

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: 032136.2.0236763-09

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

236.763

Ficha

01

Uberlândia - MG, 28 de outubro de 2020

IMÓVEL: Um imóvel situado nesta cidade, no Loteamento Grand Ville Uberlândia, na Alameda dos Mandarins, nº 200, constituído pelo **apartamento nº 602**, localizado no 5º pavimento tipo, **Bloco 05** do Condomínio "Grand Prime Condomínio Clube", com a área privativa principal coberta de 41,590m², área privativa descoberta (quintal) de 3,102m², área privativa total de 44,6920m², área de garagem de 11,25m², correspondendo à vaga 385, área comum de 8,9145m², área total de 64,8565m², fração ideal de 0,001782, e cota de 35,9167m² 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\$22,25, TFJ.: R\$7,00, Total: R\$29,25 - Qtd/Cod: 1/4401-6. Número do Selo: EAU45191. Código de Segurança: 7410-8133-5698-0087.

AV-1-236.763- 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\$8,84, TFJ.: R\$2,78, Total: R\$11,62 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Número do Selo: EAU45191. Código de Segurança: 7410-8133-5698-0087. Em 28/10/2020. Dou fé:

AV-2-236.763- 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. Foi declarado pela proprietária e incorporadora que o imóvel desta matrícula enquadra-se no Programa Casa Verde e Amarela. Emol.: R\$8,84, TFJ.: R\$2,78, Total: R\$11,62 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Número do Selo: EAU45191. Código de Segurança: 7410-8133-5698-0087. Em 28/10/2020. Dou fé:

R-3-236.763- Protocolo nº 631.979, em 12 de janeiro de 2022, reapresentado em 09/02/2022- 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, neste ato, representada pela administradora 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,

Continua no verso.

Continua no verso.

continuação

CNM: 032136.2.0236763-09

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

01


LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

representada por seu diretor José Humberto do Nascimento, CPF 273.518.316-53. 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 Gerson Bernardo Alves dos Santos, CPF 019.898.915-60. 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, 30/11/2021, e do 1º Termo de Aditamento, datado de São Paulo-SP, 08/02/2022, 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\$27.159.200,00 (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 a devedora uma abertura de crédito, no valor de R\$19.577.303,75, 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 autônomas distribuídas em 02 blocos (04 e 05), denominado pela credora Módulo III. PRAZO PARA CONSTRUÇÃO E LEGALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO: A devedora e a construtora são responsáveis 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, 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: 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 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 contas vinculadas do FGTS vigentes na data de aniversário do presente

Continua na ficha 02

continuação

CNM: 032136.2.0236763-09

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

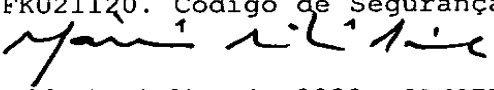
Matrícula

236.763

Ficha

02

Uberlândia - MG, 15 de fevereiro de 2022

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. DURANTE A FASE DE 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). Comparecem como fiadores e principais pagadores, Realiza Construtora Ltda, já qualificada; e, Daniela Cristina do Nascimento, brasileira, administradora, CI 10.345.636-SSP/MG, CPF 043.350.456-03, casada sob o regime da separação de bens, residente e domiciliada nesta cidade, na Avenida Rondon Pacheco, 2.371, Bairro Lidice, 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 14/12/2021, em nome da devedora. Emolumentos cotados no R-116 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: FKU21120. Código de Segurança: 9484-4060-3516-1296. Em 15/02/2022. Dou fé: 

AV-4-236.763- Protocolo nº 650.170, em 20 de julho de 2022- CANCELAMENTO- Em virtude de autorização dada pela credora Caixa Econômica Federal, no

Continua no verso.

Continua no verso.

continuação

CNM: 032136.2.0236763-09

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

02

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

item 1.7 do contrato adiante registrado sob os nºs 5 e 6, procede-se ao cancelamento do R-3-236.763. Emol.: R\$91,27, TFJ.: R\$28,40, ISSQN.: R\$1,72, Total: R\$121,39 - Qtd/Cod: 1/4140-0. Número do Selo: FXR28846. Código de Segurança: 6127-3635-6035-9670. Em 29/07/2022.

Dou fé:

R-5-236.763- Protocolo nº 650.170, em 20 de julho de 2022- Transmittente: Condomínio Residencial Grand Ville Uberlândia 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. ADQUIRENTE: PHILLIPE AMARAL DA SILVA, brasileiro, solteiro, nascido em 06/11/1991, estivador, carregador, embalador e assemelhados, CI MG-17.700.533-PC/MG, CPF 110.113.796-78, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Monte Carmelo, 274, Martins. 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 8.7877.1437032-4, datado de 22/06/2022. VALOR DESTINADO À AQUISIÇÃO DO IMÓVEL: R\$189.230,40. VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO: R\$14.884,69. VALOR DOS RECURSOS PRÓPRIOS: R\$68.444,43. VALOR DO DESCONTO COMPLEMENTO CONCEDIDO PELO FGTS/UNIÃO: R\$1.281,00. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$189.230,40. ITBI no valor de R\$1.992,03, recolhido junto ao Banco Itaú, em data de 19/07/2022. Foi apresentada certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à Dívida Ativa da União emitida pela Receita Federal/PGFN, em data de 07/02/2022, 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 22/06/2022, 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: FXR28846. Código de Segurança: 6127-3635-6035-9670. Em 29/07/2022.

Dou fé:

R-6-236.763- Protocolo nº 650.170, em 20 de julho de 2022- Pelo contrato referido no R-5-236.763, o devedor fiduciante Phillipe Amaral da Silva, 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 Marcio Batista Pereira, CPF 744.642.216-53, 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

Continua na ficha 03

CNM: 032136.2.0236763-09

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

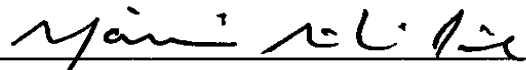
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

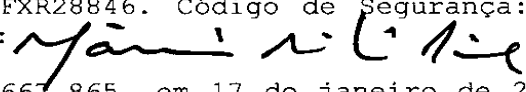
Matrícula

236.763

Ficha

03


Uberlândia - MG, 29 de julho de 2022

fiduciária, apresentando a dívida o seguinte quadro: VALOR TOTAL DA DÍVIDA: R\$119.504,97. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$178.200,00. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: Price. PRAZO TOTAL, EM MESES: construção/legalização- 31 - amortização- 360. TAXA ANUAL DE JUROS: nominal- 7,00% - efetiva- 7,2290%. 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\$845,96. VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 21/07/2022. 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\$178.200,00, 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 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\$1.046,72, TFI.: R\$486,37, ISSQN.: R\$19,75, Total: R\$1.552,84 - Qtd/Cod: 1/4540-1. Número do Selo: FXR28846. Código de Segurança: 6127-3635-6035-9670. Em 29/07/2022. Dou fé: 

AV-7-236.763- 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-2-236.763, 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-8-236.763- Protocolo nº 720.143, em 10 de julho de 2024, reapresentado em 24/07/2024- Proceda-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: 1/4159-0-73. Número do Selo: IAC25168. Código de Segurança: 0234-5161-0087-0320. Em 31/07/2024.

Dou fé:

Continua no verso.

Continua no verso.

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 236763. 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, 26 de novembro 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: JLR36988
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 9469.7697.3999.4535

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>

