- Protocolo nº 519.441, em 06 de fevereiro de 2018, reapresentado em 28/02/2018- Transmitentes: Eduardo da Silva Borges, construtor, CI M-3.420.761-SSP/MG, CPF 517.646.106-44, e sua mulher Débora

Continua na ficha 02

Continua no verso.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/LVBF9-8VQAF-2RB62-AW97X.

CNM: 032136.2.0109497-15

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula	Ficha
109.497	02

Uberlândia - MG, 05 de março de 2018

Faria de Oliveira Borges, dentista, CI MG-6.196.374-SSP/MG, CPF 966.291.266-53, brasileiros, capazes, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, em 11/01/1995, residentes e domiciliados nesta cidade, na Avenida Geraldo Abrão, 611, Bairro Santa Luzia. ADQUIRENTES: CLAUDINE SARAIVA DA SILVA, brasileira, solteira, maior, capaz, empresária, CI MG-10.422.583-SSP/MG, CPF 039.846.356-56; e, HEMERSON DE ARAUJO LIMA, brasileiro, solteiro, maior, capaz, empresário, CI MG-12.571.377-SSP/MG, CPF 001.120.016-29, ambos residentes e domiciliados nesta cidade, na Alameda Mediterrâneo, 80, Loteamento Fechado Santa Paula Royal Park Residence. Escritura pública de COMPRA E VENDA lavrada pelo 1º Serviço Notarial da Comarca de Canápolis-MG, em data de 26/05/2017, no livro nº 082N às fls. 185/186, e escritura pública de Aditamento lavrada pelo mesmo Serviço Notarial, em data de 27/02/2018, livro 092N às fls.066. VALOR: R$700.000,00. AVALIAÇÃO FISCAL: R$750.000,00. A presente aquisição é feita em *partes iguais*. Emol.: R$1.867,60, TFJ.: R$1.234,01, Total: R$3.101,61. Em 05/03/2018. Dou fé:

R-11-109.497- Protocolo nº 544.894, em 02 de janeiro de 2019- CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO - EMPRÉSTIMO nº 268165. EMITENTE/DEVEDORA: Triagro Ltda, com sede nesta cidade, na Avenida José Andraus Gassani, 6.145, anexo 2, Distrito Industrial, CNPJ 21.755.517/0001-60. GARANTIDORES FIDUCIANTES: Claudine Saraiva da Silva, brasileira, solteira, maior, administradora, CNH 01561980455-DETRAN/MG, CPF 039.846.356-56, com endereço nesta cidade, na Avenida Geraldo Abrão, 611, casa 80, Santa Luzia; e, Hemerson de Araújo Lima, brasileiro, solteiro, maior, administrador, CNH 05944753105-DETRAN/MG, CPF 001.120.016-29, com endereço nesta cidade, na Avenida Geraldo Abrão, 611, Santa Luzia. CREDORA: Cooperativa de Crédito de Livre Admissão do Oeste Mineiro Ltda - SICOOB CREDICOPA, com endereço em Patos de Minas-MG, na Praça Desembargador Frederico, 37, Centro, CNPJ 71.297.899/0001-02. VALOR CONTRATADO: R$410.000,00. Nº DE PARCELAS: 95. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO: mensal. DATA DE VENCIMENTO DA PRIMEIRA PARCELA: 15/02/2019. DATA VENCIMENTO DA OPERAÇÃO: 15/12/2026. PRAÇA E LOCAL DE PAGAMENTO: Uberlândia-MG. ENCARGOS FINANCEIROS: Juros de Mora: 1,00% a.m. ÍNDICE DE CORREÇÃO: Certificado Depósito Interbancário. PERCENTUAL DO ÍNDICE DE CORREÇÃO: 200,00%. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC Decrescente. CET: 0,04% a.m./0,45% a.a. PRAZO DE CARÊNCIA: 60 (sessenta) dias, contados do vencimento da parcela. VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PARA EFEITO DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R$644.000,00. GARANTIA: Em garantia da dívida ora confessada os garantidores fiduciantes **constituíram a propriedade fiduciária** do imóvel desta matrícula em favor da credora. As partes se obrigam pelas demais condições constantes da cédula, as quais ficam fazendo parte integrante do presente registro. EMISSÃO: Uberlândia-MG, 31/12/2018. Emol.: R$2.010,87, TFJ.: R$1.114,22, Total: R$3.125,09 -

Continua no verso.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/LVBF9-8VQAF-2RB62-AW97X.

CNM: 032136.2.0109497-15

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha 02

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Qtd/Cod: 1/4545-0. Em 04/01/2019. Dou fé:

AV-12-109.497- Protocolo nº 650.602, em 26 de julho de 2022- CANCELAMENTO- Em virtude de autorização dada pela credora Cooperativa de Crédito de Livre Admissão do Oeste Mineiro Ltda - SICOOB CREDICOPA, através de instrumento particular, datado de 20/07/2022, procede-se ao cancelamento do R-11-109.497. Emol.: R$91,27, TFJ.: R$28,40, ISSQN.: R$1,72, Total: R$121,39 - Qtd/Cod: 1/4140-0. Número do Selo: FXR31535. Código de Segurança: 4216-2794-1505-4912. Em 01/08/2022.
Dou fé:

R-13-109.497- Protocolo nº 650.603, em 26 de julho de 2022- EMITENTE/DEVEDORA: Triagro Ltda, com endereço nesta cidade, na Avenida José Andraus Gassani, 6145, anexo 2, esquina com a Rua Décio Spirandelli Carvalho, 100, Distrito Industrial, CNPJ 21.755.517/0001-60, neste ato, representada por Claudine Saraiva da Silva, adiante qualificada. AVALISTAS/GARANTIDORES FIDUCIANTES: CLAUDINE SARAIVA DA SILVA, brasileira, convivente em união estável sob o regime da comunhão parcial, administradora, CNH 01561980455-DETRAN/MG, CPF 039.846.356-56, com endereço nesta cidade, na Avenida Geraldo Abrão, 611, Alameda Mediterrâneo, 80, Condomínio Royal Park, Jardim Inconfidência; e, HEMERSON DE ARAUJO LIMA, brasileiro, convivente em união estável sob o regime da comunhão parcial, diretor geral de empresa e organizações (exceto de interesse público), CNH 05944753105-DETRAN/MG, CPF 001.120.016-29, com endereço nesta cidade, na Avenida Geraldo Abrão, 611, Alameda Mediterrâneo, 80, Condomínio Royal Park, Jardim Inconfidência. CREDORA: COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO OESTE MINEIRO LTDA - SICOOB CREDICOPA, com endereço em Patos de Minas-MG, na Praça Desembargador Frederico, 37, Centro, CNPJ 71.297.899/0001-02. Nos termos da Cédula de Crédito Bancário nº 500208, datada de Uberlândia-MG, 20/07/2022, os garantidores fiduciantes **constituíram a propriedade fiduciária** do imóvel desta matrícula em favor da credora. CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO DE CRÉDITO- SALDO DEVEDOR TOTAL RECONHECIDO E CONFESSADO: R$1.062.052,55. VALOR TOTAL DA OPERAÇÃO: R$1.076.911,69. PRAÇA DE PAGAMENTO: Uberlândia-MG. Nº DE PARCELAS: 100. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO: mensal. DATA DE VENCIMENTO DA PRIMEIRA PARCELA: 12/08/2022. DATA DE VENCIMENTO DA OPERAÇÃO: 12/11/2030. ENCARGOS FINANCEIROS: Taxa Efetiva de Juros Remuneratórios: 0,5000% a.m./6,1677% a.a. ÍNDICE DE CORREÇÃO: Taxa Selic. PERCENTUAL DO ÍNDICE DE CORREÇÃO: 100,00%. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC Decrescente. CET: 0,53% a.m./6,67% a.a. VALOR TOTAL DEVIDO: R$1.076.921,69. VALOR LIBERADO: R$1.062.052,55 (98,62%). TOTAL DE DESPESAS: R$14.869,14 (1,38%). PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO: 60 (sessenta) dias do vencimento da parcela. VALOR DO IMÓVEL

Continua na ficha 03

Continua no verso.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/LVBF9-8VQAF-2RB62-AW97X.

CNM: 032136.2.0109497-15

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula	Ficha
109.497	03

Uberlândia - MG, 01 de agosto de 2022

PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R$1.400.000,00. As partes se obrigam pelas demais condições constantes da cédula, as quais ficam fazendo parte integrante do presente registro. Emol.: R$3.192,88, TFJ.: R$2.464,48, ISSQN.: R$60,24, Total: R$5.717,60 - Qtd/Cod: 1/4549-2. Número do Selo: FXR31541. Código de Segurança: 6329-0066-9101-8564. Em 01/08/2022.
Dou fé:

AV-14-109.497- Protocolo nº 699.187, em 19 de dezembro de 2023, reapresentado em 18/01/2024- ADITIVO- Através do Termo Aditivo à Cédula de Crédito Bancário nº 500208, datado de Uberlândia-MG, 14/12/2023, as partes têm justos e acordados, neste ato, renegociar a referida Cédula, registrada no R-13-109.497, alterando as condições da operação de empréstimo, conforme abaixo segue: CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO DE CRÉDITO- Nº DE PARCELAS REMANESCENTES: 83. NOVA DATA DE VENCIMENTO DA OPERAÇÃO: 12/11/2031. RATIFICAÇÃO- As partes ratificam as demais cláusulas e condições do instrumento ora aditado, que ficam mantidas tal como nela se contém, para todos os fins de direito, não implicando em novação o presente termo aditivo, que passa a fazer parte integrante da cédula ora aditada. Emol.: R$25,17, TFJ.: R$7,90, ISSQN.: R$0,48, Total: R$33,55 - Qtd/Cod: 1/4134-3. Número do Selo: HKA72136. Código de Segurança: 3982-5045-9777-8982. Em 23/01/2024.
Dou fé:

AV-15-109.497- Protocolo nº 756.285, em 11 de julho de 2025, reapresentado em 22/07/2025- **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**- Conforme requerimento datado de Patos de Minas, 10/07/2025, fica consolidada a propriedade do imóvel constante desta matrícula, em nome da credora fiduciária COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO OESTE MINEIRO LTDA - SICOOB CREDICOPA, com sede em Patos de Minas-MG, na Rua Olegário Maciel, 443, CNPJ 71.297.899/0001-02, visto que não houve a purgação da mora pelos devedores Triagro Ltda, Claudine Saraiva da Silva e Hemerson de Araujo Lima, quando intimados 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. AVALIAÇÃO FISCAL: R$1.400.000,00. ITBI no valor de R$28.000,00, recolhido junto ao Sicoob, em data de 01/07/2025. Foram apresentadas: certidões do decurso do prazo sem a purga da mora, datadas de 20/05/2025 e 05/06/2025; e, certidão negativa de débito emitida pela Secretaria Municipal de Finanças local, em data de 10/07/2025, Nº Protocolo ITBI: 0.085.274/25-92. Emol.: R$3.729,18, Recompe.: R$280,69, TFJ.: R$3.095,20, ISSQN.: R$74,58, FDMP, Fegaj e Feage.: R$0,00, Total.: R$7.179,65 - Qtd/Cod: 1/4250-7. Número do Selo: JDY23780. Código de Segurança: 7509-1758-6122-2517. Em 29/07/2025.
Dou fé:

Continua no verso.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/LVBF9-8VQAF-2RB62-AW97X.

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 109497. 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, 29 de julho 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

PODER JUDICIÁRIO - TJMG **CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA** **1º Ofício de Registro de Imóveis** **Uberlândia-MG - CNS: 03.213-6**
SELO DE CONSULTA: JDY23804 **CÓDIGO DE SEGURANÇA: 5659.3948.1037.9673**
Quantidade de atos praticados:1 Marcio Ribeiro Pereira - Oficial **Emol. R$29,00 - TFJ R$10,25 - ISS R$ 0,54 - Valor final R$39,79** Consulte a validade deste selo no site **https://selos.tjmg.jus.br**

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/LVBF9-8VQAF-2RB62-AW97X.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: LVBF9-8VQAF-2RB62-AW97X

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/LVBF9-8VQAF-2RB62-AW97X

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

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/LVBF9-8VQAF-2RB62-AW97X.