

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: 032136.2.0232116-79

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

232.116

Ficha

01

Uberlândia - MG, 03 de abril de 2020

IMÓVEL: Um imóvel situado nesta cidade, no Bairro Jardim Holanda, na Alameda José de Oliveira Guimarães, nº 1.233, constituído pelo **apartamento nº 203**, localizado no 1º pavimento tipo, bloco 02 do Condomínio Residencial Start 1, com a área privativa de 48,170m², área de garagem de 12,000m², correspondendo à vaga 22, área comum de 32,654m², área total de 92,824m², fração ideal de 0,003814915, e cota de 38,256m² 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-1-232.116- Protocolo nº 574.843, em 17 de fevereiro de 2020, reapresentado em 31/03/2020- **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO-** Averb-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-2-232.116- 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-3-232.116- Protocolo nº 632.960, em 21 de janeiro de 2022, reapresentado em 27/01/2022- **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 3120888703-8, neste ato, representada pelas sócias Bova Gestão e

Continua no verso.

Continua no verso.

CNM: 032136.2.0232116-79

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

01

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Participação EIRELI, CNPJ 14.930.378/0001-07, e B&S Holding Ltda, CNPJ 29.050.300/0001-67, e estas representadas pelo sócio Saulo Gomes Vitor da Silva, CPF 032.570.696-42. 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 Fundo de Garantia do Tempo de Serviço- FGTS, no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, datado de 01/11/2021, 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\$2.940.443,67 (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 à devedora um financiamento no valor de R\$508.544,00, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento Condomínio Residencial Start 1 - módulo II, composto de 44 unidades. PRAZO PARA CONSTRUÇÃO E LEGALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO: A devedora/construtora é responsável pela conclusão das obras, objeto do instrumento ora registrado, no prazo de 24 (vinte e quatro) 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: 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 24 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: a) 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. 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

Continua na ficha 02

continuação

CNM: 032136.2.0232116-79

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

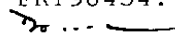
Matrícula

232.116

Ficha

02

Uberlândia - MG, 03 de fevereiro de 2022

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 pelo devedor; 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 24 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). VALOR DA GARANTIA HIPOTECÁRIA: R\$2.940.443,67. 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 B&S Holding Ltda, com sede nesta cidade, na Avenida Rondon Pacheco, 4.600, Edifício UBT, andar 15, sala 162, Bairro Tibery, CNPJ 29.050.300/0001-67, 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. 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 14/12/2021, em nome da devedora. Emolumentos cotados no R-42 da matrícula 211.448, desta Serventia, conforme artigo 237-A, da Lei 6.015/73. Isento de emolumentos - Qtd/Cod: 1/4514-6-38. Número do Selo: FKT98454. Código de Segurança: 5019-1423-1688-8316. Em 03/02/2022. Dou fé: 

AV-4-232.116- Protocolo nº 636.258, em 25 de fevereiro 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-3-232.116. Emol.: R\$91,27, TFJ.: R\$28,40,

Continua no verso.

Continua no verso.

continuação

CNM: 032136.2.0232116-79

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

02

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

ISSQN.: R\$1,72, Total: R\$121,39 - Qtd/Cod: 1/4140-0. Número do Selo: FMS62359. Código de Segurança: 7659-3712-3544-8946. Em 07/03/2022.

Dou fé: 

R-5-232.116- Protocolo nº 636.258, em 25 de fevereiro de 2022- Transmittente: Vivamus Empreendimentos Imobiliários Ltda, com sede nesta cidade, na Avenida Rondon Pacheco, 4.600, A14 Sl 146, Tibery, CNPJ 12.346.741/0001-08, neste ato, representada pelos sócios Ecio Biasi Silva, CPF 091.062.986-21; Saulo Gomes Vitor da Silva, CPF 032.570.696-42; e, Flavio de Lima Gentil, CPF 044.352.796-22. **ADQUIRENTE:** WILSON PEREIRA BARBOSA, brasileiro, solteiro, nascido em 13/05/1982, trabalhador de construção civil, CI MG-14.909.343-SSP/MG, CPF 014.092.356-02, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Otavio Oliveira Santos, 16, fd, Osvaldo Rezende. 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, com utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS, datado de 06/01/2022. VALOR DESTINADO À AQUISIÇÃO DO IMÓVEL: R\$168.739,00. VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO: R\$14.912,70. VALOR DO FGTS: R\$1.980,72. VALOR DOS RECURSOS PRÓPRIOS: R\$41.194,92. VALOR DO DESCONTO COMPLEMENTO CONCEDIDO PELO FGTS: R\$3.212,00. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$168.739,00. ITBI no valor de R\$1.539,50, recolhido junto a Caixa, em data de 18/01/2022. 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 14/12/2021, 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 06/01/2022, e Anexo II - Direitos e Deveres do seu Contrato. Emol.: R\$1.119,30, TFJ.: R\$520,14, ISSQN.: R\$21,12, Total: R\$1.660,56 - Qtd/Cod: 1/4541-9. Número do Selo: FMS62359. Código de Segurança: 7659-3712-3544-8946. Em 07/03/2022.

Dou fé: 

R-6-232.116- Protocolo nº 636.258, em 25 de fevereiro de 2022- Pelo contrato referido no R-5-232.116, o devedor fiduciante Wilson Pereira Barbosa, 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 Francielle Pereira Carrijo Borges, CPF 054.391.346-54, 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\$122.351,36. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$168.739,21. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: Price. PRAZO TOTAL, EM MESES:

Continua na ficha 03

continuação

CNM: 032136.2.0232116-79

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

232.116

Ficha

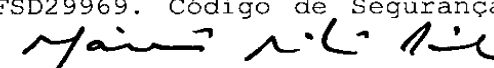
03

Uberlândia - MG, 07 de março de 2022

construção/legalização- 22 - 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\$746,49. VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 03/02/2022. 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\$168.739,21, 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, 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\$1.046,72, TFJ.: R\$486,37, ISSQN.: R\$19,75, Total: R\$1.552,84 - Qtd/Cod: 1/4540-1. Número do Selo: FMS62359. Código de Segurança: 7659-3712-3544-8946. Em 07/03/2022.

Dou fé: 

AV-7-232.116- Protocolo nº 644.842, em 24 de maio de 2022- CONSTRUÇÃO E HABITE-SE- Averba-se, a requerimento datado de 24/05/2022, nos termos da certidão expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano local, em data de 20/01/2022, e conforme HABITE-SE PARCIAL nº 17441/2021, de 09/12/2021, para constar o lançamento do prédio situado na Alameda José de Oliveira Guimarães, 1.233, com a área da unidade de 59,85m² (residencial) e com o valor venal da construção de R\$20.153,31. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 00-04-0303-04-01-0045-0050. Emol.: R\$184,88, TFJ.: R\$71,24, ISSQN.: R\$3,49, Total: R\$259,61 - Qtd/Cod: 1/4148-3. Número do Selo: FSD29969. Código de Segurança: 2308-7263-7840-6763. Em 27/05/2022. Dou fé: 

AV-8-232.116- Protocolo nº 644.842, em 24 de maio de 2022- CND/INSS- Foi apresentada para ser arquivada a CND/INSS nº 90.003.63030/77-002, referente à área residencial multifamiliar de obra nova de 4.035,49m². Emol.: R\$11,37, TFJ.: R\$3,58, ISSQN.: R\$0,22, Total: R\$15,17 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Número do Selo: FSD29969. Código de Segurança: 2308-7263-7840-6763. Em 27/05/2022. Dou fé: 

AV-9-232.116- Protocolo nº 750.821, em 16 de maio de 2025- **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE-** Conforme requerimentos datados de Bauru e Florianópolis, 16/05/2025, fica consolidada a propriedade do imóvel constante desta matrícula, em nome da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede

Continua no verso.

Continua no verso.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/SYTJW-N94KX-8WYHQ-T3WP4>.

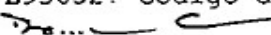
Continuação da matrícula

232.116

Ficha

03

CNM: 032136.2.0232116-79

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 Wilson Pereira Barbosa, 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\$176.446,30. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$176.446,30. ITBI no valor de R\$3.528,93, recolhido junto à CEF, em data de 14/05/2025. Foram apresentadas: certidão do decurso do prazo sem a purga da mora, datada de 21/02/2025; e, declaração de dispensa da certidão negativa para transferência do imóvel, datada de Florianópolis, 16/05/2025. Emol.: R\$2.570,76, Recompe.: R\$193,50, TFJ.: R\$1.284,53, ISSQN.: R\$51,42, FDMP, Fegaj e Feage.: R\$0,00, Total.: R\$4.100,21 - Qtd/Cod: 1/4242-4. Número do Selo: IYL93652. Código de Segurança: 3416-6219-9877-7560. Em 30/05/2025. Dou fé: 

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 232116. 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, 30 de maio 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: 03213-6

SELO DE CONSULTA: IYL93660
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 7622.7927.6158.3784

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>





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: SYTJW-N94KX-8WYHQ-T3WP4

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/SYTJW-N94KX-8WYHQ-T3WP4>

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

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