

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: 032136.2.0236438-14

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

236.438

Ficha

01

Uberlândia - MG, 28 de outubro de 2020

I M Ó V E L: Um imóvel situado nesta cidade, no Loteamento Grand Ville Uberlândia, na Alameda dos Mandarins, nº 200, constituído pelo **apartamento nº 505**, localizado no 4º pavimento tipo, **Bloco 01** do Condomínio "Grand Prime Condomínio Clube", com a área privativa principal coberta de 61,735m², área privativa descoberta (quintal) de 4,629m², área privativa total de 66,3640m², área de garagem de 12,50m², correspondendo à vaga 35, área comum de 13,1635m², área total de 92,0275m², fração ideal de 0,002631, e cota de 53,0362m² do terreno designado por lote nº 01 da quadra nº 05, que possui a área de 20.157,16m².

PROPRIETÁRIA: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GRAND VILLE UBERLÂNDIA SPE-LTDA, com sede nesta cidade, na Avenida Rondon Pacheco, 2.371, Bairro Lídice, CNPJ 35.711.345/0001-38, NIRE 3121153943-6.

Registro anterior: Matrícula 143.796, Livro 2, desta Serventia.

Emol.: R\$44,50, TFJ.: R\$14,00, Total: R\$58,50 - Qtd/Cod: 1/4401-6. Número do Selo: EAU45191. Código de Segurança: 7410-8133-5698-0087.

AV-1-236.438- Protocolo nº 592.170, em 26 de outubro de 2020- CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO- Averba-se para constar que foi registrada sob o nº 18.079, livro 3 - Reg. Auxiliar, desta Serventia, a Convenção de Condomínio do Grand Prime Condomínio Clube. Emol.: R\$17,69, TFJ.: R\$5,56, Total: R\$23,25 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Número do Selo: EAU45191. Código de Segurança: 7410-8133-5698-0087. Em 28/10/2020. Dou fé:

AV-2-236.438- Protocolo nº 592.170, em 26 de outubro de 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 14 de novembro de 2022. Incorporação registrada em 28/10/2020, sob o R-7 da matrícula nº 143.796, Livro 2 - Registro Geral, desta Serventia. A incorporação foi submetida ao Patrimônio de Afetação, conforme AV-8-143.796, 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. Emol.: R\$17,69, TFJ.: R\$5,56, Total: R\$23,25 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Número do Selo: EAU45191. Código de Segurança: 7410-8133-5698-0087. Em 28/10/2020.

Dou fé:

R-3-236.438- Protocolo nº 616.122, em 02 de agosto de 2021- DEVEDORA: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GRAND VILLE UBERLÂNDIA SPE-LTDA, com sede nesta cidade, na Avenida Rondon Pacheco, 2.371, Bairro Lídice, CNPJ 35.711.345/0001-38, NIRE 3121153943-6, neste ato, representada por Daniela Cristina do Nascimento, CPF 043.350.456-03. CONSTRUTORA: Realiza Construtora Ltda, com sede nesta cidade, na Avenida Rondon Pacheco, 2.371, Bairro Lídice, CNPJ 16.991.176/0001-92, neste ato, representada pelo administrador José Humberto do Nascimento, CPF 273.518.316-53, e Daniela

Continua no verso.

Continua no verso.

CNM: 032136.2.0236438-14

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

01


LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Cristina do Nascimento, CPF 043.350.456-03. CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, CNPJ 00.360.305/0001-04, neste ato, representada por Juliana Garcia Borges, CPF 136.034.078-57. 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 Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE, datado de São Paulo-SP, 10/06/2021, 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\$31.574.373,65 (estando incluídos neste valor, os demais imóveis constantes do contrato ora registrado), para garantia da dívida ora confessada e demais obrigações assumidas, nas seguintes condições: VALOR E OBJETIVO: A Caixa concede a devedora uma abertura de crédito, no valor de R\$18.829.675,48, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento Grand Prime Condomínio Clube, composto de 480 unidades residenciais. Este contrato destina-se a construção de 160 unidades residenciais distribuídas em 02 blocos (Bloco 01 e 02), e 38 vagas autônomas, denominado pela credora Módulo I. PRAZO DE CARÊNCIA: O prazo de carência do presente financiamento é de até 12 (doze) meses, com termo inicial contado na data correspondente à data do término da obra, assim comprovado pela Caixa, a partir da liberação da última parcela do financiamento. PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 36 (trinta e seis) meses, contados do dia correspondente ao término do prazo de carência. O prazo de amortização, acima mencionado, segue o seguinte regime de acréscimos aplicado sobre a taxa de juros original pactuada neste contrato: a) Sem acréscimo caso a liquidação do saldo devedor se dê entre o 1º e 12º mês do prazo de amortização; b) Original + 30%, caso a liquidação do saldo devedor se dê entre 13º e 24º mês do prazo de amortização; e, c) Original + 45%, caso a liquidação do saldo devedor se dê entre 25º e 36º mês do prazo de amortização. PRAZO PARA CONSTRUÇÃO E LEGALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO: 36 (trinta e seis) meses, contados a partir da data de realização do primeiro desembolso. O prazo acima deverá ser considerado diminuído em um (01) mês 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. ENCARGOS DA DEVEDORA E CONSTRUTORA DURANTE A FASE DE CONSTRUÇÃO: Serão devidos sobre o saldo devedor o encargo financeiro correspondente a 184,00% da taxa média diária do CDI (Certificados de Depósitos Interbancários). A taxa média diária dos Certificados de Depósitos Interbancários- CDI, utilizada no reajuste do saldo devedor, é aquela divulgada pela CETIP- Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos, e posicionada no quinto dia útil anterior à data de aplicação da correção. Os encargos financeiros são calculados por dias úteis e cobrados mensalmente. ENCARGOS DA DEVEDORA E CONSTRUTORA DURANTE A FASE DE

Continua na ficha 02

CNM: 032136.2.0236438-14

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

236.438

Ficha

02

Uberlândia - MG, 27 de agosto de 2021

CONSTRUÇÃO/CARÊNCIA: Durante a fase de construção são devidos, a partir da data do primeiro desembolso, os encargos financeiros mensais acima mencionados. ENCARGOS DA DEVEDORA E CONSTRUTORA DURANTE A FASE DE AMORTIZAÇÃO/RETORNO: A devedora pagará à Caixa, mensalmente, no mesmo dia correspondente ao da assinatura deste contrato, a parcela de amortização (A) + encargos financeiros, acima mencionados. Comparecem como fiadores e principais pagadores, Realiza Construtora Ltda, com sede nesta cidade, na Avenida Rondon Pacheco, 2.371, Bairro Lídice, CNPJ 16.991.176/0001-92, neste ato, representada pelo administrador José Humberto do Nascimento, CPF 273.518.316-53; e, Daniela Cristina do Nascimento, brasileira, empresária, CI MG-10.345.636-SSP/MG, CPF 043.350.456-03, casada sob o regime da separação total de bens, 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 02/08/2021, em nome da devedora. Emolumentos cotados no R-10 da matrícula 143.796, desta Serventia, conforme artigo 237-A, da Lei 6.015/73. Isento de emolumentos - Qtd/Cod: 1/4517-9-38. Número do Selo: EXP69138. Código de Segurança: 0863-3581-5798-2290. Em 27/08/2021.

Dou fé:

AV-4-236.438- Protocolo nº 667.865, em 17 de janeiro de 2023- REVALIDAÇÃO DO ALVARÁ- A requerimento da interessada, datado de 24/01/2023, averba-se para constar que foi apresentado Alvará de Licença, Protocolo nº 011978/2019, com término da referida licença em 12 de janeiro de 2025, o qual revalida o Alvará constante da AV-2-236.438, destinado a construir edifício residencial multifamiliar vertical. Emolumentos cotados na AV-289 da matrícula 143.796, conforme artigo 237-A da Lei 6.015/73. Isento de emolumentos - Qtd/Cod: 1/4135-0-38. Número do Selo: GIT95618. Código de Segurança: 7770-4051-9279-9465. Em 26/01/2023.

Dou fé:

AV-5-236.438- Protocolo nº 668.077, em 18 de janeiro de 2023, reapresentado em 31/01/2023- CANCELAMENTO- Em virtude de autorização dada pela credora Caixa Econômica Federal, no item 1.1 do contrato adiante registrado sob os nºs 6 e 7, procede-se ao cancelamento do R-3-236.438. Emol.: R\$96,37, TFJ.: R\$29,99, ISSQN.: R\$1,82, Total: R\$128,18 - Qtd/Cod: 1/4140-0. Número do Selo: GLB97554. Código de Segurança: 4115-6919-3411-0118. Em 03/02/2023. Dou fé:

R-6-236.438- Protocolo nº 668.077, em 18 de janeiro de 2023, reapresentado em 31/01/2023- Transmitente: Condomínio Residencial Grand Ville Uberlândia

Continua no verso.

continuação

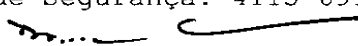
CNM: 032136.2.0236438-14

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

02

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

SPE - Ltda, com sede nesta cidade, na Avenida Rondon Pacheco, 2.371, Lídice, CNPJ 35.711.345/0001-38, NIRE 31211539436, neste ato, representada pela sócia Daniela Cristina do Nascimento, CPF 043.350.456-03, e esta pelo procurador Plauto Humberto do Nascimento Filho, CPF 045.115.666-82, ou Marcela Dantiele Santos Carvalho Fidêncio, CPF 051.841.416-77, conforme procuração lavrada pelo 1º Serviço Notarial local, em data de 07/10/2021, no livro nº 2187-P às fls. 081/082. **ADQUIRENTES:** EDINELSON SARAIVA DA SILVA, servidor público estadual, CI MG-10.517.285-SSP/MG, CPF 451.111.383-15, e sua mulher SUZI APARECIDA DOS SANTOS SILVA, administradora, CI MG-14.325.378-PC/MG, CPF 076.536.726-20, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens em 04/01/2003, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua David Canabarro, nº 160, Cs, Bairro Nossa Senhora das Graças. Contrato por instrumento particular de COMPRA E VENDA de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade vinculada a Empreendimento, com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e outras Obrigações - Recursos SBPE, no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, nº 1.7877.0209357-8, datado de 30/11/2022. VALOR DESTINADO À AQUISIÇÃO DO IMÓVEL: R\$292.759,92. VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO: R\$40.313,16. VALOR DOS RECURSOS PRÓPRIOS: R\$73.452,72. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$292.759,92. ITBI no valor de R\$5.855,20, recolhido junto ao Banco Itaú, em data de 12/01/2023. Foi apresentada certidão positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à Dívida Ativa da União emitida pela Receita Federal/PGFN, em data de 19/09/2022, em nome da transmitente. Anexo ao Contrato: Anexo I - Contrato de Financiamento Imobiliário - Proposta, Opção de Seguro e demais condições para vigência do seguro, datado de 30/11/2022. Emol.: R\$2.744,89, TFI.: R\$1.520,94, ISSQN.: R\$51,79, Total: R\$4.317,62 - Qtd/Cod: 1/4544-3. Número do Selo: GLB97554. Código de Segurança: 4115-6919-3411-0118. Em 03/02/2023. Dou fé: 

R-7-236.438- Protocolo nº 668.077, em 18 de janeiro de 2023, reapresentado em 31/01/2023- Pelo contrato referido no R-6-236.438, os devedores fiduciários Edinelson Saraiva da Silva e sua mulher Suzi Aparecida dos Santos Silva, já qualificados, **constituíram 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 Bruno Soares Duarte, CPF 090.013.516-62, 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\$219.307,20. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$274.134,00. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: Price/TR - Tabela Price. ÍNDICE DE ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR: TR. PRAZOS, EM MESES: de construção- 23/07/2024 - de amortização- 345. TAXA ANUAL DE JUROS: BALCÃO: nominal- 8,6395% - efetiva-

Continua na ficha 03

CNM: 032136.2.0236438-14

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

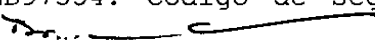
Matrícula

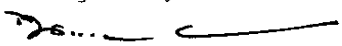
236.438

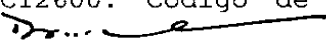
Ficha

03

Uberlândia - MG, 03 de fevereiro de 2023

8,9900%. TAXA MENSAL DE JUROS: BALCÃO: nominal- 0,7176% - efetiva- 0,7200%. ENCARGO MENSAL INICIAL TOTAL: taxa de juros balcão- R\$1.851,76. VENCIMENTO DO 1º ENCARGO MENSAL: 04/01/2023. RECÁLCULO DOS ENCARGOS: De acordo com o item 8 do contrato. PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO: 30 (trinta) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$274.134,00 atualizado monetariamente na forma do item 22 do contrato ora registrado. Comparecem no presente instrumento como incorporadora/fiadora Condomínio Residencial Grand Ville Uberlândia SPE - Ltda, já qualificada, e como construtora/fiadora Realiza Construtora Ltda, com sede nesta cidade, na Rua Rio Grande do Sul, 908, Bairro Brasil, CNPJ 16.991.176/0001-92. As fiadoras e principais pagadoras de todas as obrigações assumidas pelos devedores, renunciaram 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\$2.671,37, TFJ.: R\$1.480,09, ISSQN.: R\$50,40, Total: R\$4.201,86 - Qtd/Cod: 1/4543-5. Número do Selo: GLB97554. Código de Segurança: 4115-6919-3411-0118. Em 03/02/2023. Dou fé: 

AV-8-236.438- Protocolo nº 709.297, em 05 de abril de 2024- Procede-se a esta averbação para constar que, de acordo com Projeto de Bairros Integrados, o Loteamento Grand Ville Uberlândia passou a integrar-se ao BAIRRO GRAND VILLE, conforme Lei Municipal nº 11.857, de 11/07/2014. Isento de emolumentos - Qtd/Cod: 1/4159-0-30. Número do Selo: HRC12600. Código de Segurança: 9404-6485-0842-7130. Em 12/04/2024. Dou fé: 

AV-9-236.438- Protocolo nº 709.297, em 05 de abril de 2024- CONSTRUÇÃO E HABITE-SE- Averba-se, a requerimento datado de 10/04/2024, nos termos da certidão expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano local, em data de 01/04/2024, e conforme HABITE-SE Parcial nº 9461/2023, de 18/10/2023, para constar o lançamento do prédio situado na Alameda dos Mandarins, nº 200, com a área da unidade de 91,28m² (residencial) e com o valor venal da construção de R\$36.493,38. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 00-02-0401-10-07-0001-0037. Emol.: R\$514,76, TFJ.: R\$198,36, ISSQN.: R\$9,71, Total: R\$722,83 - Qtd/Cod: 1/4149-1. Número do Selo: HRC12600. Código de Segurança: 9404-6485-0842-7130. Em 12/04/2024. Dou fé: 

AV-10-236.438- Protocolo nº 709.297, em 05 de abril de 2024- CPD-EN/INSS- Foi apresentada para ser arquivada a CPD-EN/INSS nº 90.005.77810/74-001, referente à área residencial multifamiliar de obra nova de 7.576,29m². Emol.: R\$25,17, TFJ.: R\$7,90, ISSQN.: R\$0,48, Total: R\$33,55 - Qtd/Cod:

Continua no verso.

continuação

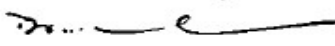
Continuação da matrícula

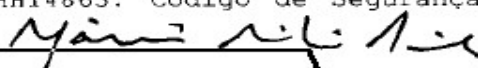
236.438

Ficha

03

CNM: 032136.2.0236438-14

1/4135-0. Número do Selo: HRC12600. Código de Segurança: 9404-6485-0842-7130. Em 12/04/2024. Dou fé: 

AV-11-236.438- Protocolo nº 762.200, em 05 de setembro de 2025-
CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE- Conforme requerimentos datados de Florianópolis, 02/09/2025 e Bauru, 04/09/2025, 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 pelos devedores fiduciários Edinelson Saraiva da Silva e Suzi Aparecida dos Santos Silva, 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. VALOR DA CONSOLIDAÇÃO: R\$284.571,10. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$284.571,10. ITBI no valor de R\$5.691,42, recolhido junto à CEF, em data de 01/09/2025. Foram apresentadas: certidão do decurso do prazo sem a purga da mora, datada de 09/07/2025; e, declaração de dispensa da certidão negativa para transferência do imóvel, datada de Florianópolis, 02/09/2025. Emol.: R\$2.803,15, Recompe.: R\$210,99, TFJ.: R\$1.670,13, ISSQN.: R\$56,06, FDMP, Fegaj e Feage.: R\$0,00, Total.: R\$4.740,33 - Qtd/Cod: 1/4244-0. Número do Selo: JHH14863. Código de Segurança: 3318-0215-8119-0154. Em 19/09/2025. Dou fé: 

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/XCFAG-P28U8-PVUDG-DP87H>.

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 236438. 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 setembro 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: JHH14871 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 3988.4648.4222.0297	
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: XCFAG-P28U8-PVUDG-DP87H

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/XCFAG-P28U8-PVUDG-DP87H>

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

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