

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de Minas Gerais



Comarca de Uberaba



REGISTRO DE IMÓVEIS — 2º OFÍCIO

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL *[Assinatura]*

MATRÍCULA 94.093 FICHA 001 REGISTRO DE IMÓVEIS 2º Ofício - Uberaba 01 de dezembro de 2020

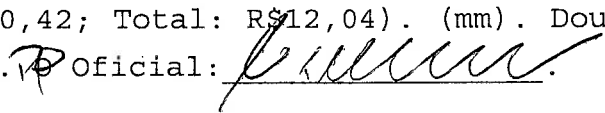
Um imóvel situado nesta cidade, no Bairro Vallim, no "Condomínio Villa Vic Bilbao", à Rua Dona Cecília Borges Pauluk, nº 70, que se constitui de um apartamento designado pelo nº 201, localizado no 2º pavimento do Bloco 02, composto de sala de estar/jantar, dois quartos, banheiro social, circulação, cozinha e área de serviço, com a área privativa de 61,91 metros quadrados, sendo 50,41 metros quadrados do apartamento e 11,50 metros quadrados da vaga de estacionamento de veículo descoberta designada pelo nº 16 e 6,1689 metros quadrados de área de uso comum, perfazendo a área total de 68,0789 metros quadrados e correspondendo no terreno e nas coisas comuns a uma fração ideal de 0,004831122, cujo terreno tem a área de 19.484,27 metros quadrados, achando-se devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 92.159, deste cartório. PROPRIETÁRIA: Villa Vic Bilbao Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, sociedade de propósito específico, com sede na cidade de Belo Horizonte, deste Estado, à Avenida Álvares Cabral, nº 1.777, sala 1.705, Bairro Santo Agostinho, CEP 30170-008, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.204.257/0001-02. NÚMERO DO REGISTRO DO TÍTULO AQUISITIVO: 3/92.159, sendo que o instrumento particular de instituição do "Condomínio Villa Vic Bilbao" foi registrado no livro 2-Registro Geral, sob o nº 4/92.159, nesta data, neste cartório. (Quant.: 1; Cód. Tabela: 4401-6; Emolumentos: R\$20,99; Recompe: R\$1,26; TFJ: R\$7,00; ISSQN: R\$1,05; Total: R\$30,30). Dou fé. *[Assinatura]*

Av.1-94.093 - Protocolo nº 283.132, de 19 de novembro de 2.020.

Procede-se a esta averbação, para ficar constando que o instrumento particular de convenção do "Condomínio Villa Vic Bilbao" foi registrado no livro 3-Registro Auxiliar, sob o nº 23.235, nesta data, nesta serventia. (Quant.: 1; Cód. Tabela: 4135-0; Emolumentos: R\$8,34; Recompe: R\$0,50; TFJ: R\$2,78; ISSQN: R\$0,42; Total: R\$12,04). (mm). Dou fé. Uberaba, 01 de dezembro de 2.020. *[Assinatura]* (vide verso)

CONT.

Av.2-94.093 - Protocolo nº 283.133, de 19 de novembro de 2.020.

Certifico que o "Condomínio Villa Vic Bilbao", a que se refere esta matrícula, encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. Certifico mais que foi apresentado o Alvará nº 318/2020, datado de 28 de abril de 2.020, expedido pela Prefeitura Municipal de Uberaba, do qual consta que o prazo para a execução da obra é de 730 (setecentos e trinta) dias, cujo alvará integra o processo de incorporação imobiliária do mencionado condomínio, registrado no livro 2-Registro Geral, sob o nº 6/92.159, nesta data, neste cartório. Certifico mais, finalmente, que a aludida incorporação imobiliária foi submetida ao REGIME DE AFETAÇÃO, previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64, com a redação dada pela Lei nº 10.931/04, conforme requerimento averbado no referido livro, sob o nº 7/92.159, nesta data. (Quant.: 1; Cód. Tabela: 4135-0; Emolumentos: R\$8,34; Recompe: R\$0,50; TFJ: R\$2,78; ISSQN: R\$0,42; Total: R\$12,04). (mm). Dou fé. Uberaba, 01 de dezembro de 2.020. Oficial: 

R.3-94.093 - Protocolo nº 288.649, de 09 de junho de 2.021.

DEVEDORA: Villa Vic Bilbao Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, empresa com sede na cidade de Belo Horizonte, deste Estado, à Avenida Álvares Cabral, nº 1.777, sala 1.705, Bairro Santo Agostinho, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.204.257/0001-02.

FIADORA/CONSTRUTORA: Vic Engenharia Ltda, empresa com sede na cidade de Belo Horizonte, à Avenida Álvares Cabral, nº 1.777, sala 1.702, Bairro Santo Agostinho, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.086.678/0001-18. CREDORA: Caixa Econômica Federal-CAIXA,

instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04. ÔNUS: Hipoteca de primeiro grau do imóvel objeto desta matrícula e dos demais imóveis mencionados no contrato ora registrado.

FORMA DO TÍTULO: Contrato por instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças, com recursos

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR AFFONSO RENATO DOS SANTOS TEIXEIRA:00479799687, EM 08/10/2025 10:02:25.
Acesse o site <https://validar.iti.gov.br> para validar a assinatura digital.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de Minas Gerais



Comarca de Uberaba



REGISTRO DE IMÓVEIS — 2º OFÍCIO

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
94.093

FICHA
002

REGISTRO DE IMÓVEIS

2º Ofício - Uberaba

9 OFICIAL

09 de julho de 2021

do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE, datado de 14 de abril de 2.021, com caráter de escritura pública, na forma da lei e aditivo por instrumento particular de retificação e ratificação, datado de 01 de junho de 2.021, ambos da cidade de Belo Horizonte, aqui arquivados. VALOR DO CRÉDITO: R\$5.664.711,00 (cinco milhões, seiscentos e sessenta e quatro mil, setecentos e onze reais), tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento denominado "Condomínio Villa Vic Bilbao", Módulo I. TAXA DE JUROS: Nominal de 5,2708% ao ano e efetiva de 5,4000% ao ano. TAXA DE JUROS REDUZIDA: Nominal de 2,6672% ao ano e efetiva de 2,70% ao ano. PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 36 (trinta e seis) meses, contados do dia correspondente ao término do prazo de carência, que é de 12 (doze) meses. VALOR DA GARANTIA PARA FINS DO DISPOSTO NO ARTIGO 1.484 DO CÓDIGO CIVIL: R\$10.994.000,00 (dez milhões, novecentos e noventa e quatro mil reais). FORO: Ficou eleito o foro da sede da Seção Judiciária da Justiça Federal da localidade onde estiverem situados os imóveis hipotecados. OBSERVAÇÕES: Consta do aditivo ora registrado que a devedora apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil/Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, em 01/02/2.021. (Emolumentos: Nihil. Os emolumentos foram cotados no R.9/92.159, conforme artigo 237-A da Lei Federal nº 6.015/73 e artigo 10-A da Lei Estadual nº 15.424/2.004) (rm). Dou fé. Uberaba, 09 de julho de 2.021. 9

Oficial: _____

Av.4-94.093 - Protocolo nº 299.770, de 26 de maio de 2.022.

Certifico que o prazo para a execução da obra do "Condomínio Villa Vic Bilbao", a que se refere o Alvará nº 318/2020, foi prorrogado até o dia 28 de abril de 2.024. Certifico mais que esta averbação é feita em virtude do requerimento datado de 16 de maio de 2.022, desta cidade, assinado por um representante da Villa Vic Bilbao Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, com firma reconhecida,

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR AFFONSO RENATO DOS SANTOS TEIXEIRA:00479799687, EM 08/10/2025 10:02:25. Acesse o site <https://validar.iti.gov.br> para validar a assinatura digital.

CONT.

instruído com a Certidão nº 075/2022, datada de 11 de abril de 2.022, expedida pela Prefeitura Municipal de Uberaba, aqui arquivados. (Emolumentos: Nihil. Os emolumentos foram cotados na Av.11/92.159, conforme artigo 237-A da Lei nº 6.015/73 e artigo 10-A da Lei nº 15.424/2.004). (rm). Dou fé. Uberaba, 27 de junho de 2.022. Oficial: _____.

Av.5-94.093 - Protocolo nº 311.282, de 10 de maio de 2.023.

Certifico que o R.3/94.093, de hipoteca a favor da Caixa Econômica Federal-CAIXA, fica cancelado em virtude de autorização contida no contrato a ser registrado neste livro, sob os nºs 6/94.093 e 7/94.093, nesta data. (Quant.: 1; Cód. Tabela: 4140-0; Emolumentos: R\$45,45; Recome: R\$2,73; TFJ: R\$15,00; ISSQN: R\$2,27; Total: R\$65,45). (nc). Dou fé. Uberaba, 16 de maio de 2.023. Oficial: _____.

R.6-94.093 - Protocolo nº 311.282, de 10 de maio de 2.023.

TRANSMITENTE: Villa Vic Bilbao Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, empresa com sede na cidade de Belo Horizonte, deste Estado, à Avenida Álvares Cabral, nº 1.777, sala 1.705, Bairro Santo Agostinho, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.204.257/0001-02.

ADQUIRENTE: José Guilherme dos Santos Alves, residente e domiciliado nesta cidade, à Rua Bruno Martinelli, nº 311, casa 1, Núcleo Habitacional Silvério Cartafina, servente de obras, CI/RG/MG-16.874.082-PC/MG, CPF nº 102.994.536-50, solteiro, maior, não convivente em união estável, brasileiro. TÍTULO: Compra e venda do imóvel objeto desta matrícula, que se encontra em fase de construção. FORMA DO TÍTULO: 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, com caráter de escritura pública, na forma da lei, datado de 26 de abril de 2.023, desta cidade, aqui arquivado. VALOR: R\$25.370,35 (vinte e cinco mil, trezentos e setenta reais e trinta e cinco centavos).

OBSERVAÇÕES: Consta do contrato ora registrado que a vendedora

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR AFFONSO RENATO DOS SANTOS TEIXEIRA:00479799687, EM 08/10/2025 10:02:25. Acesse o site <https://validar.iti.gov.br> para validar a assinatura digital.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de Minas Gerais



Comarca de Uberaba



REGISTRO DE IMÓVEIS — 2º OFÍCIO

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
94.093

FICHA
003

REGISTRO DE IMÓVEIS
2º Ofício - Uberaba

9 OFICIAL

16 de maio de 2023

apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil/Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, em 23/01/2.023. Consta da Certidão de Avaliação de Imóvel datada de 03 de maio de 2.023, expedida pela Secretaria Municipal da Fazenda de Uberaba/Departamento de Tributação e Arrecadação, aqui arquivada, que o imóvel descrito nesta matrícula foi avaliado em R\$200.000,00 (duzentos mil reais). (Quant.: 1; Cód. Tabela: 4542-7; Emolumentos: R\$1.187,42; Recompe: R\$71,24; TFJ: R\$584,90; ISSQN: R\$59,37; Total: R\$1.902,93). (nc). Dou fé. Uberaba, 16 de maio de 2.023. p
Oficial: _____

R.7-94.093 - Protocolo nº 311.282, de 10 de maio de 2.023.

DEVEDOR FIDUCIANTE: José Guilherme dos Santos Alves, devidamente qualificado no R.6/94.093. CREDORA FIDUCIÁRIA/ INTERVENIENTE

QUITANTE: Caixa Econômica Federal-CAIXA, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04. INTERVENIENTE CONSTRUTORA/FIADORA:

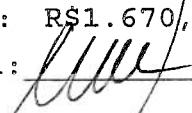
Vic Engenharia Ltda, empresa com sede na cidade de Belo Horizonte, deste Estado, à Avenida Álvares Cabral, nº 1.777, sala 1.702 e 1.905, Bairro Santo Agostinho, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.086.678/0001-18. INCORPORADORA: Villa Vic Bilbao Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, devidamente qualificada no R.6/94.093. FORMA

DO TÍTULO: Contrato já registrado sob o nº 6/94.093, nesta data. VALOR DA DÍVIDA: R\$133.677,16 (cento e trinta e três mil, seiscentos

e setenta e sete reais e dezesseis centavos), devendo ser pago em 360 (trezentas e sessenta) prestações mensais, calculadas à taxa de juros nominal de 4,5000% ao ano e 0,3743% ao mês e efetiva de 4,5939% ao ano e 0,3750% ao mês, sendo a primeira prestação no valor de R\$704,99 (setecentos e quatro reais e noventa e nove centavos), vencível em 25 de maio de 2.023. GARANTIA: Alienação fiduciária do

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR AFFONSO RENATO DOS SANTOS TEIXEIRA:00479799687, EM 08/10/2025 10:02:25. Acesse o site <https://validar.iti.gov.br> para validar a assinatura digital.

CONT.

imóvel objeto desta matrícula. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA PARA OS FINS DO DISPOSTO NO INCISO VI DO ARTIGO 24 DA LEI Nº 9.514/97: R\$180.000,00 (cento e oitenta mil reais). FORO: Ficou eleito o foro da sede da Seção Judiciária da Justiça Federal da localidade onde estiver situado o imóvel financiado. OBSERVAÇÕES: Consta do presente contrato que a operação ora contratada destina-se à aquisição do imóvel objeto desta matrícula, cujo valor é de R\$200.000,00 (duzentos mil reais), a ser integralizado pelas seguintes parcelas: R\$54.133,84 (cinquenta e quatro mil, cento e trinta e três reais e oitenta e quatro centavos) referentes aos recursos próprios do comprador/devedor fiduciante; R\$12.189,00 (doze mil, cento e oitenta e nove reais) referentes ao desconto complemento concedido pelo FGTS/UNIÃO e R\$133.677,16 (cento e trinta e três mil, seiscentos e setenta e sete reais e dezesseis centavos) referentes ao financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal-CAIXA. (Quant.: 1; Cód. Tabela: 4540-1; Emolumentos: R\$1.042,66; Recompe: R\$62,56; TFJ: R\$513,55; ISSQN: R\$52,13; Total: R\$1.670,90). (nc). Dou fé. Uberaba, 16 de maio de 2.023. Oficial: 

Av.8-94.093 - Protocolo nº 328.478, de 09 de agosto de 2.024.

Certifico que a construção mencionada na Av.2/94.093 foi concluída e regularizada, tendo sido o apartamento descrito nesta matrícula avaliado pela Prefeitura Municipal de Uberaba, para efeito de lançamento de I.P.U., em R\$51.859,14 (cinquenta e um mil, oitocentos e cinquenta e nove reais e quatorze centavos) e cadastrado sob o nº 532.0612.0004.013. Certifico mais que esta averbação é feita em virtude do requerimento datado de 07 de junho de 2.024, da cidade de Belo Horizonte, deste Estado, assinado digitalmente por uma representante da Villa Vic Bilbao Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, instruído com o Habite-se nº 420/2024, datado de 07 de maio de 2.024 e com a certidão datada de 29 de maio de 2.024, expedidos pela Prefeitura Municipal de Uberaba, comprobatórios do alegado. OBSERVAÇÕES: Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional/Secretaria Especial da

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR AFFONSO RENATO DOS SANTOS TEIXEIRA:00479799687, EM 08/10/2025 10:02:25.
Acesse o site <https://validar.iti.gov.br> para validar a assinatura digital.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de Minas Gerais



Comarca de Uberaba



REGISTRO DE IMÓVEIS — 2º OFÍCIO

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

2º OFICIAL

MATRÍCULA
94.093

FICHA
004

2º Ofício - Uberaba

30 de agosto de 2024

Receita Federal do Brasil, em 26/10/2.023, referente à construção acima mencionada, aqui arquivada. (Quant.: 1; Cód. Tabela: 4150-9; Emolumentos: R\$298,91; Recomepe: R\$17,93; TFJ: R\$122,08; ISSQN: R\$14,95; Total: R\$453,87). (ml). Dou fé. Uberaba, 30 de agosto de 2.024. Oficial: *[Assinatura]*

Av.9-94.093 - Protocolo nº 343.788, de 17 de setembro de 2.025.

Procede-se a esta averbação, à vista do requerimento datado de 16 de setembro de 2.025, da cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, assinado digitalmente por Daniele Fydryszewski Vilasfam, na qualidade de procuradora da Caixa Econômica Federal, para ficar constando que, tendo em vista o inadimplemento das obrigações assumidas no contrato registrado neste livro, sob os nºs 6/94.093 e 7/94.093, em 16/05/2.023, e o decurso do prazo legal sem purgação da mora por parte do fiduciante José Guilherme dos Santos Alves, FICA CONSOLIDADA a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome da citada CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04. OBSERVAÇÕES: Consta da Certidão de Avaliação de Imóvel datada de 11 de setembro de 2.025, expedida pela Secretaria Municipal da Fazenda de Uberaba/Departamento de Tributação e Arrecadação, aqui arquivada, que o imóvel descrito nesta matrícula foi avaliado em R\$185.136,53 (cento e oitenta e cinco mil, cento e trinta e seis reais e cinquenta e três centavos) e que o ITBI foi pago no valor de R\$3.702,73 (três mil, setecentos e dois reais e setenta e três centavos), em 26/08/2.025. (Quant.: 1; Cód. Tabela: 4242-4; Emolumentos: R\$2.570,76; Recomepe: R\$193,50; TFJ: R\$1.284,53; ISSQN: R\$128,54; FIC: R\$0,00; FDMP: R\$0,00; Total: R\$4.177,33). (nc). Dou fé. Uberaba, 19 de setembro de 2.025. Oficial: *[Assinatura]*

(VIDE VERSO)

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR AFFONSO RENATO DOS SANTOS TEIXEIRA:00479799687, EM 08/10/2025 10:02:25. Acesse o site <https://validar.iti.gov.br> para validar a assinatura digital.

Registro de Imóveis - 2º Ofício
Uberaba — Minas Gerais
Certidão do original arquivado
neste cartório. Dom Fé.
Uberaba: 19 SET. 2025
O Oficial

Cartório de Registro de Imóveis
2º OFÍCIO
Oficial: Dr. Affonso Renato dos
Santos Teixeira
Uberaba - Minas Gerais

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE UBERABA
AV. LEOPOLDINO DE OLIVEIRA, 1939 - BARRO ABADIA - UBERABA / MG - CEP 38026-435 - FONE: (34) 3332-6197
Oficial: Affonso Renato dos Santos Teixeira - Oficiais Substitutos: Afonso Roberto de Sousa Teixeira / Luis Eduardo de Souza Teixeira

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA
Selo Eletrônico N° JGT12273
Cód. Seg.: 1072.8009.1103.8367

Protocolo nº 343.788, de 17/09/2025 13:48:07 h
Quantidade de Atos Praticados: 16
Emol: R\$ 2762,96, Rec: R\$ 207,92, T.F.J: R\$ 1344,81,
ISSQN: R\$ 138,10, FIC: R\$ 0,00, FDMP: R\$ 0,00,
Total: R\$ 4.453,78.
Consulte a validade deste selo no site:
<https://selos.tjmg.jus.br>



DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR AFFONSO RENATO DOS SANTOS TEIXEIRA:00479799687, EM 08/10/2025 10:02:25.
Acesse o site <https://validar.iti.gov.br> para validar a assinatura digital.