

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: 032136.2.0244091-44

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

244.091

Ficha

01

Uberlândia - MG, 30 de setembro de 2021

I M Ó V E L: Um imóvel situado nesta cidade, no Bairro Shopping Park, na Avenida Ministro Homero Santos, nº 505, constituído pelo **apartamento nº 404**, localizado no 4º pavimento tipo, **Bloco 02** do empreendimento denominado Residencial Paineiras 2, com a área privativa de 45,21m², área comum de divisão não proporcional (garagem) descoberta de 10,80m², correspondendo à vaga 48, área comum de divisão proporcional de 5,3543m², área total de 61,3643m², fração ideal de 0,017368969, e cota de 43,60m² do terreno designado por lote nº 01-A das quadras F e 10, que possui a área de 2.510,21m².

PROPRIETÁRIA: WCC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede nesta cidade, na Avenida Rio Branco, 572, Bairro Lídice, CNPJ 13.812.380/0001-00, NIRE 3120923320-1.

Registro anterior: Matrícula 210.233, Livro 2, desta Serventia.

Emol.: R\$23,64, TFJ.: R\$7,44, ISSQN.: R\$0,44, Total: R\$31,52 - Qtd/Cod: 1/4401-6. Nº do Selo: FAC03451. Código de Segurança: 2775-7828-3119-8497.

AV-1-244.091- Protocolo nº 616.895, em 10 de agosto de 2021, reapresentado em 09/09/2021 (Provimento nº 94/CNJ/2020)- CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO- Averba-se para constar que foi registrada sob o nº 18.847, livro 3 - Reg. Auxiliar, desta Serventia, a Convenção de Condomínio do Residencial Paineiras 2. Emol.: R\$9,40, TFJ.: R\$2,96, ISSQN.: R\$0,18, Total: R\$12,54 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Número do Selo: FAC03451. Código de Segurança: 2775-7828-3119-8497. Em 30/09/2021. Dou fé:

AV-2-244.091- Protocolo nº 616.895, em 10 de agosto de 2021, reapresentado em 09/09/2021 (Provimento nº 94/CNJ/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 30 de novembro de 2023. Incorporação registrada em 30/09/2021, sob o R-9 da matrícula nº 210.233, Livro 2 - Registro Geral, desta Serventia. Consta do processo de incorporação a existência de certidão cível positiva emitida pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais em nome da incorporadora, mencionada na AV-10, da matrícula nº 210.233. A incorporação foi submetida ao Patrimônio de Afetação, conforme AV-11-210.233, previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei 4.591/64. Foi declarado pela proprietária e incorporadora que o Residencial Paineiras 2 enquadra-se no Programa Casa Verde e Amarela. Esta matrícula poderá ser encerrada caso a construção não seja concluída ou nas demais hipóteses previstas em lei. Emol.: R\$9,40, TFJ.: R\$2,96, ISSQN.: R\$0,18, Total: R\$12,54 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Número do Selo: FAC03451. Código de Segurança: 2775-7828-3119-8497. Em 30/09/2021.

Dou fé:

R-3-244.091- Protocolo nº 647.528, em 22 de junho de 2022-

Continua no verso.

Continua no verso.

CNM: 032136.2.0244091-44

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

01

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

DEVEDORA/CONSTRUTORA: WCC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede nesta cidade, na Avenida Rio Branco, 572, Lídice, CNPJ 13.812.380/0001-00, NIRE 3120923320-1, neste ato, representada pelo sócio Wilton Pereira Santos Cunha Chaves, CPF 089.987.646-36. 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 Otavio Amaro de Oliveira Silva, CPF 054.502.976-70. 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, nº 8.7877.1424647-0, datado de 27/05/2022, a devedora dá à credora em **primeira única e especial hipoteca**, transferível a terceiros, o imóvel desta matrícula, avaliado para fins do art. 1.484 do Código Civil em R\$5.443.264,47 (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: CONFISSÃO DE DÍVIDA E CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO: A Caixa concede à devedora uma abertura de crédito no valor de R\$2.890.066,03, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento Residencial Paineiras 2, composto de 56 unidades. PRAZO PARA CONSTRUÇÃO E LEGALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO: A devedora/construtora é responsável pela conclusão das obras, objeto do instrumento ora registrado, no prazo de 36 (trinta e seis) meses, definido no cronograma físico-financeiro aprovado e arquivado em poder da Caixa, contados 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: 24 (vinte e quatro) meses, contados 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 36 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 O PRAZO DE CONSTRUÇÃO E LEGALIZAÇÃO: a) 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. b) tarifa de Cobertura de Custos para Acompanhamento Mensal da

Continua na ficha 02

CNM: 032136.2.0244091-44

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

244.091

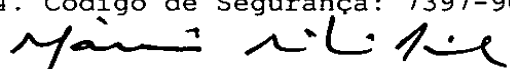
Ficha

02


Uberlândia - MG, 01 de julho de 2022

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. AMORTIZAÇÃO: Findo o prazo de construção/legalização de 36 meses e durante o prazo de amortização de 24 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. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: Sistema de Amortização Constante (SAC). VALOR DA GARANTIA HIPOTECÁRIA: R\$5.443.264,47. Comparece como fiador e principal pagador, Wilton Pereira Santos Cunha Chaves, brasileiro, casado sob o regime da separação de bens, administrador, CNH 05388183298-DETRAN/MG, CPF 089.987.646-36, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Lirio Real, 160, Gávea Hill I, 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. Emolumentos cotados no R-13 da matrícula 210.233, desta Serventia, conforme artigo 237-A, da Lei 6.015/73. Isento de emolumentos - Qtd/Cod: 1/4517-9-38. Número do Selo: FTU14054. Código de Segurança: 7397-9071-5411-8986. Em 01/07/2022.

Dou fé:


AV-4-244.091- Protocolo nº 649.850, em 18 de julho 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-3-244.091. Emol.: R\$91,27, TFJ.: R\$28,40, ISSQN.: R\$1,72, Total: R\$121,39 - Qtd/Cod: 1/4140-0. Número do Selo: FVQ83370. Código de Segurança: 8514-3930-6175-7026. Em 26/07/2022.

Continua no verso.

CNM: 032136.2.0244091-44

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

02

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Dou fé:

João Vitor Alexandre Lisboa

R-5-244.091- Protocolo nº 649.850, em 18 de julho de 2022- Transmittente: WCC Empreendimentos e Participações Ltda, com sede nesta cidade, na Avenida Rio Branco, 572, Lídice, CNPJ 13.812.380/0001-00, NIRE 3120923320-1, neste ato, representada pelo sócio Wilton Pereira Santos Cunha Chaves, CPF 089.987.646-36. **ADQUIRENTE:** JOAO VITOR ALEXANDRE LISBOA, brasileiro, solteiro, nascido em 15/03/2000, motorista de veículos de transporte de passageiros, CNH 07321436106-DETRAN/MG, CPF 155.303.266-76, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Tapajos, 431, Fr, Vigilato Pereira. 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, nº 8.7877.1437585-7, datado de 20/06/2022. VALOR DESTINADO À AQUISIÇÃO DO IMÓVEL: R\$145.192,15. VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO: R\$21.879,73. VALOR DOS RECURSOS PRÓPRIOS: R\$27.542,26. VALOR DO DESCONTO COMPLEMENTO CONCEDIDO PELO FGTS/UNIÃO: R\$8.902,00. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$145.192,15. ITBI no valor de R\$1.272,62, recolhido junto a Sicoob Aracredi, em data de 14/07/2022. 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 11/06/2022, 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 20/06/2022, e Anexo II - Direitos e Deveres do seu Contrato. 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: FVQ83370. Código de Segurança: 8514-3930-6175-7026. Em 26/07/2022.

Dou fé:

João Vitor Alexandre Lisboa

R-6-244.091- Protocolo nº 649.850, em 18 de julho de 2022- Pelo contrato referido no R-5-244.091, o devedor fiduciante Joao Vitor Alexandre Lisboa, 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 Eleliane Cecilia Oliveira Miranda, CPF 787.814.936-49, 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\$108.747,89. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$137.868,35. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: Price. PRAZO TOTAL, EM MESES: construção/legalização- 34 - amortização- 360. TAXA ANUAL DE JUROS: nominal- 5,00% - efetiva- 5,1161%. 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\$599,99.

Continua na ficha 03

CNM: 032136.2.0244091-44

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

244.091

Ficha

03

Uberlândia - MG, 26 de julho de 2022

VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 19/07/2022. 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\$137.868,35, 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 pelo devedor, WCC Empreendimentos e Participações Ltda, já qualificada, 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. Emol.: R\$1.046,72, TFJ.: R\$486,37, ISSQN.: R\$19,75, Total: R\$1.552,84 - Qtd/Cod: 1/4540-1. Número do Selo: FVQ83370. Código de Segurança: 8514-3930-6175-7026. Em 26/07/2022. Dou fé:

AV-7-244.091- Protocolo nº 728.886, em 27 de setembro de 2024, reapresentado em 03/10/2024- CONSTRUÇÃO E HABITE-SE- Averb-se, a requerimento datado de 20/09/2024, nos termos da certidão expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano local, em data de 03/10/2024, e conforme HABITE-SE nº 5989/2024, de 11/09/2024, para constar o lançamento do prédio situado na Avenida Ministro Homero Santos, nº 505, com a área da unidade de 50,35m² (residencial) e com o valor venal da construção de R\$19.873,41. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 00-03-0104-14-13-0026-0039. Emol.: R\$204,62, TFJ.: R\$78,85, ISSQN.: R\$3,86, Total: R\$287,33 - Qtd/Cod: 1/4148-3. Número do Selo: IFR92053. Código de Segurança: 5504-8546-9941-9455. Em 09/10/2024. Dou fé:

AV-8-244.091- Protocolo nº 728.886, em 27 de setembro de 2024, reapresentado em 03/10/2024- CPD-EN/INSS- Foi apresentada para ser arquivada a CPD-EN/INSS nº 90.007.16667/70-001, referente à área residencial multifamiliar de obra nova de 3.741,94m². Emol.: R\$12,58, TFJ.: R\$3,95, ISSQN.: R\$0,24, Total: R\$16,77 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Número do Selo: IFR92053. Código de Segurança: 5504-8546-9941-9455. Em 09/10/2024. Dou fé:

AV-9-244.091- Protocolo nº 769.679, em 14 de novembro de 2025- CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE- Conforme requerimentos datados de Florianópolis, 31/10/2025 e Bauru, 14/11/2025, 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

Continua no verso.

continuação

Continuação da matrícula

244.091

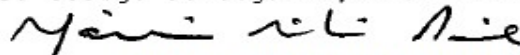
Ficha

03

CNM: 032136.2.0244091-44

houve a purgação da mora pelo devedor fiduciante João Vitor Alexandre Lisboa, 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\$144.777,80. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$144.777,80. ITBI no valor de R\$2.895,56, recolhido junto à CEF, em data de 24/10/2025. Foram apresentadas: certidão do decurso do prazo sem a purga da mora, datada de 11/09/2025; e, certidão negativa de débito emitida pela Secretaria Municipal de Finanças local, em data de 28/11/2025, Nº Protocolo ITBI: 0.097.916/25-05. Emol.: R\$2.413,89, Recome.: R\$181,69, TFJ.: R\$1.206,15, ISSQN.: R\$48,28, FDMP, Fegaj e Feage.: R\$0,00, Total.: R\$3.850,01 - Qtd/Cod: 1/4241-6. Número do Selo: JNQ36683. Código de Segurança: 6069-6757-3689-8712. Em 01/12/2025.

Dou fé:



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 244091. 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 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 Recomepe: 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: JNQ36692
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 1100.6290.8415.9113

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: RSYEF-VQ7XB-BNMUA-LL5JZ

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/RSYEF-VQ7XB-BNMUA-LL5JZ>

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

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