

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: 032136.2.0241950-65

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

241.950

Ficha

01

Uberlândia - MG, 08 de julho de 2021

I M Ó V E L: Um imóvel situado nesta cidade, no Bairro Integrado Grand Ville, na Rua Ciano, nº 385, constituído pelo **apartamento nº 401**, localizado no 4º pavimento tipo, **Torre 01** do empreendimento denominado Mirante das Brisas, com a área privativa de 47,900m², área comum de divisão não proporcional destinada à garagem descoberta de 12,00m², correspondendo à vaga 243, área comum de divisão proporcional de 29,046m², área total de 88,946m², e coeficiente de proporcionalidade de 0,003611601 do terreno designado por lote nº 01A da quadra nº 02A do Loteamento Convencional Habitacional Praça Alto Umuarama, que possui a área de 10.226,89m².

PROPRIETÁRIA: UDI VITTA RESIDENCIAL 31 SPE LTDA, com sede nesta cidade, na Avenida Rondon Pacheco, nº 1177, Anexo I, Bairro Altamira, CNPJ 35.080.637/0001-10, NIRE 3121147928-0.

Registro anterior: Matrícula 239.538, 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: ETP44853. Código de Segurança: 5095-9508-1464-3702.

AV-1-241.950- Protocolo nº 610.254, em 02 de junho de 2021, reapresentado em 01/07/2021- CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO- Averba-se para constar que foi registrada sob o nº 18.653, livro 3 - Reg. Auxiliar, desta Serventia, a Convenção de Condomínio do Mirante das Brisas. Emol.: R\$9,40, TFJ.: R\$2,96, ISSQN.: R\$0,18, Total: R\$12,54 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Número do Selo: ETP44853. Código de Segurança: 5095-9508-1464-3702. Em 08/07/2021.

Dou fé:

AV-2-241.950- Protocolo nº 610.254, em 02 de junho de 2021, reapresentado em 01/07/2021- IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO- Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. Alvará de construção válido até 28 de maio de 2024. Incorporação registrada em 08/07/2021, sob o R-7 da matrícula nº 239.538, Livro 2 - Registro Geral, desta Serventia. A incorporação foi submetida ao Patrimônio de Afetação, conforme AV-8-239.538, previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei 4.591/64. Foi declarado pela proprietária e incorporadora que o Mirante das Brisas enquadra-se no Programa Casa Verde 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: ETP44853. Código de Segurança: 5095-9508-1464-3702. Em 08/07/2021.

Dou fé:

R-3-241.950- Protocolo nº 626.230, em 12 de novembro de 2021- DEVEDORA: UDI VITTA RESIDENCIAL 31 SPE LTDA, com sede nesta cidade, na Avenida Rondon Pacheco, 1177 - Anexo I, Altamira, CNPJ 35.080.637/0001-10, NIRE 31211479280, neste ato, representada por Michael Teixeira do Nascimento,

Continua no verso.

Continua no verso.

CNM: 032136.2.0241950-65

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

01

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CPF 344.296.658-26. CONSTRUTORA: Vitta Residencial S/A, com sede em Ribeirão Preto-SP, na Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, 1465, sala 326 - Anexo 02, Bairro Jardim Botânico, CNPJ 15.080.241/0001-65, NIRE 35300518969, neste ato, representada por seus diretores José Vitor Monteiro Jordani, CPF 365.463.368-47, e José Márcio Freitas Pereira, CPF 255.426.038-90. 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 Fernanda Mietti, CPF 300.879.278-29. 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, 24/08/2021, 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\$47.576.000,00 (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: CONFISSÃO DA DÍVIDA E CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO: A Caixa concede à devedora uma abertura de crédito no valor de R\$34.945.958,31, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento Mirante das Brisas, composto de 274 unidades. 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, 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: O prazo de amortização do presente financiamento é de 24 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,

Continua na ficha 02

CNM: 032136.2.0241950-65

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

241.950

Ficha

02


Uberlândia - MG, 08 de dezembro de 2021

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 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, Regional Vitta Uberlândia Desenvolvimento Imobiliário Ltda, com sede nesta cidade, na Avenida Rondon Pacheco, 1177 - Anexo G, Altamira, CNPJ 33.062.782/0001-42, NIRE 31211471092; BRCASA Negócios Imobiliários Ltda, com sede em Ribeirão Preto-SP, na Avenida Professor João Fiúsa, 1.901, sala 702, Bairro Jardim Botânico, CNPJ 10.844.120/0001-29, NIRE 35223156000; e, BIVI Holding S/A, com sede em Ribeirão Preto-SP, na Avenida Professor João Fiúsa, 2.340, Bairro Jardim Canadá, CNPJ 08.964.236/0001-50, NIRE 35300518632, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 827, 835, 838 e 839 do Código Civil. Foi apresentada certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à Dívida Ativa da União emitida pela Receita Federal/PGFN, em data de 26/10/2021, em nome da devedora. Emolumentos cotados no R-10 da matrícula 239.538, desta Serventia, conforme artigo 237-A, da Lei 6.015/73. Isento de emolumentos - Qtd/Cod: 1/4540-1-38. Número do Selo: FGC75327. Código de Segurança: 0054-0242-7486-2689. Em

Continua no verso.

CNM: 032136.2.0241950-65

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

02

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

08/12/2021. Dou fé: *Yamir Ribeiro*

AV-4-241.950- Protocolo nº 686.341, em 08 de agosto de 2023- 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-3-241.950. Emol.: R\$96,37, TFJ.: R\$29,99, ISSQN.: R\$1,82, Total: R\$128,18 - Qtd/Cod: 1/4140-0. Número do Selo: GXP66535. Código de Segurança: 2106-1319-2694-3745. Em 18/08/2023.

Dou fé:

Yamir Ribeiro
R-5-241.950- Protocolo nº 686.341, em 08 de agosto de 2023- Transmittente: Udi Vitta Residencial 31 SPE Ltda, com sede nesta cidade, na Avenida Rondon Pacheco, 1177, anexo I, Tabajaras, CNPJ 35.080.637/0001-10, NIRE 31211479280, neste ato, representada pelo sócio Michael Teixeira do Nascimento, CPF 344.296.658-26, e este pelas procuradoras Poliana Nunes Menezes, CPF 077.747.766-13, Monique Borges Mazuti Camargo, CPF 098.253.176-12, e Patricia Sayumi Hany Hamaguch, CPF 276.395.568-13, conforme procuração lavrada pelo 2º Tabelião de Notas de Ribeirão Preto-SP, em 27/08/2021, no livro nº 1211 às fls. 219/220. ADQUIRENTE: MAKUEL FRANCA DO NASCIMENTO COIMBRA, brasileiro, solteiro, nascido em 19/03/2001, trabalhador de fabricação de produtos têxteis exceto roupas, CI MG-20.808.850-PC/MG, CPF 023.012.996-00, residente e domiciliado nesta cidade, na Alameda João Borges Pereira, 53, Minas Gerais. 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, nº 8.7877.1757986-0, datado de 31/07/2023. VALOR DESTINADO À AQUISIÇÃO DO IMÓVEL: R\$208.601,09. VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO: R\$19.482,33. VALOR DOS RECURSOS PRÓPRIOS: R\$42.653,10. VALOR DO DESCONTO COMPLEMENTO CONCEDIDO PELO FGTS: R\$14.541,00. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$208.601,09. ITBI no valor de R\$1.900,91, recolhido junto ao Banco Santander S/A, em data de 08/08/2023. Foi apresentada certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à Dívida Ativa da União emitida pela Receita Federal/PGFN, em data de 28/06/2023, 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 31/07/2023, e Anexo II - Direitos e Deveres do seu Contrato. Emol.: R\$1.258,66, TFJ.: R\$584,90, ISSQN.: R\$23,75, Total: R\$1.867,31 - Qtd/Cod: 1/4542-7. Número do Selo: GXP66535. Código de Segurança: 2106-1319-2694-3745. Em 18/08/2023. Dou fé:

Yamir Ribeiro
R-6-241.950- Protocolo nº 686.341, em 08 de agosto de 2023- Pelo contrato referido no R-5-241.950, o devedor fiduciante Maksuel Franca do Nascimento Coimbra, já qualificado, **constituiu a propriedade fiduciária** em favor da

Continua na ficha 03

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE UBERLÂNDIA-MG

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

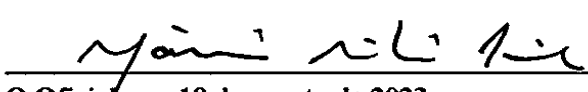
CNM: 032136.2.0241950-65

Matrícula

241.950

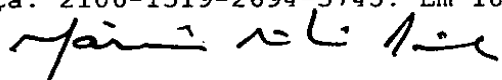
Ficha

03


O Oficial, em 18 de agosto de 2023

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 Gercino José Neto, CPF 015.789.916-09, 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\$151.406,99. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$223.200,00. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: Price. PRAZO TOTAL, EM MESES: construção/legalização- 15 - amortização- 360. TAXA ANUAL DE JUROS: nominal- 4,5000% - efetiva- 4,5939%. TAXA MENSAL DE JUROS: nominal- 0,3743% - efetiva- 0,3750%. 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\$791,98. VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 04/09/2023. 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\$223.200,00, atualizado monetariamente na forma do item 22 do contrato ora registrado. Comparecem no presente instrumento como incorporadora/fiadora Udi Vitta Residencial 31 SPE Ltda, já qualificada, e como construtora/fiadora Vitta Residencial S/A, com sede em Ribeirão Preto-SP, na Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, 1465, sala 326, anexo 02, Jardim Botânico, CNPJ 15.080.241/0001-65. As fiadoras e principais pagadoras de todas as obrigações assumidas pelo devedor, 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\$1.181,86, TFJ.: R\$549,20, ISSQN.: R\$22,30, Total: R\$1.753,36 - Qtd/Cod: 1/4541-9. Número do Selo: GXP66535. Código de Segurança: 2106-1319-2694-3745. Em 18/08/2023.

Dou fé:


AV-7-241.950- Protocolo nº 710.775, em 18 de abril de 2024- CONSTRUÇÃO E HABITE-SE- Averba-se, a requerimento datado de 09/04/2024, nos termos da certidão expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano local, em data de 08/04/2024, e conforme HABITE-SE nº 22049/2023, de 20/03/2024, para constar o lançamento do prédio situado na Rua Ciano, nº 385 também para Rua Zulma Costa Abdala, nº 564, com a área da unidade de 60,25m² (residencial) e com o valor venal da construção de R\$23.780,30. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 00-02-0402-13-11-0001-0030. Emol.: R\$204,62, TFJ.: R\$78,85, ISSQN.: R\$3,86, Total: R\$287,33 - Qtd/Cod: 1/4148-3. Número do Selo: HRC38260. Código de Segurança: 6438-2407-7681-5309. Em 24/04/2024. Dou fé: 

Continua no verso.

continuação

Continuação da matrícula

241.950

Ficha

03

CNM: 032136.2.0241950-65

AV-8-241.950- Protocolo nº 710.775, em 18 de abril de 2024- CND/INSS- Foi apresentada para ser arquivada a CND/INSS nº 90.008.19165/79-001, referente à área residencial multifamiliar de obra nova de 25.145,81m². Emol.: R\$12,58, TFJ.: R\$3,95, ISSQN.: R\$0,24, Total: R\$16,77 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Número do Selo: HRC38260. Código de Segurança: 6438-2407-7681-5309. Em 24/04/2024. Dou fé: *[assinatura]*

AV-9-241.950- Protocolo nº 783.691, em 08 de abril de 2026- **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**- Conforme requerimentos datados de Florianópolis, 06/04/2026 e Bauru, 08/04/2026, 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 Maksuel Franca do Nascimento Coimbra, 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\$230.829,55. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$230.829,55. ITBI no valor de R\$4.616,59, recolhido junto à CEF, em data de 26/03/2026. Foram apresentadas: certidão do decurso do prazo sem a purga da mora, datada de 18/02/2026; e, declaração de dispensa da certidão negativa para transferência do imóvel, datada de Florianópolis, 06/04/2026. Emol.: R\$2.855,77, Recome.: 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: KAA12652. Código de Segurança: 3555-6197-5154-3261. Em 23/04/2026. Dou fé: *[assinatura]*

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/H7MRH-4SKHP-AXV28-XDUMN>.

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 241950. 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, 23 de abril 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: KAA12660 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 6498.7659.1196.6444	
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: H7MRH-4SKHP-AXV28-XDUMN

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/H7MRH-4SKHP-AXV28-XDUMN>

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

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