

Oficial: Márcio Ribeiro Pereira

Patricia Testa Pereira
Oficial SubstitutaDenise Testa Pereira
Oficial SubstitutaDaniele Amstaldem de Oliveira
EscreventeJoelia da Silva Ribeiro
Oficial SubstitutaRoberta de Castro Figueiredo
EscreventeLorena Marques de Sousa
Escrevente

C E R T I D ã O

CNM: 032136.2.0238028-94

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

238.028

Ficha

01

Uberlândia - MG, 28 de dezembro de 2020

I M Ó V E L: Um imóvel situado nesta cidade, no Bairro Laranjeiras, na Avenida Vereador Carlito Cordeiro, nº 1.895, constituído pelo **apartamento nº 1002**, localizado no 10º pavimento, **Torre B** do Condomínio "Residencial Park Karaíba", com a área privativa de 46,2800m², área comum de 34,9100m², área total de 81,1900m², e fração ideal de 0,0026000 do terreno designado por lote nº 01A da quadra nº 05 do Loteamento Convencional Jardim Espanha, que possui a área de 10.247,68m².

PROPRIETÁRIA: INTER SPE UBERLÂNDIA 9 INCORPORAÇÃO LTDA, com sede em Juiz de Fora-MG, na Rua Ataliba de Barros, 182, sala 1508, Bairro São Mateus, CNPJ 33.269.096/0001-47, NIRE 3121131440-0.

Registro anterior: Matrícula 225.873, Livro 2, desta Serventia. Emol.: R\$22,25, TFJ.: R\$7,00, ISSQN.: R\$0,42, Total: R\$29,67 - Qtd/Cod: 1/4401-6. Nº do Selo: EGK98957. Código de Segurança: 6748-9603-9446-8502.

AV-1-238.028- Protocolo nº 594.477, em 19 de novembro de 2020, reapresentado em 15/12/2020- CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO- Averba-se para constar que foi registrada sob o nº 18.219, livro 3 - Reg. Auxiliar, desta Serventia, a Convenção de Condomínio do Residencial Park Karaíba. Emol.: R\$8,84, TFJ.: R\$2,78, ISSQN.: R\$0,16, Total: R\$11,78 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Número do Selo: EGK98957. Código de Segurança: 6748-9603-9446-8502. Em 28/12/2020. Dou fé:

AV-2-238.028- Protocolo nº 594.477, em 19 de novembro de 2020, reapresentado em 15/12/2020- IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO- Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. Alvará de construção válido até 20 de setembro de 2022. Incorporação registrada em 28/12/2020, sob o R-5 da matrícula nº 225.873, Livro 2 - Registro Geral, desta Serventia. A incorporação foi submetida ao Patrimônio de Afetação, conforme AV-6-225.873, previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei 4.591/64. Foi declarado pela proprietária e incorporadora que o Residencial Park Karaíba enquadra-se no PMCMV. Esta matrícula poderá ser encerrada caso a construção não seja concluída ou nas demais hipóteses previstas em lei. Emol.: R\$8,84, TFJ.: R\$2,78, ISSQN.: R\$0,16, Total: R\$11,78 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Número do Selo: EGK98957. Código de Segurança: 6748-9603-9446-8502. Em 28/12/2020.

Dou fé:

R-3-238.028- Protocolo nº 637.331, em 11 de março de 2022, reapresentado em 04/04/2022- DEVEDORA: INTER SPE UBERLÂNDIA 9 INCORPORAÇÃO LTDA, com sede nesta cidade, na Avenida Afonso Pena, 157, Quadra Urbano, Centro, CNPJ 33.269.096/0001-47, NIRE 31211314400, neste ato, representada pelo administrador não-sócio Gabriel Siqueira Caiafa, CPF 090.933.146-45. CONSTRUTORA: Inter Construtora e Incorporadora S/A, com sede em Juiz de Fora-MG, na Rua Ataliba de Barros, 182, sala 1504, Bairro São Mateus, CNPJ

Continua no verso.

Continua no verso.

CNM: 032136.2.0238028-94

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

01

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

09.611.768/0001-76, NIRE 31300117898, neste ato, representada pelos procuradores Gabriel Siqueira Caiafa, já qualificado, e Bruno Panissoli Capute, CPF 100.678.756-96, conforme procuração lavrada pelo 1º Ofício de Notas de Matias Barbosa-MG, no livro nº 032-P às fls. 155/155Vº. CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira, sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, CNPJ 00.360.305/0001-04, neste ato, representada por Edson Ricardo de Lima, CPF 219.979.148-32. Nos termos do Contrato por Instrumento Particular de ABERTURA DE CRÉDITO E MÚTUO PARA CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO COM GARANTIA HIPOTECÁRIA e outras Avenças, com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, datado de São Paulo-SP, 10/03/2022, a devedora dá à credora em **primeira e especial hipoteca**, transferível a terceiros, o imóvel desta matrícula, avaliado para fins do art. 1.484 do Código Civil em R\$64.078.900,00 (estando incluídos neste valor os demais imóveis constantes do instrumento ora registrado) para garantia da dívida ora confessada e demais obrigações assumidas, nas seguintes condições: CONFISSÃO DA DÍVIDA E CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO: A Caixa concede a devedora uma abertura de crédito, no valor de R\$26.724.311,63, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento Residencial Park Karaíba, composto de 336 unidades residenciais, distribuídas em 2 torres (A e B). PRAZO DE CONSTRUÇÃO E LEGALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO: A devedora e a construtora são responsáveis pela conclusão das obras no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, definido no cronograma físico-financeiro aprovado e arquivado em poder da Caixa, contado a partir: a) da data de assinatura do presente contrato, quando não houver condições suspensivas; ou, b) da data do primeiro desembolso financeiro, quando houver condições suspensivas; c) da data do segundo desembolso quando se tratar de operação com aquisição de terreno pela PF, visto que neste caso a 1ª parcela equivale ao valor de terreno liberado na data de contratação e não deve constar na contagem do prazo de construção. PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: O prazo de amortização do presente financiamento é de 24 (vinte e quatro) meses, contado do primeiro dia do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no cronograma físico-financeiro do empreendimento para o término da obra. O prazo de amortização, acima mencionado, acrescido do prazo de construção/legalização de 24 meses é limitado a 60 meses. ENCARGOS DA DEVEDORA: Taxa de Cobertura de Custos à Vista (TCCAV), conforme tabela de tarifas vigente, fixada pela Caixa, a título de cobertura de custos operacionais, para todas as contratações com os adquirentes das unidades do empreendimento. DURANTE A FASE DA CONSTRUÇÃO E LEGALIZAÇÃO: Durante o prazo de construção e legalização do empreendimento, serão devidos: a) Sobre o saldo devedor apurado, juros à taxa nominal de 8,0000% ao ano e taxa efetiva de 8,3000% ao ano, acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada às

Continua na ficha 02

continuação

CNM: 032136.2.0238028-94

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

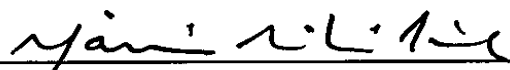
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

238.028

Ficha

02


Uberlândia - MG, 06 de abril de 2022

contas vinculadas do FGTS vigentes na data de aniversário do presente contrato; b) Tarifa de Cobertura de Custos para Acompanhamento Mensal da Operação (TCCMO), em conformidade com a tabela de tarifas, fixadas pela Caixa, a título de ressarcimento de despesas/custos com as vistorias/medição de obra e acompanhamento do processo; c) Taxa de vistoria extraordinária, no caso de descumprimento do cronograma físico-financeiro e de desembolso; d) Tarifa de Cobertura de Custos para Reavaliação de Empreendimento Contratado (TCCREC), em conformidade com a tabela de tarifas, fixadas pela Caixa, quando for solicitada a reavaliação do valor das unidades do empreendimento pela devedora; e) Tarifa de Cobertura de Custos para Reformulação de Cronograma (TCCRC), em conformidade com a tabela de tarifas, fixadas pela Caixa, quando for solicitada a reformulação/reprogramação do cronograma do empreendimento pela devedora; e, f) Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e valores Mobiliários (IOF), no coeficiente previsto em legislação específica, incidente sobre o valor da parcela de financiamento desembolsada em se tratando de empreendimento misto.

ENCARGOS DA DEVEDORA DURANTE A FASE DA AMORTIZAÇÃO: Findo o prazo de construção/legalização de 24 (vinte e quatro) meses e durante o prazo de amortização de 24 (vinte e quatro) meses, a devedora pagará à Caixa, mensalmente, no mesmo dia correspondente ao aniversário da assinatura deste contrato, a parcela de amortização (A), calculada pela divisão do valor do financiamento pelo prazo de amortização contratado e a parcela de juros (J) nominal calculados à taxa nominal de 8,0000% ao ano e taxa efetiva de 8,3000% ao ano, acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada às contas vinculadas do FGTS vigentes na data de aniversário deste contrato. Será cobrada ainda, a Taxa de Risco de Crédito - TRC, correspondente à taxa nominal de 1,00% a.a. incidente sobre o saldo devedor atualizado (Taxa obrigatória para contratos com rating "C"). A TRC de que se trata esta cláusula é cobrada mensalmente junto com a prestação mensal.

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: Sistema de Amortização Constante (SAC). Comparecem como fiadoras e principais pagadoras, Seven Negócios Imobiliários Ltda, com sede em Juiz de Fora-MG, na Rua Ataliba de Barros, 182, sala 1411, Bairro São Mateus, CNPJ 33.802.918/0001-03, e Inter Construtora e Incorporadora S/A, já qualificada, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 827, 835, 838 e 839 do Código Civil. Foi apresentada certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à Dívida Ativa da União emitida pela Receita Federal/PGFN, em data de 17/01/2022, em nome da devedora. As partes se obrigam pelas demais cláusulas e condições constantes do contrato, as quais ficam fazendo parte integrante do presente registro. Emolumentos cotados no R-8 da matrícula 225.873, desta Serventia, conforme artigo 237-A da Lei 6.015/73. Isento de emolumentos - Qtd/Cod: 1/4517-9-38. Número do Selo: FOX73441. Código de Segurança: 5743-

Continua no verso.

Continua no verso.

CNM: 032136.2.0238028-94

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

02

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

1372-3518-6586. Em 06/04/2022.

Dou fé:

AV-4-238.028- Protocolo nº 642.821, em 09 de maio de 2022- CANCELAMENTO- Em virtude de autorização dada pela credora Caixa Econômica Federal, no item 1.7 do contrato adiante registrado sob os nºs 5 e 6, procede-se ao cancelamento do R-3-238.028. Emol.: R\$91,27, TFJ.: R\$28,40, ISSQN.: R\$1,72, Total: R\$121,39 - Qtd/Cod: 1/4140-0. Número do Selo: FPW13247. Código de Segurança: 1514-8379-6633-3367. Em 13/05/2022.

Dou fé:

R-5-238.028- Protocolo nº 642.821, em 09 de maio de 2022- Transmittente: Inter SPE Uberlândia 9 Incorporação Ltda, com sede nesta cidade, na Avenida Afonso Pena, 157, Centro, CNPJ 33.269.096/0001-47, NIRE 31211314400, neste ato, representada pelo procurador Samuel Micucci Pinto de Oliveira, CPF 102.280.266-60, conforme procuração lavrada pelo Cartório do 1º Ofício de Notas da Comarca de Matias Barbosa-MG, em 14/12/2021, no livro nº 032-P às fls. 197/198vº. ADQUIRENTE: HENRIQUE BOAVENTURA DE LIMA GOMES, brasileiro, solteiro, nascido em 15/10/1998, analista de sistemas, CI MG-20.288.678-PC/MG, CPF 021.190.586-01, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Orozimbo F. Fernandes, 115, ap. 102, bloco B, Presidente Roosevelt. 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 Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS, datado de 25/03/2022. VALOR DESTINADO À AQUISIÇÃO DO IMÓVEL: R\$177.000,00. VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO: R\$14.550,52. VALOR DOS RECURSOS PRÓPRIOS: R\$35.400,00. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$177.000,00. ITBI no valor de R\$1.416,00, recolhido junto ao Banco Itaú S/A, em data de 22/04/2022. Foi apresentada certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à Dívida Ativa da União emitida pela Receita Federal/PGFN, em data de 17/01/2022, em nome da transmittente. Anexos ao Contrato: Anexo I - Contrato de Financiamento Imobiliário - Proposta, Opção de Seguro e demais condições para vigência do seguro, datado de 25/03/2022, e Anexo II - Direitos e Deveres do seu Contrato. Emol.: R\$1.192,04, TFJ.: R\$553,94, ISSQN.: R\$22,49, Total: R\$1.768,47 - Qtd/Cod: 1/4542-7. Número do Selo: FPW13247. Código de Segurança: 1514-8379-6633-3367. Em 13/05/2022. Dou fé:

R-6-238.028- Protocolo nº 642.821, em 09 de maio de 2022- Pelo contrato referido no R-5-238.028, o devedor fiduciante Henrique Boaventura de Lima Gomes, já qualificado, **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 Fernanda de Freitas Rodrigues Francisco, CPF

Continua na ficha 03

CNM: 032136.2.0238028-94

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

238.028

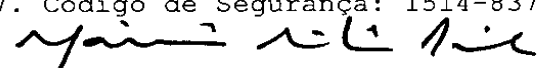
Ficha

03

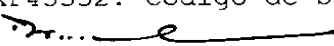

Uberlândia - MG, 13 de maio de 2022

015.116.436-33, 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\$141.600,00. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$177.000,00. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: Price. PRAZO TOTAL, EM MESES: 384 - construção/legalização- 24 - amortização- 360. TAXA ANUAL DE JUROS: nominal- 7,1600% - efetiva- 7,3997%. ENCARGOS FINANCEIROS: De acordo com o item 5 do contrato. ENCARGOS NO PERÍODO DE CONSTRUÇÃO: De acordo com o item 5.1.2 do contrato. ENCARGO TOTAL NO PERÍODO DE AMORTIZAÇÃO: R\$1.010,32. VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 11/04/2022. ÉPOCA DE REAJUSTE DOS ENCARGOS: De acordo com o item 6.3 do contrato. PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO: 30 (trinta) dias corridos, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$177.000,00, atualizado monetariamente na forma do item 22 do contrato ora registrado. Comparecem no presente instrumento como incorporadora/fiadora Inter SPE Uberlândia 9 Incorporação Ltda, já qualificada, e como construtora/fiadora Inter Construtora e Incorporadora S/A, com sede em Juiz de Fora-MG, na Rua Ataliba de Barros, 182, sala 1504, Bairro São Mateus, CNPJ 09.611.768/0001-76. As fiadoras e principais pagadoras de todas as obrigações assumidas pelo devedor, renunciam expressamente aos benefícios previstos nos artigos 827, 835, 838 e 839 do Código Civil. As partes se obrigam pelas demais cláusulas e condições constantes do contrato, as quais ficam fazendo parte integrante do presente registro. Emol.: R\$1.119,30, TFJ.: R\$520,14, ISSQN.: R\$21,12, Total: R\$1.660,56 - Qtd/Cod: 1/4541-9. Número do Selo: FPW13247. Código de Segurança: 1514-8379-6633-3367. Em 13/05/2022.

Dou fé:


AV-7-238.028- Protocolo nº 683.905, em 14 de julho de 2023, reapresentado em 31/07/2023- REVALIDAÇÃO DO ALVARÁ- A requerimento da interessada, datado de 31/07/2023, averba-se para constar que foi apresentado Alvará de Licença, Protocolo nº 008910/2019, com término da referida licença em 07 de março de 2026, o qual revalida o Alvará constante da AV-2-238.028, destinado a construir edifício residencial multifamiliar vertical. Emolumentos cotados na AV-252 da matrícula 225.873, conforme artigo 237-A da Lei 6.015/73. Isento de emolumentos - Qtd/Cod: 1/4135-0-38. Número do Selo: GXP43332. Código de Segurança: 6737-1930-5799-4856. Em 07/08/2023.

Dou fé:


AV-8-238.028- Protocolo nº 739.093, em 13 de janeiro de 2025- CONSTRUÇÃO E HABITE-SE- Averba-se, a requerimento datado de 22/11/2024, nos termos da certidão expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano local, em data de 19/11/2024, e conforme HABITE-SE nº 13769/2024, de 15/10/2024, para constar o lançamento do prédio situado na Avenida Vereador Carlito

Continua no verso.

continuação

Continuação da matrícula

238.028

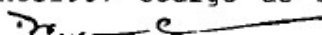
Ficha

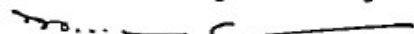
03

CNM: 032136.2.0238028-94

Cordeiro, nº 1.895, também para Rua Bilbão, nº 30 e Rua Betis, nº 215, com a área da unidade de 58,86m² (residencial) e com o valor venal da construção de R\$23.232,30. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 00-03-0203-11-15-0001-0277. Emol.: R\$214,36, TFJ.: R\$82,61, ISSQN.: R\$4,04, Total: R\$301,01 - Qtd/Cod: 1/4148-3. Número do Selo: IMX83190. Código de Segurança: 1009-5775-8494-8883. Em 17/01/2025.

Dou fé: 

AV-9-238.028- Protocolo nº 739.093, em 13 de janeiro de 2025- CPD-EN/INSS- Foi apresentada para ser arquivada a CPD-EN/INSS nº 90.001.78982/79-001, referente à área residencial multifamiliar de obra nova de 31.132,40m². Emol.: R\$13,18, TFJ.: R\$4,14, ISSQN.: R\$0,25, Total: R\$17,57 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Número do Selo: IMX83190. Código de Segurança: 1009-5775-8494-8883. Em 17/01/2025. Dou fé: 

AV-10-238.028- Protocolo nº 771.813, em 05 de dezembro de 2025- **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**- Conforme requerimentos datados de Bauru e Florianópolis, 31/10/2025, 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 pelo devedor fiduciante Henrique Boaventura de Lima Gomes, quando intimado 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\$186.381,50. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$236.934,11. ITBI no valor de R\$4.738,68, recolhido junto à CEF, em data de 02/12/2025. Foram apresentadas: certidão do decurso do prazo sem a purga da mora, datada de 11/09/2025; e, declaração de dispensa da certidão negativa para transferência do imóvel, datada de Florianópolis, 31/10/2025. Emol.: R\$2.728,07, Recompe.: R\$205,34, TFJ.: R\$1.625,27, ISSQN.: R\$54,56, FDMP, Fegaj e Feage.: R\$0,00, Total.: R\$4.613,24 - Qtd/Cod: 1/4243-2. Número do Selo: JPW96314. Código de Segurança: 5183-7912-8065-6839. Em 19/12/2025. Dou fé: 

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 238028. 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, 19 de dezembro 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: JPW96322 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 4928.2006.4881.2275	
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	



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: KF9T7-VHKR9-UWVCB-73UBY

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/KF9T7-VHKR9-UWVCB-73UBY>

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

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