

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: 032136.2.0232231-25

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

232.231

Ficha

01

Uberlândia - MG, 03 de abril de 2020

I M Ó V E L: Um imóvel situado nesta cidade, no Bairro Jardim Holanda, na Alameda José de Oliveira Guimarães, nº 1.233, constituído pelo **apartamento nº 902**, localizado no 8º pavimento tipo, bloco 04 do Condomínio Residencial Start 1, com a área privativa de 48,170m², área de garagem de 10,800m², correspondendo à vaga 175, área comum de 32,255m², área total de 91,225m², fração ideal de 0,003768359, e cota de 37,789m² do terreno designado por lote nº 45A da quadra "D", que possui a área de 10.028,00m².

PROPRIETÁRIA: VIVAMUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade, na Avenida Rondon Pacheco, nº 4.600, torre UBT, andar 14, sala 146, Bairro Tibery, CNPJ 12.346.741/0001-08, NIRE 3120888703-8.

Registro anterior: Matrícula 211.448, Livro 2, desta Serventia.

Emol.: R\$22,25, TFJ.: R\$7,00, Total: R\$29,25 - Qtd/Cod: 1/4401-6. Número do Selo: DPT35587. Código de Segurança: 9874-0141-9861-9750.

AV-1-232.231- Protocolo nº 574.843, em 17 de fevereiro de 2020, reapresentado em 31/03/2020- CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO- Averba-se para constar que foi registrada sob o nº 17.686, livro 3 - Reg. Auxiliar, desta Serventia, a Convenção do Condomínio Residencial Start 1. Emol.: R\$8,84, TFJ.: R\$2,78, Total: R\$11,62 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Número do Selo: DPT35587. Código de Segurança: 9874-0141-9861-9750. Em 03/04/2020.

Dou fé: _____

AV-2-232.231- Protocolo nº 574.843, em 17 de fevereiro de 2020, reapresentado em 31/03/2020- IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO- Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. Alvará de construção válido até 31 de julho de 2023. Incorporação registrada em 03/04/2020, sob o R-4 da matrícula nº 211.448, Livro 2 - Registro Geral, desta Serventia. Consta do processo de incorporação a existência das certidões positivas em nome da incorporadora, mencionada na AV-5, da matrícula nº 211.448. A incorporação foi submetida ao Patrimônio de Afetação, conforme AV-6-211.448, previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei 4.591/64. Foi declarado pela proprietária e incorporadora que o Condomínio Residencial Start 1 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\$8,84, TFJ.: R\$2,78, Total: R\$11,62 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Número do Selo: DPT35587. Código de Segurança: 9874-0141-9861-9750. Em 03/04/2020. Dou fé: _____

R-3-232.231- Protocolo nº 652.919, em 16 de agosto de 2022, reapresentado em 09/09/2022- DEVEDORA/CONSTRUTORA: VIVAMUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade, na Avenida Rondon Pacheco, 4.600, Torre UBT, 14º andar, sala 06, Bairro Tibery, CNPJ 12.346.741/0001-08, NIRE

Continua no verso.

Continua no verso.

CNM: 032136.2.0232231-25

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

01

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

3120888703-8, neste ato, representada pelas sócias Bova Gestão e Participação EIRELI, CNPJ 14.930.378/0001-07, e Domus Participações Ltda, CNPJ 14.473.031/0001-74, e estas representadas pelo representante legal William Costa Dias, CPF 736.160.956-20. 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 João Bosco Duarte, CPF 506.000.526-72. 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, nº 1.7877.0183042-0, datado de 30/06/2022, 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\$8.076.000,00 (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: VALOR E OBJETIVO: A Caixa concede a devedora uma abertura de crédito no valor de R\$1.052.457,00, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento Condomínio Residencial Start I MOD V, composto de 44 unidades. PRAZO DE CARÊNCIA: O prazo de carência do presente financiamento é de até 0 (zero) 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: Expirado o prazo de carência fixado, o eventual saldo devedor remanescente da dívida deverá ser integralmente pago, com todos os encargos a ele inerentes, no prazo máximo de amortização de até 24 (vinte e quatro) 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) 2% ao ano, caso a liquidação do saldo devedor se dê entre 13º e 24º mês do prazo de amortização; e, c) 3% ao ano, caso a liquidação do saldo devedor se dê entre 25º e 36º mês do prazo de amortização. PRAZO PARA CONSTRUÇÃO E LEGALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO: A devedora se obriga a concluir as obras objeto deste contrato no prazo 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- São devidos as tarifas e encargos na seguinte forma: PELA DEVEDORA- NA FASE DE CONSTRUÇÃO/CARÊNCIA: a) 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

Continua na ficha 02

CNM: 032136.2.0232231-25

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

232.231

Ficha

02

Uberlândia - MG, 16 de setembro de 2022

desembolsada, em se tratando de empreendimento comercial ou misto; b) Durante a fase da construção serão devidos, a partir da data do primeiro desembolso, juros mensais à taxa nominal de 11,1700%, correspondente a taxa efetiva de 11,7600% ao ano, acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada aos depósitos de poupança vigente no mesmo dia correspondente ao da assinatura deste contrato. NA FASE DE AMORTIZAÇÃO/RETORNO: a) A devedora pagará à Caixa, mensalmente, no mesmo dia correspondente ao da assinatura deste contrato, a parcela de amortização (A) e a parcela de juros (J) nominal calculados à taxa nominal de 11,1700%, correspondente a taxa efetiva de 11,7600% ao ano, acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada aos depósitos de poupança vigente no mesmo dia correspondente ao da assinatura deste contrato. NA FASE DE CONSTRUÇÃO/CARÊNCIA/RETORNO: a) Tarifa de Cobertura de Custos para Reavaliação de Empreendimento Contratado (TCCREC), quando for solicitada a reavaliação do valor das unidades do empreendimento pela devedora. b) Tarifa de Administração Mensal- TA. PELO CONSTRUTOR- NA FASE DE CONSTRUÇÃO/LEGALIZAÇÃO: a) Tarifa de Cobertura de Custos à Vista (TCCAV), em conformidade com a tabela de tarifas vigente, fixadas pela Caixa, a título de cobertura de custos operacionais, para todas as contratações vinculadas ao empreendimento. 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 acompanhamento do processo e Tarifa de vistoria extraordinária, no caso de descumprimento do cronograma físico-financeiro e de desembolso. c) Tarifa de Cobertura de Custos para Reformulação de Cronograma (TCCRC), em conformidade com a tabela de tarifas vigentes, fixadas pela Caixa, quando for solicitada a reformulação/reprogramação do cronograma do empreendimento pela devedora. Por livre negociação entre as partes, segundo enquadramento nas bandas de relacionamento com a Caixa, é concedido um redutor à taxa de juros de balcão acima mencionada, passando esta a ser de 8,9349% ao ano (nominal) e de 9,3100% ao ano (efetiva). Comparecem como fiadoras e principais pagadoras, Bova Gestão e Participação EIRELI, com sede nesta cidade, na Avenida Rondon Pacheco, 4.600, Torre UBT, 14º andar, sala 146, Bairro Tibery, CNPJ 14.930.378/0001-07, e Domus Participações Ltda, com sede nesta cidade, na Avenida Rondon Pacheco, 4.600, Edifício UBT, 25º andar, sala 06, Bairro Tibery, CNPJ 14.473.031/0001-74, 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-74 da matrícula 211.448, desta Serventia, conforme artigo 237-A, da Lei 6.015/73. Isento de emolumentos - Qtd/Cod: 1/4513-8-38. Número do Selo: FZP07421. Código de Segurança: 5184-1077-1353-7379. Em 16/09/2022. Dou fé:

Continua no verso.

CNM: 032136.2.0232231-25

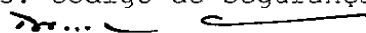
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

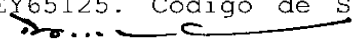
Ficha

02

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

AV-4-232.231- Protocolo nº 661.194, em 07 de novembro 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-3-232.231. Emol.: R\$91,27, TFJ.: R\$28,40, ISSQN.: R\$1,72, Total: R\$121,39 - Qtd/Cod: 1/4140-0. Número do Selo: GEY65125. Código de Segurança: 7368-9626-0492-3673. Em 10/11/2022.

Dou fé: 

R-5-232.231- Protocolo nº 661.194, em 07 de novembro de 2022- Transmitente: Vivamus Empreendimentos Imobiliários Ltda, com sede nesta cidade, na Avenida Rondon Pacheco, 4.600, Torre UBT 14º andar, sala 06, Bairro Tibery, CNPJ 12.346.741/0001-08, NIRE 3120888703-8, neste ato, representada pelas sócias Bova Gestão e Participação EIRELI, CNPJ 14.930.378/0001-07, e Domus Participações Ltda, CNPJ 14.473.031/0001-74, e estas pelo representante legal William Costa Dias, CPF 736.160.956-20. ADQUIRENTE: DANIELLE MIRANDA DE SOUZA, brasileira, solteira, nascida em 13/11/1996, secretário, CI MG-19.365.159-PC/MG, CPF 018.566.586-19, residente e domiciliada nesta cidade, na Avenida Serra do Espinhaço, 384, 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 Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS, nº 8.7877.1495448-2, datado de 19/10/2022. VALOR DESTINADO À AQUISIÇÃO DO IMÓVEL: R\$190.000,00. VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO: R\$14.744,47. VALOR DOS RECURSOS PRÓPRIOS: R\$64.963,12. VALOR DO DESCONTO COMPLEMENTO CONCEDIDO PELO FGTS: R\$47.500,00. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$190.000,00. ITBI no valor de R\$2.636,94, recolhido junto à Caixa, em data de 04/11/2022. Foi apresentada certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à Dívida Ativa da União emitida pela Receita Federal/PGFN, em data de 31/10/2022, 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 19/10/2022, 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: GEY65125. Código de Segurança: 7368-9626-0492-3673. Em 10/11/2022. Dou fé: 

R-6-232.231- Protocolo nº 661.194, em 07 de novembro de 2022- Pelo contrato referido no R-5-232.231, a devedora fiduciante Danielle Miranda de Souza, 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 Renato de Sousa Duarte, CPF 038.110.026-00, 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: 032136.2.0232231-25

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

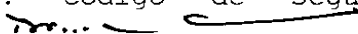
Matrícula

232.231

Ficha

03

Uberlândia - MG, 10 de novembro de 2022

fiduciária, apresentando a dívida o seguinte quadro: VALOR TOTAL DA DÍVIDA: R\$77.536,88. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$190.000,00. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: Price. PRAZO TOTAL, EM MESES: construção/legalização- 23 - amortização- 360. TAXA ANUAL DE JUROS: nominal- 4,5000% - efetiva- 4,5939%. 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\$411,04. VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 20/11/2022. 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\$190.000,00, 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 pela devedora, Vivamus Empreendimentos Imobiliários 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\$870,72, TFJ.: R\$335,50, ISSQN.: R\$16,43, Total: R\$1.222,65 - Qtd/Cod: 1/4517-9. Número do Selo: GEY65125. Código de Segurança: 7368-9626-0492-3673. Em 10/11/2022. Dou fé: 

AV-7-232.231- Protocolo nº 667.562, em 13 de janeiro de 2023, reapresentado em 31/01/2023- CONSTRUÇÃO E HABITE-SE- Averba-se, a requerimento datado de 11/01/2023, nos termos da certidão expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano local, em data de 04/10/2022, e conforme HABITE-SE parcial nº 8045/2022, de 30/06/2022, para constar o lançamento do prédio situado na Alameda José de Oliveira Guimarães, nº 1.233, com a área da unidade de 59,71m² (residencial) e com o valor venal da construção de R\$20.368,05. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 00-04-0303-04-01-0045-0209. Emol.: R\$195,21, TFJ.: R\$75,23, ISSQN.: R\$3,68, Total: R\$274,12 - Qtd/Cod: 1/4148-3. Número do Selo: GLC01479. Código de Segurança: 8131-7877-0593-6237. Em 07/02/2023.

Dou fé:

AV-8-232.231- Protocolo nº 667.562, em 13 de janeiro de 2023, reapresentado em 31/01/2023- CND/INSS- Foi apresentada para ser arquivada a CND/INSS nº 90.003.63030/77-005, referente à área residencial multifamiliar de obra nova de 4.021,91m². Emol.: R\$12,00, TFJ.: R\$3,77, ISSQN.: R\$0,22, Total: R\$15,99 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Número do Selo: GLC01479. Código de Segurança: 8131-7877-0593-6237. Em 07/02/2023.

Dou fé:

Continua no verso.

continuação

Continuação da matrícula

232.231

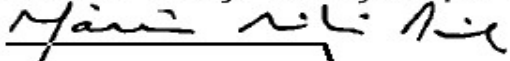
Ficha

03

CNM: 032136.2.0232231-25

AV-9-232.231- Protocolo nº 788.406, em 22 de maio de 2026- **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**- Conforme requerimentos datados de Bauru e Florianópolis, 22/05/2026, 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 fiduciante Danielle Miranda de Souza, 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\$200.135,66. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$200.135,66. ITBI no valor de R\$4.002,71, recolhido junto à CEF, em data de 19/05/2026. Foram apresentadas: certidão do decurso do prazo sem a purga da mora, datada de 10/03/2026; e, declaração de dispensa da certidão negativa para transferência do imóvel, datada de Florianópolis, 22/05/2026. Emol.: R\$2.691,10, Recompe.: R\$202,56, TFJ.: R\$1.344,66, ISSQN.: R\$134,56, FDMP, Fegaj e Feage.: R\$0,00, Total.: R\$4.372,88 - Qtd/Cod: 1/4242-4. Número do Selo: KCU47981. Código de Segurança: 8456-7018-5041-5480. Em 08/06/2026.

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 232231. 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, 08 de junho 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: KCU47989 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 4668.8772.0381.1261	
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: E6865-X3FDZ-S62KK-L5ZUR

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/E6865-X3FDZ-S62KK-L5ZUR>

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

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