

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: 032136.2.0207981-25

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

207.981

Ficha

01

Uberlândia - MG, 20 de junho de 2017

IMÓVEL: Um imóvel situado nesta cidade, no Bairro Laranjeiras, na Rua Betis, nº 305, constituído pelo **apartamento nº 601**, localizado no 5º pavimento tipo, Bloco 03 - lado B do condomínio Residencial Gran Toro, com a área privativa de 48,1875m², área de garagem descoberta de 10,80m², correspondendo à vaga 171, área comum de 13,4938m², área total de 72,4813m², fração ideal de 0,003494761, e cota de 33,1252m² do terreno designado por lote nº 01-A da quadra nº 09, no Loteamento Convencional Jardim Espanha, que possui a área de 9.478,52m².

PROPRIETÁRIA: GRAN TORO INCORPORADORA SPE LTDA, com sede nesta cidade, na Rua Vital José Carrijo, nº 589, Bairro Lídice, CNPJ 26.442.854/0001-11, NIRE: 31210741193.

Registro anterior: Matrícula nº 199.244, Livro 2, desta Serventia.

Emol.: R\$9,74, TFJ.: R\$3,06, Total: R\$12,80.

AV-1-207.981- Protocolo nº 500.579, em 19 de maio de 2017, reapresentado em 06/06/2017- **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO-** Averba-se para constar que foi registrada sob o nº 15.392, livro 3 - Reg. Auxiliar, desta Serventia, a Convenção de Condomínio do Residencial Gran Toro. Emol.: R\$7,75, TFJ.: R\$2,43, Total: R\$10,19. Em 20/06/2017. Dou fé:

AV-2-207.981- Protocolo nº 500.579, em 19 de maio de 2017, reapresentado em 06/06/2017- **IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO-** Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. Alvará de construção válido até 27 de abril de 2020. Incorporação registrada, em 20/06/2017, sob o R-5 da matrícula nº 199.244, Livro 2 - Registro Geral, desta Serventia. Consta do processo de incorporação a existência da certidão positiva em nome da incorporadora, emitida pela Secretaria Municipal de Finanças local, datada de 14/06/2017, mencionada na AV-6 da matrícula nº 199.244. Foi declarado pela proprietária e incorporadora que o Residencial Gran Toro enquadra-se no Programa Minha Casa Minha Vida-PMCMV. Esta matrícula poderá ser encerrada caso a construção não seja concluída ou nas demais hipóteses previstas em lei. Emol.: R\$7,75, TFJ.: R\$2,43, Total: R\$10,19. Em 20/06/2017.

Dou fé:

AV-3-207.981- Protocolo nº 516.271, em 21 de dezembro de 2017- **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO-** Averba-se, a requerimento da proprietária e incorporadora Gran Toro Incorporadora SPE Ltda, datado de 21 de dezembro de 2017, para constar que o empreendimento denominado RESIDENCIAL GRAN TORO, objeto de incorporação imobiliária lançada no R-5 da matrícula nº 199.244, desta Serventia, fica submetido ao regime de afetação previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei 4.591/64, com as alterações introduzidas pela Lei 10.931/04. Emolumentos cotados na AV-8 da matrícula 199.244, conforme artigo 237 A da Lei 6.015/73. Em 16/01/2018.

Continua no verso.

Continua no verso.

CNM: 032136.2.0207981-25

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

01

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Dou fé: 

R-4-207.981- Protocolo nº 541.001, em 08 de novembro de 2018, reapresentado em 29/11/2018- DEVEDORA: Gran Toro Incorporadora SPE Ltda, com sede nesta cidade, na Rua Vital José Carrijo, 589, General Osório, CNPJ 26.442.854/0001-11, NIRE 3121074119-3, neste ato, representada pelas sócias IUB10 Empreendimentos Imobiliários Ltda, CNPJ 12.000.242/0001-64, e esta por seus sócios Angel Notario Juaristi, Cadastro Individual de Contribuintes do Ministério da Fazenda nº 017.914.776-58, José Luis Torres Gonzalo, Cadastro Individual de Contribuintes do Ministério da Fazenda nº 017.914.736-60, Pedro Angel Torres Gonzalo, Cadastro Individual de Contribuintes do Ministério da Fazenda nº 017.914.756-04, Alfonso Maria Pena Salinas, Cadastro Individual de Contribuintes do Ministério da Fazenda nº 018.174.126-12, e Ignacio Berdiel Dehesa, CPF 018.174.116-40; e, Marca Registrada Engenharia e Consultoria Ltda, CNPJ 38.531.729/0001-67, e esta por Grupo Pedro Spina Participações Ltda, CNPJ 26.252.709/0001-78, que por sua vez é representada por seus administradores Pedro Cesar Spina, CPF 351.268.416-53, e Mônica Ferreira Spina, CPF 465.351.106-30, Pedro Spina Participações EIRELI, CNPJ 26.751.980/0001-58, representada por Pedro Cesar Spina, CPF 351.268.416-53, e Mônica Ferreira Spina EIRELI, CNPJ 12.531.152/0001-08, representada por Mônica Ferreira Spina, CPF 465.351.106-30. FIADORAS: IUB10 Empreendimentos Imobiliários Ltda, e, Marca Registrada Engenharia e Consultoria Ltda, já qualificadas. CONSTRUTORA: Marca Registrada Engenharia e Consultoria Ltda, já qualificada. 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 Claudia Cristina Ferreira Franco Melo, CPF 905.710.701-59. 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 Uberlândia-MG, 20/07/2018. VALOR DO FINANCIAMENTO: A Caixa concede a devedora uma abertura de crédito, no valor de R\$6.000.000,00, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento denominado Residencial Gran Toro - Módulo I, composto de 72 unidades. PRAZO PARA CONSTRUÇÃO E LEGALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO: 18 (dezoito) meses, definido no cronograma Físico-Financeiro aprovado e arquivado em poder da Caixa. 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 18 meses é limitado a 60 meses. ENCARGOS DA DEVEDORA: Durante o prazo de construção e legalização do empreendimento, serão devidos sobre o saldo devedor apurado, juros à taxa

Continua na ficha 02

CNM: 032136.2.0207981-25

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

207.981

Ficha

02

Uberlândia - MG, 04 de dezembro de 2018

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 as contas vinculadas do FGTS vigentes na data de aniversário do presente contrato. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: Sistema de Amortização Constante (SAC). VALOR DA GARANTIA HIPOTECÁRIA: R\$9.150.500,00. 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 retro caracterizado. As fiadoras e principais pagadoras, já qualificadas, 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. Foi apresentada certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à Dívida Ativa da União emitida pela Receita Federal/PGFN, em data de 01/10/2018, em nome da devedora. Emolumentos cotados no R-9 da matrícula 199.244, conforme artigo 237-A da Lei 6.015/73. Isento de emolumentos - Qtd/Cod: 1/4540-1-38. Em 04/12/2018.

Dou fé:

AV-5-207.981- Protocolo nº 542.839, em 04 de dezembro de 2018- CANCELAMENTO- Em virtude de autorização dada pela credora Caixa Econômica Federal, no item 1.7 do contrato adiante registrado sob os nºs 6 e 7, procede-se ao cancelamento do R-4-207.981, retro. Emol.: R\$31,10, TFJ.: R\$9,68, Total: R\$40,78 - Qtd/Cod: 1/4140-0. Em 10/12/2018.

Dou fé:

R-6-207.981- Protocolo nº 542.839, em 04 de dezembro de 2018- Transmittente: Gran Toro Incorporadora SPE Ltda, com sede nesta cidade, na Rua Vital José Carrijo, 589, General Osório, CNPJ 26.442.854/0001-11, NIRE 3121074119-3, neste ato, representada pelo administrador não sócio Pedro Cesar Spina, CPF 351.268.416-53. ADQUIRENTE: MATHEUS HENRIQUE SERAFIM, brasileiro, solteiro, nascido em 24/04/1994, supervisor, CNH 05738209740-DNT/MG, CPF 109.026.126-89, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Xelim, 41, São Jorge. 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 Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS, com utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS, datado de 24/09/2018. VALOR DESTINADO À AQUISIÇÃO DO IMÓVEL: R\$163.300,00. VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO: R\$24.288,67. VALOR DO FGTS: R\$15.243,90. VALOR DOS RECURSOS PRÓPRIOS: R\$23.800,10. VALOR DO DESCONTO COMPLEMENTO CONCEDIDO PELO FGTS: R\$1.690,00. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$163.300,00. ITBI no valor de R\$1.427,51, recolhido junto a Caixa, em data de 26/10/2018. Consta na guia de ITBI que não há pendências de débitos tributários relativos ao imóvel. Foi

Continua no verso.

CNM: 032136.2.0207981-25

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

02

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

apresentada certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à Dívida Ativa da União emitida pela Receita Federal/PGFN, em data de 01/10/2018, 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 24/09/2018, e Anexo II - Direitos e Deveres do seu contrato. Emol.: R\$762,91, TFJ.: R\$354,52, Total: R\$1.117,43 - Qtd/Cod: 1/4541-9. Em 10/12/2018. Dou fé: *Yaimi R. L. Aze*

R-7-207.981- Protocolo nº 542.839, em 04 de dezembro de 2018- Pelo contrato referido no R-6-207.981, o devedor fiduciante Matheus Henrique Serafim, 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 Priscila Paungartten Costa Junqueira, CPF 069.853.286-44, 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\$122.566,00. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$163.300,00. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: Price. PRAZO TOTAL, EM MESES: construção/legalização- 19 - amortização- 360. TAXA ANUAL DE JUROS: nominal- 6,5000% - efetiva- 6,6971%. 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\$796,73. VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 25/10/2018. 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\$163.300,00, atualizado monetariamente na forma do item 22 do contrato ora registrado. Comparece no presente instrumento como incorporadora, construtora/fiadora e principal pagadora de todas as obrigações assumidas pelo devedor, Marca Registrada Engenharia e Consultoria Ltda, com sede nesta cidade, na Rua Vital José Carrijo, 589, General Osório, CNPJ 38.531.729/0001-67, 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\$713,44, TFJ.: R\$331,50, Total: R\$1.044,94 - Qtd/Cod: 1/4540-1. Em 10/12/2018.

Dou fé: *Yaimi R. L. Aze*

AV-8-207.981- Protocolo nº 585.343, em 05 de agosto de 2020, reapresentado em 25/08/2020- REVALIDAÇÃO DO ALVARÁ- A requerimento da interessada, datado de 24/08/2020, averba-se para constar que foi apresentado Alvará de Licença, Protocolo nº 004896/2020, com término da referida licença em 25 de dezembro de 2023, o qual revalida o Alvará constante da AV-2-207.981,

Continua na ficha 03

CNM: 032136.2.0207981-25

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

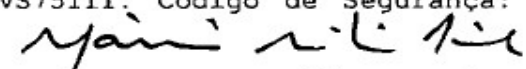
207.981

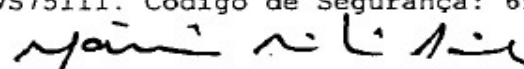
Ficha

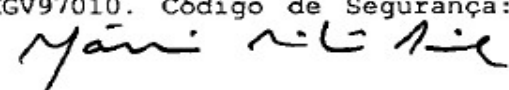
03

Uberlândia - MG, 03 de setembro de 2020

destinado a construir edifício residencial multifamiliar vertical. Emolumentos cotados na AV-40 da matrícula 199.244, conforme artigo 237-A da Lei 6.015/73. Isento de emolumentos - Qtd/Cod: 1/4135-0-38. Número do Selo: DYP03186. Código de Segurança: 6092-4057-6630-8223. Em 03/09/2020. Dou fé: 

AV-9-207.981- Protocolo nº 614.046, em 13 de julho de 2021- CONSTRUÇÃO E HABITE-SE- Averba-se, a requerimento datado de 08/06/2021, nos termos da certidão expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano local, em data de 20/04/2021, e conforme HABITE-SE Parcial nº 15506/2020, de 18/03/2021, para constar o lançamento do prédio situado na Rua Betis, nº 305 também pela Rua La Corunha, nº 302, com a área da unidade de 61,68m² (residencial) e com o valor venal da construção de R\$21.391,75. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 00-03-0203-11-14-0001-0056. Emol.: R\$152,86, TFJ.: R\$58,90, ISSQN.: R\$2,88, Total: R\$214,64 - Qtd/Cod: 1/4148-3. Número do Selo: EVS75111. Código de Segurança: 6997-2682-3530-3287. Em 29/07/2021. Dou fé: 

AV-10-207.981- Protocolo nº 614.046, em 13 de julho de 2021- CND/INSS- Foi apresentada para ser arquivada a CND/INSS nº 001112021-88888180, referente à área residencial de obra nova de 5.198,20m². Emol.: R\$9,40, TFJ.: R\$2,96, ISSQN.: R\$0,18, Total: R\$12,54 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Número do Selo: EVS75111. Código de Segurança: 6997-2682-3530-3287. Em 29/07/2021. Dou fé: 

AV-11-207.981- Protocolo nº 793.049, em 02 de julho de 2026- CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE- Conforme requerimentos datados de Bauru e Florianópolis, 01/07/2026, 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 pelo devedor fiduciante Matheus Henrique Serafim, 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\$241.499,39. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$241.499,39. ITBI no valor de R\$4.829,99, recolhido junto à CEF, em data de 18/06/2026. Foram apresentadas: certidão do decurso do prazo sem a purga da mora, datada de 14/04/2026; e, declaração de dispensa da certidão negativa para transferência do imóvel, datada de Florianópolis, 01/07/2026. Emol.: R\$2.855,77, Recompe.: 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: KGV97010. Código de Segurança: 4291-1989-2877-5788. Em 16/07/2026. 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 207981. 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, 16 de julho 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 Recompe: 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: KGV97018 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 8098.7981.0191.0816	
Quantidade de atos praticados:1 Marcio Ribeiro Pereira - Oficial Emol. R\$30,36 - TFJ R\$10,72 - ISS R\$ 1,41 - Valor final R\$42,49 Consulte a validade deste selo no site https://selos.tjmg.jus.br	



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: C4XDC-WXPNU-RJBR4-BR49P

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/C4XDC-WXPNU-RJBR4-BR49P>

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

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