

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: 032136.2.0231750-13

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

231.750

Ficha

01

Uberlândia - MG, 18 de março de 2020

I M Ó V E L: Um imóvel situado nesta cidade, no Bairro Integrado Grand Ville, na Rua Ciano, nº 155, constituído pelo **apartamento nº 102**, localizado no 1º pavimento tipo, da torre nº 03 do Condomínio "Mirante dos Ventos", com a área privativa de 47,910m², área de garagem de 10,80m², correspondendo à vaga 69, área comum de 29,363m², área total de 88,073m², e fração ideal de 0,003241998 do terreno designado por lote A da quadra nº 01, do Loteamento Convencional Habitacional Praça Alto Umarama, que possui a área de 11.142,93m².

PROPRIETÁRIA: UDI VITTA RESIDENCIAL 30 SPE LTDA, com sede nesta cidade, na Avenida Rondon Pacheco, 635, sala 205, Anexo B, Bairro Tabajaras, CNPJ 35.072.221/0001-50, NIRE 3121147853-4.

Registro anterior: Matrícula 225.877, Livro 2, desta Serventia.

Emol.: R\$22,25, TFJ.: R\$7,00, Total: R\$29,25 - Qtd/Cod: 1/4401-6. Número do Selo: DNM28177. Código de Segurança: 4374-2605-9269-2052.

AV-1-231.750- Protocolo nº 575.021, em 19 de fevereiro de 2020, reapresentado em 03/03/2020- CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO- Averba-se para constar que foi registrada sob o nº 17.664, livro 3 - Reg. Auxiliar, desta Serventia, a Convenção de Condomínio do Mirante dos Ventos. Emol.: R\$8,84, TFJ.: R\$2,78, Total: R\$11,62 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Número do Selo: DNM28177. Código de Segurança: 4374-2605-9269-2052. Em 18/03/2020.

Dou fé: _____

AV-2-231.750- Protocolo nº 575.021, em 19 de fevereiro de 2020, reapresentado em 03/03/2020- IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO- Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. Alvará de construção válido até 13 de fevereiro de 2023. Incorporação registrada em 18/03/2020, sob o R-6 da matrícula nº 225.877, Livro 2 - Registro Geral, desta Serventia. A incorporação foi submetida ao Patrimônio de Afetação, conforme AV-7-225.877, previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei 4.591/64. Esta matrícula poderá ser encerrada caso a construção não seja concluída ou nas demais hipóteses previstas em lei. Foi declarado pela proprietária e incorporadora que o Mirante dos Ventos enquadra-se no Programa Minha Casa Minha Vida-PMCMV. Emol.: R\$8,84, TFJ.: R\$2,78, Total: R\$11,62 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Número do Selo: DNM28177. Código de Segurança: 4374-2605-9269-2052. Em 18/03/2020.

Dou fé: _____

R-3-231.750- Protocolo nº 586.533, em 20 de agosto de 2020- DEVEDORA: UDI VITTA RESIDENCIAL 30 SPE LTDA, com sede nesta cidade, na Avenida Rondon Pacheco, 635, sala 205, anexo B, Tabajaras, CNPJ 35.072.221/0001-50, NIRE 31211478534, neste ato, representada na forma do seu contrato social, por Rodrigo Villas Boas, CPF 288.133.008-83. CONSTRUTORA: Vitta Residencial S/A, com sede em Ribeirão Preto-SP, na Avenida Professor João Fiúsa,

Continua no verso.

Continua no verso.

CNM: 032136.2.0231750-13

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

01

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

2.080, sala 50, Bairro Jardim Canadá, CNPJ 15.080.241/0001-65, NIRE 35226338893, neste ato, representada na forma do seu contrato social por Rodrigo Villas Boas, CPF 288.133.008-83. CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída 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 Fernanda Mietti, CPF 300.879.278-29. 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 Minha Casa Minha Vida, datado de São Paulo-SP, 26/05/2020. VALOR E OBJETIVO: A Caixa concede a devedora uma abertura de crédito no valor de R\$35.441.048,36, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento Mirante dos Ventos, composto de 306 unidades autônomas distribuídas em 03 torres (01 a 03). PRAZO DE CONSTRUÇÃO E LEGALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO: A devedora e a construtora se obrigam a concluir as obras no prazo de 36 (trinta e seis) meses, definido no cronograma físico-financeiro aprovado e arquivado em poder da Caixa. PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: O prazo de amortização do presente financiamento é de 24 (vinte e quatro) meses a contar 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 acrescido do prazo de construção/legalização de 36 meses é limitado a 60 meses. ENCARGOS DA DEVEDORA DURANTE A FASE DA CONSTRUÇÃO E LEGALIZAÇÃO: Serão devidos 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 contas vinculadas do FGTS vigentes na data de aniversário do presente contrato. ENCARGOS DA DEVEDORA DURANTE A FASE DA AMORTIZAÇÃO: Findo o prazo de construção/legalização de 36 (trinta e seis) 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, calculada pela divisão do valor do financiamento pelo prazo de amortização contratado e a parcela de juros 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. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: Sistema de Amortização Constante (SAC). VALOR DA GARANTIA HIPOTECÁRIA: R\$51.995.412,00. GARANTIA: Em garantia da dívida ora confessada e demais obrigações assumidas a devedora dá à credora em **primeira e especial hipoteca**, transferível a terceiros, o imóvel desta matrícula, retro caracterizado. Comparecem como fiadoras e principais pagadoras, Regional Vitta Uberlândia Desenvolvimento Imobiliário Ltda, com sede nesta cidade, na Avenida Rondon Pacheco, 635, sala 205, anexo A,

Continua na ficha 02

CNM: 032136.2.0231750-13

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

231.750

Ficha

02


Uberlândia - MG, 24 de agosto de 2020

Tabajaras, CNPJ 33.062.782/0001-42, NIRE 31211471092; BRCASA Negócios Imobiliários Ltda, com sede em Ribeirão Preto-SP, na Avenida Professor João Fiúsa, 1.901, sala 702, Bairro Jardim Botânico, CNPJ 10.844.120/0001-29, NIRE 35223156000; e, BIVI Holding S/A, com sede em Ribeirão Preto-SP, na Avenida Professor João Fiúsa, 2.340, Bairro Jardim Canadá, CNPJ 08.964.236/0001-50, NIRE 35300518632, renunciando 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. Foi apresentada certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à Dívida Ativa da União emitida pela Receita Federal/PGFN, em data de 10/03/2020, em nome da devedora. Emolumentos cotados no R-9 da matrícula 225.877, conforme artigo 237-A da Lei 6.015/73. Isento de emolumentos - Qtd/Cod: 1/4540-1-38. Número do Selo: DWR77183. Código de Segurança: 4719-0715-1019-0667. Em 24/08/2020.

Dou fé:


AV-4-231.750- Protocolo nº 609.878, em 28 de maio de 2021- 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-3-231.750, retro. Emol.: R\$37,73, TFJ.: R\$11,74, ISSQN.: R\$0,71, Total: R\$50,18 - Qtd/Cod: 1/4140-0. Número do Selo: EQN86294. Código de Segurança: 0903-1817-9789-7537. Em 09/06/2021.

Dou fé:


R-5-231.750- Protocolo nº 609.878, em 28 de maio de 2021- Transmittente: Udi. Vitta Residencial 30 SPE LTDA, com sede nesta cidade, na Avenida Rondon Pacheco, 635, S205, anexo b, Tabajaras, CNPJ 35.072.221/0001-50, NIRE 3121147853-4, neste ato, representada pelo sócio Fabio Guimarães Franco da Silva, CPF 378.882.772-68, e pelos administradores/não sócios Rodrigo Saccarelli Nascimento, CPF 283.213.818-71, José Vitor Monteiro Jordani, CPF 365.463.368-47, e Rodrigo Villas Boas, CPF 288.133.008-83, e estes pelos procuradores Poliana Nunes Meneses, CPF 077.747.766-13, Monique Borges Mazuti Camargo, CPF 098.253.176-12, Michael Teixeira do Nascimento, CPF 334.296.658-26, e Wilker Cesar Lemes da Silva, CPF 080.588.166-20, conforme procurações lavradas pelo 2º Ofício de Ribeirão Preto-SP, em 28/09/2020, no livro nº 1143 às fls. 272/282, em 04/03/2020, no livro nº 1097 às fls. 311/320, e em 07/11/2019, no livro nº 1097 às fls. 009/018, e substabelecimento lavrado pelo mesmo Ofício, em 16/12/2020, no livro nº 1158 às fls. 337/338. ADQUIRENTE: POLYANE PEREIRA MARQUES, brasileira, solteira, nascida em 28/07/1995, governanta de hotel, camareira, porteira, cozinheira e garçomete, CI MG-19.470.934-PC/MG, CPF 098.711.506-52, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Santa Albertina, 516, Laranjeiras. Contrato por instrumento particular de COMPRA

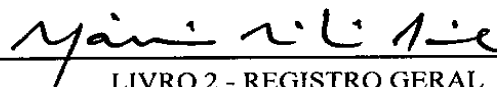
Continua no verso.

CNM: 032136.2.0231750-13

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

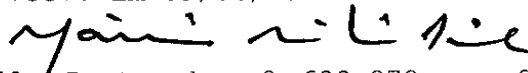
02



LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

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 18/05/2021. VALOR DESTINADO À AQUISIÇÃO DO IMÓVEL: R\$162.400,00. VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO: R\$25.287,58. VALOR DOS RECURSOS PRÓPRIOS: R\$41.825,16. VALOR DO DESCONTO COMPLEMENTO CONCEDIDO PELO FGTS: R\$3.196,00. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$162.400,00. ITBI no valor de R\$1.487,31 recolhido junto ao Banco Santander S/A, em data de 26/05/2021. Foi apresentada certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à Dívida Ativa da União emitida pela Receita Federal/PGFN, em data de 31/03/2021, em nome da transmitente. Anexos ao Contrato: Anexo I - Contrato de Financiamento Imobiliário - Proposta, Opção de Seguro e demais condições para vigência do seguro, datado de 18/05/2021, e Anexo II - Direitos e Deveres do seu Contrato. Emol.: R\$925,42, TFI.: R\$430,04, ISSQN.: R\$17,46, Total: R\$1.372,92 - Qtd/Cod: 1/4541-9. Número do Selo: EQN86294. Código de Segurança: 0903-1817-9789-7537. Em 09/06/2021.

Dou fé:



R-6-231.750- Protocolo nº 609.878, em 28 de maio de 2021- Pelo contrato referido no R-5-231.750, a devedora fiduciante Polyane Pereira Marques, 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 Mirian Miranda Pinhal, CPF 063.739.196-92, 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\$117.378,84. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$162.400,00. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: Price. PRAZO TOTAL, EM MESES: construção- 27 - legalização- 28/08/2023 - amortização- 360. TAXA ANUAL DE JUROS: nominal- 6,00% - efetiva- 6,1677%. 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\$747,22. VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 15/06/2021. 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\$162.400,00, atualizado monetariamente na forma do item 22 do contrato ora registrado. Comparece no presente instrumento como construtora/fiadora e principal pagadora de todas as obrigações assumidas pela devedora, Vitta Residencial S/A, com sede em Ribeirão Preto-SP, na Avenida Professor João Fiusa, 2.080, sala 50, Jardim Canadá, CNPJ 15.080.241/0001-65, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 827, 835, 838 e 839 do Código Civil. As partes se obrigam pelas

Continua na ficha 03

CNM: 032136.2.0231750-13

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

231.750

Ficha

03

Uberlândia - MG, 09 de junho de 2021

demais cláusulas e condições constantes do contrato, as quais ficam fazendo parte integrante do presente registro. Emol.: R\$865,41, TFJ.: R\$402,12, ISSQN.: R\$16,33, Total: R\$1.283,86 - Qtd/Cod: 1/4540-1. Número do Selo: EQN86294. Código de Segurança: 0903-1817-9789-7537. Em 09/06/2021. Dou fé: *Yair R. L. Aze*

AV-7-231.750- Protocolo nº 673.790, em 29 de março de 2023- REVALIDAÇÃO DO ALVARÁ- A requerimento da interessada, datado de 13/02/2023, averba-se para constar que foi apresentado Alvará de Licença, Protocolo nº 012990/2019, com término da referida licença em 14 de fevereiro de 2026, o qual revalida o Alvará constante da AV-2-231.750, destinado a construir edifício residencial multifamiliar vertical. Emolumentos cotados na AV-293 da matrícula 225.877, desta Serventia, conforme artigo 237-A, da Lei 6.015/73. Isento de emolumentos - Qtd/Cod: 1/4135-0-38. Número do Selo: GNE41037. Código de Segurança: 6207-0046-3104-2118. Em 03/04/2023.

Dou fé: *Yair R. L. Aze*

AV-8-231.750- Protocolo nº 678.571, em 19 de maio de 2023, reapresentado em 01/06/2023- CONSTRUÇÃO E HABITE-SE- Averba-se, a requerimento datado de 17/05/2023, nos termos da certidão expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano local, em data de 18/05/2023, e conforme HABITE-SE nº 2399/2023, de 29/03/2023, para constar o lançamento do prédio situado na Rua Ciano, nº 155 também para Avenida Zulma Costa Abdala, nº 288, com a área da unidade de 59,54m² (residencial) e com o valor venal da construção de R\$22.586,06. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 00-02-0402-13-05-0001-0211. Emol.: R\$195,21, TFJ.: R\$75,23, ISSQN.: R\$3,68, Total: R\$274,12 - Qtd/Cod: 1/4148-3. Número do Selo: GTB17718. Código de Segurança: 3897-0683-8217-8161. Em 07/06/2023.

Dou fé: *Yair R. L. Aze*

AV-9-231.750- Protocolo nº 678.571, em 19 de maio de 2023, reapresentado em 01/06/2023- CND/INSS- Foi apresentada para ser arquivada a CND/INSS nº 90.003.61579/74-001, referente à área residencial multifamiliar de obra nova de 27.763,86m². Emol.: R\$12,00, TFJ.: R\$3,77, ISSQN.: R\$0,22, Total: R\$15,99 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Número do Selo: GTB17718. Código de Segurança: 3897-0683-8217-8161. Em 07/06/2023.

Dou fé: *Yair R. L. Aze*

AV-10-231.750- Protocolo nº 781.717, em 18 de março de 2026- **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**- Conforme requerimentos datados de Bauru e Florianópolis, 18/03/2026, 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

Continua no verso.

continuação

Continuação da matrícula

231.750

Ficha

03

CNM: 032136.2.0231750-13

fiduciante Polyane Pereira Marques, 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\$243.943,50. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$243.943,50. ITBI no valor de R\$4.878,87, recolhido junto à CEF, em data de 17/03/2026. Foram apresentadas: certidão do decurso do prazo sem a purga da mora, datada de 21/01/2026; e, declaração de dispensa da certidão negativa para transferência do imóvel, datada de Florianópolis, 18/03/2026. Emol.: R\$2.855,77, Recome.: R\$214,95, TFJ.: R\$1.701,35, ISSQN.: R\$142,79, FDMP, Fegaj e Feage.: R\$0,00, Total.: R\$4.914,86 - Qtd/Cod: 1/4243-2. Número do Selo: JWY79101. Código de Segurança: 0328-9452-9051-2085. Em 01/04/2026. Dou fé: *Marcio Ribeiro Pereira*

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 231750. 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, 01 de abril de 2026.

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\$28,23 Recome: R\$2,13 Taxa de Fiscalização: R\$10,72 ISS R\$1,41
Valor final: R\$42,49

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
1º Ofício de Registro de Imóveis
Uberlândia-MG - CNS: 03.213-6

SELO DE CONSULTA: JWY79109
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 8633.8075.3684.8561

Quantidade de atos praticados: 1
Marcio Ribeiro Pereira - Oficial
Emol. R\$3036 - TFJ R\$10,72 - ISS R\$1,41 - Valor final R\$4249
Consulte a validade deste selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: AS7PC-3Y685-DCVWVW-WE7WQ

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/AS7PC-3Y685-DCVWVW-WE7WQ>

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

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