

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: 032136.2.0224571-16

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

224.571

Ficha

01

Uberlândia - MG, 03 de abril de 2019

I M Ó V E L: Um imóvel situado nesta cidade, no Bairro Alvorada, na Rua Aristides Fernandes Moraes, nº 405, constituído pelo **apartamento nº 301**, localizado no 3º pavimento, Bloco B do Condomínio "Residencial Villagio Uberlândia", com a área privativa de 49,01m², área de garagem descoberta de 10,80m², correspondendo à vaga 003, área comum de 28,526725m², área total de 88,336725m², fração ideal de 0,00325000, e cota de 49,3852775m² do terreno composto pela Gleba A4, que possui a área de 15.195,47m².

PROPRIETÁRIA: POLARIS REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA, com sede nesta cidade, na Rua Aristides Fernandes de Moraes, nº 495, casa 02, Bairro Alvorada, CNPJ 29.983.802/0001-40, registrada na JUCEMG sob o NIRE 3121104131-4.

Registro anterior: Matrícula 215.036, Livro 2, desta Serventia.

Emol.: R\$21,54, TFJ.: R\$6,78, Total: R\$28,32 - Qtd/Cod: 1/4401-6.

AV-1-224.571- Protocolo nº 548.899, em 01 de março de 2019, reapresentado em 20/03/2019- CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO- Averb-se para constar que foi registrada sob o nº 16.878, livro 3 - Reg. Auxiliar, desta Serventia, a Convenção de Condomínio do Residencial Villagio Uberlândia. Emol.: R\$8,56, TFJ.: R\$2,69, Total: R\$11,25 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Em 03/04/2019.

Dou fé:

AV-2-224.571- Protocolo nº 548.899, em 01 de março de 2019, reapresentado em 20/03/2019- IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO- Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. Alvará de construção válido até 09 de agosto de 2021. Incorporação registrada em 03/04/2019, sob o R-7 da matrícula nº 215.036, Livro 2 - Registro Geral, desta Serventia. A incorporação foi submetida ao Patrimônio de Afetação, conforme AV-8-215.036, 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 Residencial Villagio Uberlândia enquadra-se no Programa Minha Casa Minha Vida- PMCMV. Emol.: R\$8,56, TFJ.: R\$2,69, Total: R\$11,25 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Em 03/04/2019.

Dou fé:

AV-3-224.571- Protocolo nº 563.102, em 13 de setembro de 2019- A requerimento, acompanhado da 1ª Alteração Contratual, datada de 30/07/2019, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob o nº 7423288, em 12/08/2019, procede-se a esta averbação para constar que a proprietária do imóvel desta matrícula, Polaris Realizações Imobiliárias Ltda, teve sua denominação social alterada para **POLARIS REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS SPE LTDA**. Emolumentos cotados na AV-10 da matrícula 215.036, conforme artigo 237-A da Lei 6.015/73. Isento de Emolumentos - Qtd/Cod: 1/4134-3-38. Em 20/09/2019.

Continua no verso.

Continua no verso.

CNM: 032136.2.0224571-16

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

01

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Dou fé: 

R-4-224.571- Protocolo nº 597.667, em 23 de dezembro de 2020, reapresentado em 06/01/2021- DEVEDORA: POLARIS REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS SPE LTDA, com sede nesta cidade, na Avenida Mato Grosso, 915, letra C-2, Nossa Senhora Aparecida, CNPJ 29.983.802/0001-40, NIRE 3121104131-4, neste ato, representada pelos sócios Andre Helou Rahal, CPF 218.394.438-20, e Hegel Roberto Nicolau Morhy, CPF 114.148.631-87. CONSTRUTORA: Temazec Desenvolvimento Imobiliário Ltda, com sede em Brasília-DF, em SIG Qd. 4, Lt. 75 83 125 E 175 SL, 201, Zona Industrial, CNPJ 12.887.155/0001-70, NIRE 5320168271-4, neste ato, representada pelos sócios Andre Helou Rahal, CPF 218.394.438-20, e William Helou Rahal, CPF 318.861.878-60. 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 Tarcísio Magno de Souza Guimarães, CPF 528.632.206-91. 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 01/06/2020. VALOR E OBJETIVO: A Caixa concede à devedora uma abertura de crédito no valor de R\$8.165.229,92, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento Residencial Villagio Uberlândia, composto de 112 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 da data de assinatura do presente contrato, quando não houver condições suspensivas; ou, da data do primeiro desembolso financeiro, quando houver condições suspensivas; 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. ENCARGOS DA DEVEDORA DURANTE A FASE DA CONSTRUÇÃO: 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. ENCARGOS DA DEVEDORA DURANTE A FASE DA AMORTIZAÇÃO: Findo o prazo de construção/legalização de 36 (trinta e seis) meses e durante o prazo de amortização de 24 (vinte e quatro) meses, a devedora pagará à Caixa, mensalmente, no mesmo dia correspondente ao aniversário da assinatura deste contrato, a parcela de

Continua na ficha 02

CNM: 032136.2.0224571-16

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

224.571

Ficha

02

Uberlândia - MG, 15 de janeiro de 2021

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\$14.943.000,00. 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. Comparecem como fiadores e principais pagadores, Andre Helou Rahal, brasileiro, proprietário de microempresa, CNH 01014021535-DETRAN/SP, CPF 218.394.438-20, casado sob o regime da separação total de bens, residente e domiciliado em Brasília-DF, na CCSW 02, LT 03, ap. 224, Cruzeiro; Daniel Helou Rahal, brasileiro, solteiro, nascido em 15/09/1992, proprietário de estabelecimento de prestação de serviços, CI 35.333.090-5-SSP/SP, CPF 365.627.578-51, residente e domiciliado em São Paulo-SP, na Alameda dos Jurupis, 900, bloco 03, Indianópolis; Gustavo Helou Rahal, brasileiro, solteiro, nascido em 30/03/1987, proprietário de microempresa, CNH 03597130401-DETRAN/SP, CPF 357.064.038-80, residente e domiciliado em São Paulo-SP, na Alameda dos Jurupis, 900, ap. 62, bl. 03, Indianópolis; William Helou Rahal, brasileiro, solteiro, nascido em 24/09/1983, proprietário de microempresa, CI 29.435.177-2-SSP/SP, CPF 318.861.878-60, residente e domiciliado em São Paulo-SP, na Alameda dos Jurupis, 900, ap. 62, bl. 03, Indianópolis; Hegel Roberto Nicolau Morhy, engenheiro, CNH 00229774950-DETRAN/DF, CPF 114.148.631-87, e sua mulher Edslaine Cristina Péres Morhy, proprietária de estabelecimento comercial, CI 358815-SSP/DF, CPF 326.242.042-53, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados em Brasília-DF, na SHIS QI 5, Cj. 5, casa 12, St. Hab. Ind. Sul; e, Orion Empreendimentos e Participações Ltda, com sede em Brasília-DF, na SIG Qd. 4, Lt. 75 83 125 E 175 SI, 203, Parte C, Zona Industrial, CNPJ 28.492.363/0001-00, NIRE 5320213052-9, 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 09/10/2020, em nome da devedora. Emolumentos cotados no R-11 da matrícula 215.036, desta Serventia, conforme artigo 237-A, da Lei 6.015/73. Isento de emolumentos - Qtd/Cod: 1/4517-9-38. Número do Selo: EHV93223. Código de Segurança: 9076-1853-7881-6156. Em 15/01/2021. Dou fé:

AV-5-224.571- Protocolo nº 650.881, em 28 de julho de 2022- REVALIDAÇÃO DO

Continua no verso.

CNM: 032136.2.0224571-16

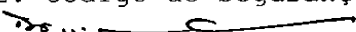
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

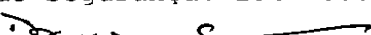
02

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

ALVARÁ- Consta nos arquivos desta Serventia, Alvará de Licença, Protocolo nº 007735/2020, com término da referida licença em 02 de outubro de 2023, o qual revalida o Alvará constante da AV-2-224.571, destinado a construir edifício residencial multifamiliar vertical. Emol.: R\$11,37, TFJ.: R\$3,58, ISSQN.: R\$0,22, Total: R\$15,17 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Número do Selo: FXR40532. Código de Segurança: 2567-3002-7570-4009. Em 04/08/2022.

Dou fé: 

AV-6-224.571- Protocolo nº 650.881, em 28 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 7 e 8, procede-se ao cancelamento do R-4-224.571. Emol.: R\$91,27, TFJ.: R\$28,40, ISSQN.: R\$1,72, Total: R\$121,39 - Qtd/Cod: 1/4140-0. Número do Selo: FXR40532. Código de Segurança: 2567-3002-7570-4009. Em 04/08/2022.

Dou fé: 

R-7-224.571- Protocolo nº 650.881, em 28 de julho de 2022- Transmittente: Polaris Realizações Imobiliárias SPE Ltda, com sede nesta cidade, na Avenida Mato Grosso, 915, Letra C2, Nossa Senhora Aparecida, CNPJ 29.983.802/0001-40, NIRE 3121104131-4, neste ato, representada pelos procuradores Fernando Peres Morhy, CPF 013.512.261-93, e Emmanuel Sarkis, CPF 003.971.251-60, conforme procuração lavrada pelo Cartório do 7º Ofício de Notas da Comarca de Brasília-DF, em data de 30/03/2021, no livro nº 1507 às fls. 169/170. ADQUIRENTE: DENILSON GOMES MARIANO, brasileiro, solteiro, nascido em 26/10/1993, eletricitista e assemelhados, CNH 07284762909-DETRAN/MG, CPF 052.937.775-64, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Belém, 171, Nossa Senhora Aparecida. 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 8.7877.1442320-7, datado de 14/07/2022. VALOR DESTINADO À AQUISIÇÃO DO IMÓVEL: R\$140.000,00. VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO: R\$9.409,39. VALOR DOS RECURSOS PRÓPRIOS: R\$16.524,61. VALOR DO DESCONTO COMPLEMENTO CONCEDIDO PELO FGTS: R\$15.311,00. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$140.000,00. ITBI no valor de R\$1.177,53, recolhido junto a Caixa, em data de 26/07/2022. 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 29/03/2022, 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 14/07/2022, e Anexo II - Direitos e Deveres do seu Contrato. 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: FXR40532. Código de Segurança: 2567-3002-7570-4009. Em 04/08/2022.

Continua na ficha 03

CNM: 032136.2.0224571-16

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

224.571

Ficha

03

Uberlândia - MG, 04 de agosto de 2022

Dou fé:

R-8-224.571- Protocolo nº 650.881, em 28 de julho de 2022- Pelo contrato referido no R-7-224.571, o devedor fiduciante Denilson Gomes Mariano, 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 Sunaide Aparecida de Queiroz Luciano, CPF 574.970.796-20, 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\$108.164,39. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$140.000,00. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: Price. PRAZO TOTAL, EM MESES: 377 - construção/legalização- 17 - amortização- 360. TAXA ANUAL DE JUROS: nominal- 5,5000% - efetiva- 5,6407%. 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\$630,73. VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 14/08/2022. 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\$140.000,00 atualizado monetariamente na forma do item 22 do contrato ora registrado. Comparecem no presente instrumento como incorporadora/fiadora Polaris Realizações Imobiliárias SPE Ltda, já qualificada, e como construtora/fiadora Temazec Desenvolvimento Imobiliário Ltda, com sede em Brasília-DF, no SIG, Qd. 04 Lts. 75, 83, 125 e 175, sala 201, CNPJ 12.887.155/0001-70. 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: FXR40532. Código de Segurança: 2567-3002-7570-4009. Em 04/08/2022.

Dou fé:

AV-9-224.571- Protocolo nº 666.052, em 23 de dezembro de 2022, reapresentado em 06/01/2023- CONSTRUÇÃO E HABITE-SE- Averba-se, a requerimento datado de 14/12/2022, nos termos da certidão expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano local, em data de 21/12/2022, e conforme HABITE-SE nº 9546/2022, de 21/11/2022, para constar o lançamento do prédio situado na Rua Aristides Fernandes Moraes, nº 405, com a área da unidade de 54,26m² (residencial) e com o valor venal da construção de R\$18.270,75. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 00-

Continua no verso.

CNM: 032136.2.0224571-16

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

03

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

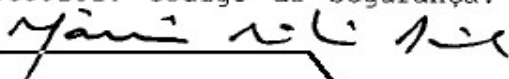
02-0501-13-01-0010-0187. Emol.: R\$195,21, TFJ.: R\$75,23, ISSQN.: R\$3,68, Total: R\$274,12 - Qtd/Cod: 1/4148-3. Número do Selo: GIT69396. Código de Segurança: 3812-1183-5277-5175. Em 11/01/2023.

Dou fé: 

AV-10-224.571- Protocolo nº 666.052, em 23 de dezembro de 2022, reapresentado em 06/01/2023- CND/INSS- Foi apresentada para ser arquivada a CND/INSS nº 90.003.83087/73-001, referente à área residencial multifamiliar de obra nova de 27.348,41m². Emol.: R\$12,00, TFJ.: R\$3,77, ISSQN.: R\$0,22, Total: R\$15,99 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Número do Selo: GIT69396. Código de Segurança: 3812-1183-5277-5175. Em 11/01/2023.

Dou fé: 

AV-11-224.571- Protocolo nº 796.290, em 29 de julho de 2026- **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**- Conforme requerimentos datados de Bauru e Florianópolis, 29/07/2026, 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 Denilson Gomes Mariano, 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\$201.513,93. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$201.513,93. ITBI no valor de R\$4.030,28, recolhido junto à CEF, em data de 24/07/2026. Foram apresentadas: certidão do decurso do prazo sem a purga da mora, datada de 25/05/2026; e, declaração de dispensa da certidão negativa para transferência do imóvel, datada de Florianópolis, 29/07/2026. 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: KIG89281. Código de Segurança: 5860-2839-2494-7107. Em 12/08/2026.

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 224571. 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, 12 de agosto 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: KIG89289
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 3415.2165.2150.0019

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: ZHPJW-EBXPN-XGJPW-C72MZ

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/ZHPJW-EBXPN-XGJPW-C72MZ>

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

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