

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: 032136.2.0256739-27

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

256.739

Ficha

01

Uberlândia - MG, 13 de janeiro de 2023

I M Ó V E L: Um imóvel situado nesta cidade, no Bairro Jardim Holanda, na Alameda Jardim Holanda, nº 1.350, constituído pelo **apartamento nº 102**, localizado no pavimento térreo, **Bloco C** do empreendimento denominado Topázio Residence, com a área privativa principal coberta de 48,05m², área privativa descoberta (quintal) de 3,01m², área privativa total de 51,06m², área de garagem descoberta (área comum de divisão não proporcional) de 12,00m², correspondendo à vaga 24, área comum (divisão proporcional) de 32,94m², área real total de 96,00m² e fração ideal de 0,00760068 do terreno designado por lote nº 45AB da quadra "D", que possui a área de 5.341,00m².

PROPRIETÁRIA: VIVAMUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade, na Avenida Rondon Pacheco, 4.600, andar 16, sala 164 C, Bairro Tibery, CNPJ 12.346.741/0001-08, NIRE 31208887038.

Registro anterior: Matrícula 248.314, Livro 2, desta Serventia.

Emol.: R\$30,20, TFJ.: R\$9,50, ISSQN.: R\$0,57, Total: R\$40,27 - Qtd/Cod: 1/4401-6. Nº do Selo: GIT72779. Código de Segurança: 9784-0374-0220-8697.

AV-1-256.739- Protocolo nº 667.385, em 11 de janeiro de 2023- **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO-** Averba-se para constar que foi registrada sob o nº 19.743, livro 3 - Reg. Auxiliar, desta Serventia, a Convenção de Condomínio do empreendimento denominado Topázio Residence. Emol.: R\$12,00, TFJ.: R\$3,77, ISSQN.: R\$0,22, Total: R\$15,99 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Número do Selo: GIT72779. Código de Segurança: 9784-0374-0220-8697. Em 13/01/2023.

Dou fé: _____

AV-2-256.739- Protocolo nº 667.385, em 11 de janeiro de 2023- **IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO-** Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. Alvará de construção válido até 25 de novembro de 2025. Incorporação Imobiliária registrada em 13/01/2023, sob o R-4 da matrícula nº 248.314, Livro 2 - Registro Geral, desta Serventia. Consta do processo de incorporação a existência de certidões positivas e certidão positiva com efeitos de negativa em nome da incorporadora, mencionadas na AV-5, da matrícula nº 248.314. A incorporação foi submetida ao Patrimônio de Afetação, conforme AV-6-248.314, previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei 4.591/64. Foi declarado pela proprietária e incorporadora que o Topázio Residence enquadra-se no Programa Minha Casa Verde Amarela. Esta matrícula poderá ser encerrada caso a construção não seja concluída ou nas demais hipóteses previstas em lei. Emol.: R\$12,00, TFJ.: R\$3,77, ISSQN.: R\$0,22, Total: R\$15,99 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Número do Selo: GIT72779. Código de Segurança: 9784-0374-0220-8697. Em 13/01/2023.

Dou fé: _____

R-3-256.739- Protocolo nº 678.122, em 15 de maio de 2023-

Continua no verso.

Continua no verso.

CNM: 032136.2.0256739-27

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

01

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

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 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 Amanda Fernandes Dayrell, CPF 103.810.606-08. 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 8.7877.1680754-1, datado de 20/04/2023, 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\$27.212.000,00 (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\$16.194.721,00, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento Topázio Residence, composto de 148 unidades, sendo 132 apartamentos e 16 vagas autônomas. PRAZO PARA CONSTRUÇÃO E LEGALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO: A devedora/construtora é responsável 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: 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 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: 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

Continua na ficha 02

continuação

CNM: 032136.2.0256739-27

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

256.739

Ficha

02

Uberlândia - MG, 19 de maio de 2023

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). VALOR DA GARANTIA HIPOTECÁRIA: R\$27.212.000,00. 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, Torre 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-8 da matrícula 248.314, desta Serventia, conforme artigo 237-A, da Lei 6.015/73. Isento de emolumentos - Qtd/Cod: 1/4540-1-38. Número do Selo: GQW32055. Código de Segurança: 9828-3816-5155-2318. Em 19/05/2023. Dou fé: D... C

AV-4-256.739- Protocolo nº 692.271, em 09 de outubro 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-3-256.739. Emol.: R\$96,37, TFC.: R\$29,99, ISSQN.: R\$1,82, Total: R\$128,18 - Qtd/Cod: 1/4140-0. Número do Selo: HBS35087.

Continua no verso.

Continua no verso.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/VALB7-5XVLB-VDYJT-UYPPE>.

continuação

Continuação da matrícula

256.739

Ficha

02

CNM: 032136.2.0256739-27

Código de Segurança: 1625-9887-4761-9544. Em 19/10/2023.

Dou fé:

Yamir Ribeiro

R-5-256.739- Protocolo nº 692.271, em 09 de outubro de 2023- Transmittente: 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:** VICTOR GONÇALVES DIAS, brasileiro, solteiro, nascido em 04/09/1997, mecânico manutenção, montador, preparador, operador de máquinas, CI MG-19.024.003-PC/MG, CPF 126.982.816-93, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Eduardo Marquez, 1.196, 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 Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS, nº 8.7877.1791264-0, datado de 22/09/2023. VALOR DESTINADO À AQUISIÇÃO DO IMÓVEL: R\$203.000,00. VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO: R\$25.523,75. VALOR DOS RECURSOS PRÓPRIOS: R\$40.425,95. VALOR DO DESCONTO COMPLEMENTO CONCEDIDO PELO FGTS: R\$29.692,00. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$203.000,00. ITBI no valor de R\$2.066,77, recolhido junto a Caixa, em data de 03/10/2023. 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 06/10/2023, 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 22/09/2023, 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: HBS35087. Código de Segurança: 1625-9887-4761-9544. Em 19/10/2023.

Dou fé:

Yamir Ribeiro

R-6-256.739- Protocolo nº 692.271, em 09 de outubro de 2023- Pelo contrato referido no R-5-256.739, o devedor fiduciante Victor Gonçalves Dias, 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 Ana Carolina de Oliveira, CPF 055.725.816-23, 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\$132.882,05. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$198.000,00. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: Price. PRAZO TOTAL, EM MESES: construção/legalização-

Continua na ficha 03

Continua no verso.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/VALB7-5XVLB-VDYJT-UYPPE>.

continuação

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE UBERLÂNDIA-MG

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 032136.2.0256739-27

Matrícula

256.739

Ficha

03

O Oficial, em 19 de outubro de 2023

08/09/2026 - amortização- 420. 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\$654,58. VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 23/10/2023. 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\$198.000,00, 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 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\$1.105,22, TFJ.: R\$513,55, ISSQN.: R\$20,86, Total: R\$1.639,63 - Qtd/Cod: 1/4540-1. Número do Selo: HBS35087. Código de Segurança: 1625-9887-4761-9544. Em 19/10/2023. Dou fé: *Yaini R. L. R.*

AV-7-256.739- Protocolo nº 740.671, em 29 de janeiro de 2025- CONSTRUÇÃO E HABITE-SE- Averba-se, a requerimento datado de 26/12/2024, nos termos da certidão expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano local, em data de 29/01/2025, e conforme HABITE-SE nº 16659/2024, de 13/12/2024, para constar o lançamento do prédio situado na Alameda Jardim Holanda, nº 1.350, com a área da unidade de 59,67m² (residencial) e com o valor venal da construção de R\$25.047,42. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 00-04-0303-04-01-0105-0089. Emol.: R\$214,36, TFJ.: R\$82,61, ISSQN.: R\$4,04, Total: R\$301,01 - Qtd/Cod: 1/4148-3. Número do Selo: IMY15252. Código de Segurança: 3042-9292-2999-6668. Em 03/02/2025. Dou fé: *Yaini R. L. R.*

AV-8-256.739- Protocolo nº 740.671, em 29 de janeiro de 2025- CND/INSS- Foi apresentada para ser arquivada a CND/INSS nº 90.013.80751/77-001, referente à área residencial multifamiliar de obra nova de 12.375,82m². Emol.: R\$13,18, TFJ.: R\$4,14, ISSQN.: R\$0,25, Total: R\$17,57 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Número do Selo: IMY15252. Código de Segurança: 3042-9292-2999-6668. Em 03/02/2025. Dou fé: *Yaini R. L. R.*

AV-9-256.739- Protocolo nº 774.074, em 26 de dezembro de 2025- CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE- Conforme requerimentos datados de Bauru e Florianópolis, 26/12/2025, fica consolidada a propriedade do imóvel constante desta matrícula, em nome da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA

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/VALB7-5XVLB-VDYJT-UYPPE>.

Continuação da matrícula

256.739

Ficha

03

CNM: 032136.2.0256739-27

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 Victor Gonçalves Dias, 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\$310.001,50. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$310.001,49. ITBI no valor de R\$6.200,03, recolhido junto à CEF, em data de 16/12/2025. Foram apresentadas: certidão do decurso do prazo sem a purga da mora, datada de 30/10/2025; e, certidão negativa de débito emitida pela Secretaria Municipal de Finanças local, em data de 08/01/2026, Nº Protocolo ITBI: 0.104.127/25-26. Emol.: R\$2.934,35, Recompe.: R\$220,87, TEFJ.: R\$1.748,31, ISSQN.: R\$58,69, FDMP, Fegaj e Feage.: R\$0,00, Total.: R\$4.962,22 - Qtd/Cod: 1/4244-0. Número do Selo: JRL02095. Código de Segurança: 7158-3638-2386-2838. Em 14/01/2026. Dou fé: *Marcio Ribeiro Pereira*

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 256739. 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, 14 de janeiro 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\$0,56
Valor final: R\$41,64

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
1º Ofício de Registro de Imóveis
Uberlândia-MG - CNS: 03213-6

SELO DE CONSULTA: JRL02104
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 2546.1137.2581.6165

Quantidade de atos praticados: 1
Marcio Ribeiro Pereira - Oficial
Emol. R\$3036- TEFJ R\$1072- ISS R\$ 0,56- Valor final R\$4164
Consulte a validade deste selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: VALB7-5XVLB-VDYJT-UYPPE

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/VALB7-5XVLB-VDYJT-UYPPE>

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

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