

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de Minas Gerais



Comarca de Uberaba



REGISTRO DE IMÓVEIS — 2º OFÍCIO

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
96.755

FICHA
001

REGISTRO DE IMÓVEIS

2º Ofício - Uberaba

20 OFICIAL *[Assinatura]*

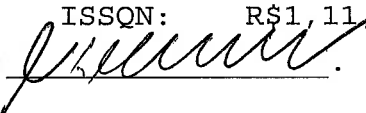
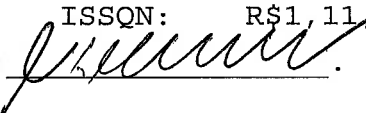
27 de agosto de 2021

Um imóvel situado nesta cidade, no loteamento denominado "Jardim do Lago", no "Condomínio Vitta Jardim do Lago", à Rua Clodion Rezende, nº 363, esquina com a Rua Maria Raimunda Lemos, que se constitui de um apartamento designado pelo nº 302, localizado no segundo pavimento tipo do Bloco B da Torre 3, com a área real total de 82,325 metros quadrados, sendo 41,970 metros quadrados de área privativa e 40,355 metros quadrados de área de uso comum, na qual está incluída uma área de 11,500 metros quadrados referente à vaga de garagem descoberta designada pelo nº 202, localizada no pavimento térreo, correspondendo no terreno e nas coisas de uso comum a uma fração ideal de 0,004162400, cujo terreno é formado por parte da quadra 11, com a área de 10.773,28 metros quadrados, dentro do seguinte perímetro e confrontações: "inicia-se no vértice 1, de coordenadas UTM E=195543.916 m e N=7813492.152 m, DATUM - SAD69, localizado na intersecção do alinhamento predial da Rua Clodion Rezende com o alinhamento predial da Rua Maria Raimunda Lemos; daí, segue com frente para a referida Rua Clodion Rezende, com o azimuth de 182°11'54" e a distância de cento e quarenta metros e noventa e dois centímetros, até o vértice 1A (E=195538.511 m e N=7813351.339 m); daí, segue confrontando com outra parte da quadra 11, com os seguintes azimuths e distâncias: 300°23'32" e cento e trinta metros, até o vértice 5A (E=195426.375 m e N=7813417.108 m) e 30°23'32" e oitenta e cinco metros e dezesseis centímetros, até o vértice 6A (E=195469.458 m e N=7813490.564 m); daí, segue com frente para a Rua Maria Raimunda Lemos, com o azimuth de 88°46'42" e a distância de setenta e quatro metros e quarenta e sete centímetros, até o vértice 1, início desta descrição, fechando assim o perímetro".

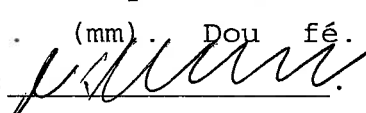
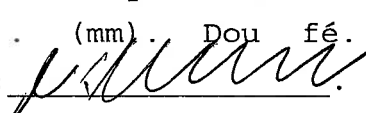
PROPRIETÁRIA: UBR Vitta Residencial 103 SPE Ltda, empresa com sede nesta cidade, à Avenida Leopoldino de Oliveira, nº 1.627, loja 11, Anexo B, Parque do Mirante, CEP 38081-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 37.252.230/0001-58. NÚMERO DO REGISTRO DO TÍTULO AQUISITIVO: 1/80.380, sendo que o instrumento particular de instituição do "Condomínio Vitta Jardim do Lago" foi registrado no livro 2-Registro

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR AFFONSO RENATO DOS SANTOS TEIXEIRA:00479799687, EM 29/08/2025 08:58:48.
Acesse o site <https://validar.iti.gov.br> para validar a assinatura digital.

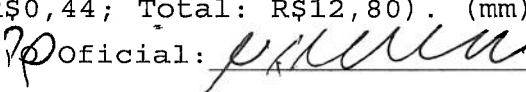
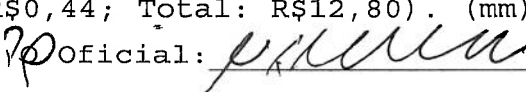
CONT.

Geral, sob o n° 3/80.380, nesta data, neste cartório. (Quant.: 1; Cód. Tabela: 4401-6; Emolumentos: R\$22,30; Recome: R\$1,34; TFJ: R\$7,44; ISSQN: R\$1,11; Total: R\$32,19). Dou fé. 
Oficial: 

Av.1-96.755 - Protocolo n° 290.317, de 28 de julho de 2.021.

Procede-se a esta averbação, para ficar constando que o instrumento particular de convenção do "Condomínio Vitta Jardim do Lago" foi registrado no livro 3-Registro Auxiliar, sob o n° 23.525, nesta data, nesta serventia. (Quant.: 1; Cód. Tabela: 4135-0; Emolumentos: R\$8,87; Recome: R\$0,53; TFJ: R\$2,96; ISSQN: R\$0,44; Total: R\$12,80). (mm). Dou fé. Uberaba, 27 de agosto de 2.021. 
Oficial: 

Av.2-96.755 - Protocolo n° 290.318, de 28 de julho de 2.021.

Certifico que o "Condomínio Vitta Jardim do Lago", a que se refere esta matrícula, encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. Certifico mais que foi apresentado o Alvará n° 534/2021, datado de 10 de junho de 2.021, expedido pela Prefeitura Municipal de Uberaba, do qual consta que o prazo para a execução da obra é de 730 (setecentos e trinta) dias, cujo alvará integra o processo de incorporação imobiliária do mencionado condomínio, registrado no livro 2-Registro Geral, sob o n° 5/80.380, nesta data, neste cartório. Certifico mais, finalmente, que a aludida incorporação imobiliária foi submetida ao REGIME DE AFETAÇÃO, previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei n° 4.591/64, com a redação dada pela Lei n° 10.931/04, conforme requerimento averbado no referido livro, sob o n° 6/80.380, nesta data. (Quant.: 1; Cód. Tabela: 4135-0; Emolumentos: R\$8,87; Recome: R\$0,53; TFJ: R\$2,96; ISSQN: R\$0,44; Total: R\$12,80). (mm). Dou fé. Uberaba, 27 de agosto de 2.021. 
Oficial: 

R.3-96.755 - Protocolo n° 295.166, de 27 de dezembro de 2.021.

DEVEDORA: UBR Vitta Residencial 103 SPE Ltda, empresa com sede nesta cidade, à Avenida Leopoldino de Oliveira, n° 1.627, loja 11, Anexo

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de Minas Gerais



Comarca de Uberaba



REGISTRO DE IMÓVEIS — 2º OFÍCIO

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
96.755

FICHA
002

REGISTRO DE IMÓVEIS
2º Ofício - Uberaba

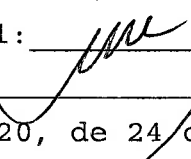
OFICIAL

11 de Janeiro de 2022

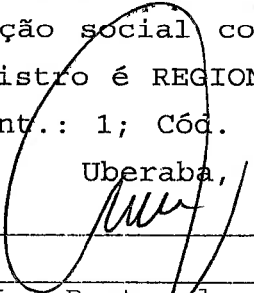
B, Parque do Mirante, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 37.252.230/0001-58. FIADORAS: 1) Vitta Uberaba Desenvolvimento Imobiliário Ltda, empresa com sede nesta cidade, à Avenida Leopoldino de Oliveira, nº 1.627, loja 11, Anexo A, Parque do Mirante, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 37.461.732/0001-99; 2) BRCASA Negócios Imobiliários Ltda, empresa com sede na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, à Avenida Professor João Fiúsa, nº 1.901, sala 702, Bairro Jardim Botânico, CEP 14024-250, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.844.120/0001-29 e 3) Bivi Holding S/A, empresa com sede na cidade de Ribeirão Preto, à Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1.465, sala 326, Bairro Jardim Botânico, CEP 14021-630, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.964.236/0001-50. CONSTRUTORA: Vitta Residencial S/A, empresa com sede na cidade de Ribeirão Preto, à Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1.465, sala 326, Anexo 02, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.080.241/0001-65. CREDORA: Caixa Econômica Federal-CAIXA, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04. ÔNUS: Hipoteca de primeiro grau do imóvel objeto desta matrícula e dos demais imóveis componentes do "Condomínio Vitta Jardim do Lago". FORMA DO TÍTULO: 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-PCVA, com caráter de escritura pública, na forma da lei, datado de 10 de dezembro de 2.021, da cidade de São Paulo-Capital, aqui arquivado. VALOR DO CRÉDITO: R\$4.481.791,51 (quatro milhões, quatrocentos e oitenta e um mil, setecentos e noventa e um reais e cinquenta e um centavos), tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento denominado "Condomínio Vitta Jardim do Lago". TAXA DE JUROS: Nominal de 8,0000% ao ano e efetiva de 8,3000% ao ano, calculadas pelo Sistema de Amortização Constante-SAC. PRAZO DE

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR AFFONSO RENATO DOS SANTOS TEIXEIRA:00479799687, EM 29/08/2025 08:58:48.
Acesse o site <https://validar.iti.gov.br> para validar a assinatura digital.

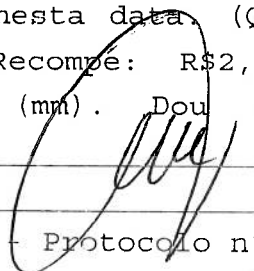
CONT.

CONSTRUÇÃO/LEGALIZAÇÃO: 36 (trinta e seis) meses. PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 24 (vinte e quatro) meses. VALOR DA GARANTIA PARA FINS DO DISPOSTO NO ARTIGO 1.484 DO CÓDIGO CIVIL: R\$11.634.440,00 (onze milhões, seiscentos e trinta e quatro mil, quatrocentos e quarenta reais). FORO: Ficou eleito o foro da sede da Seção Judiciária da Justiça Federal da localidade onde estiverem situados os imóveis hipotecados. OBSERVAÇÕES: Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 22/09/2.021, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil/Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, em nome da devedora, aqui arquivada. (Emolumentos: Nihil. Os emolumentos foram cotados no R.8/80.380, conforme artigo 237-A da Lei Federal nº 6.015/73 e artigo 10-A da Lei Estadual nº 15.424/2.004). (rm). Dou fé. Uberaba, 11 de janeiro de 2.022. Oficial: 

Av.4-96.755 - Protocolo nº 296.120, de 24 de janeiro de 2.022.

Procede-se a esta averbação, nos termos da alínea "a" do inciso I do artigo 213 da Lei dos Registros Públicos e à vista do contrato já registrado neste livro, sob o nº 3/96.755, para ficar constando que a denominação social correta da fiadora qualificada em 1º lugar no citado registro é REGIONAL VITTA UBERABA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. (Quant.: 1; Cód. Tabela: 4135-0; Emolumentos: Isento). (am). Dou fé. Uberaba, 25 de janeiro de 2.022. Oficial: 

Av.5-96.755 - Protocolo nº 299.281, de 11 de maio de 2.022.

Certifico que o R.3/96.755, de hipoteca a favor da Caixa Econômica Federal-CAIXA, fica cancelado em virtude de autorização contida no contrato a ser registrado neste livro, sob os nºs 6/96.755 e 7/96.755, nesta data. (Quant.: 1; Cód. Tabela: 4140-0; Emolumentos: R\$43,06; Recome: R\$2,58; TFC: R\$14,20; ISSQN: R\$2,15; Total: R\$61,99). (mm). Dou fé. Uberaba, 18 de maio de 2.022. Oficial: 

R.6-96.755 - Protocolo nº 299.281, de 11 de maio de 2.022.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR AFFONSO RENATO DOS SANTOS TEIXEIRA:00479799687, EM 29/08/2025 08:58:48. Acesse o site <https://validar.iti.gov.br> para validar a assinatura digital.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de Minas Gerais



Comarca de Uberaba



REGISTRO DE IMÓVEIS — 2º OFÍCIO

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
96.755

FICHA
003

REGISTRO DE IMÓVEIS
2º Ofício - Uberaba

9 OFICIAL

18 de maio de 2022

TRANSMITENTE: UBR Vitta Residencial 103 SPE Ltda, empresa com sede nesta cidade, à Avenida Leopoldino de Oliveira, nº 1.627, loja 11, Anexo B, Parque do Mirante, CEP 38081-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 37.252.230/0001-58. **ADQUIRENTE:** Carlos Eduardo Gonçalves Guimarães, residente e domiciliado nesta cidade, à Rua José Clemente Pereira, nº 425, Bairro Estados Unidos, auxiliar de atendimento, CI/RG/MG-11.368.783-PC/MG, CPF nº 051.605.226-89, solteiro, maior, brasileiro. **TÍTULO:** Compra e venda do imóvel objeto desta matrícula, que se encontra em fase de construção. **FORMA DO TÍTULO:** 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 caráter de escritura pública, na forma da lei, datado de 13 de abril de 2.022, desta cidade, aqui arquivado. **VALOR:** R\$13.786,88 (treze mil, setecentos e oitenta e seis reais e oitenta e oito centavos). **OBSERVAÇÕES:** Consta do contrato ora registrado que a vendedora apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil/Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, em 29/12/2.021. Consta da Certidão de Avaliação de Imóvel datada de 11 de maio de 2.022, expedida pela Secretaria Municipal de Finanças de Uberaba/Departamento de Tributação e Arrecadação, aqui arquivada, que o imóvel descrito nesta matrícula foi avaliado em R\$152.700,00 (cento e cinquenta e dois mil e setecentos reais). (Quant.: 1; Cód. Tabela: 4541-9; Emolumentos: R\$1.055,95; Recome: R\$63,35; TFI: R\$520,14; ISSQN: R\$52,80; Total: R\$1.692,24). (mm). Dou fé. Uberaba, 18 de maio de 2.022.
Oficial: _____

R.7-96.755 - Protocolo nº 299.281, de 11 de maio de 2.022.

DEVEDOR FIDUCIANTE: Carlos Eduardo Gonçalves Guimarães, devidamente qualificado no R.6/96.755. **CREDORA FIDUCIÁRIA/INTERVENIENTE**

QUITANTE: Caixa Econômica Federal-CAIXA, instituição financeira

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR AFFONSO RENATO DOS SANTOS TEIXEIRA:00479799687, EM 29/08/2025 08:58:48. Acesse o site <https://validar.iti.gov.br> para validar a assinatura digital.

CONT.

constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04. INCORPORADORA: UBR Vitta Residencial 103 SPE Ltda, também qualificada no R.6/96.755. INTERVENIENTE CONSTRUTORA/ENTIDADE ORGANIZADORA/FIADORA: Vitta Residencial S/A, empresa com sede na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, à Avenida Professor João Fiúsa, nº 2.080, sala 50, Jardim Canadá, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.080.241/0001-65. FORMA DO TÍTULO: Contrato já registrado sob o nº 6/96.755, nesta data. VALOR DA DÍVIDA: R\$95.482,37 (noventa e cinco mil, quatrocentos e oitenta e dois reais e trinta e sete centavos), devendo ser pago em 360 (trezentas e sessenta) prestações mensais, calculadas à taxa de juros nominal de 4,5000% ao ano e efetiva de 4,5939% ao ano, sendo a primeira prestação no valor de R\$518,35 (quinhentos e dezoito reais e trinta e cinco centavos), vencível em 10 de maio de 2.022. GARANTIA: Alienação fiduciária do imóvel objeto desta matrícula. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA PARA OS FINS DO DISPOSTO NO INCISO VI DO ARTIGO 24 DA LEI Nº 9.514/97: R\$152.700,00 (cento e cinquenta e dois mil e setecentos reais). FORO: Ficou eleito o foro da sede da Seção Judiciária da Justiça Federal da localidade onde estiver situado o imóvel financiado. OBSERVAÇÕES: Consta do presente contrato que a operação ora contratada destina-se à aquisição do imóvel objeto desta matrícula, cujo valor é de R\$152.700,00 (cento e cinquenta e dois mil e setecentos reais), a ser integralizado pelas seguintes parcelas: R\$39.818,63 (trinta e nove mil, oitocentos e dezoito reais e sessenta e três centavos) referentes aos recursos próprios do comprador/devedor fiduciante; R\$17.399,00 (dezessete mil, trezentos e noventa e nove reais) referentes ao desconto complemento concedido pelo FGTS/União e R\$95.482,37 (noventa e cinco mil, quatrocentos e oitenta e dois reais e trinta e sete centavos) referentes ao financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal-CAIXA. (Quant.: 1; Cód. Tabela: 4517-9; Emolumentos: R\$821,44; Reçompe: R\$49,28; TFJ: R\$335,50; ISSQN: R\$41,07; Total: R\$1.247,29). (mm). Dou fé. Uberaba, 18 de maio de 2.022.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR AFFONSO RENATO DOS SANTOS TEIXEIRA:00479799687, EM 29/08/2025 08:58:48.
Acesse o site <https://validar.iti.gov.br> para validar a assinatura digital.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de Minas Gerais



Comarca de Uberaba



REGISTRO DE IMÓVEIS — 2º OFÍCIO

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
96.755

FICHA
004

REGISTRO DE IMÓVEIS
2º Ofício - Uberaba

OFICIAL

18 de maio de 2022

Oficial: _____

Av.8-96.755 - Protocolo nº 331.286, de 17 de outubro de 2.024.

Certifico que a construção mencionada na Av.2/96.755 foi concluída e regularizada, tendo sido o apartamento descrito nesta matrícula avaliado pela Prefeitura Municipal de Uberaba, para efeito de lançamento de I.P.U., em R\$116.705,06 (cento e dezesseis mil, setecentos e cinco reais e seis centavos) e cadastrado sob o nº 512.0303.0004.190. Certifico mais que esta averbação é feita em virtude do requerimento datado de 17 de julho de 2.024, desta cidade, assinado por um representante da empresa UBR Vitta Residencial 103 SPE Ltda, com firma reconhecida, instruído com cópia do Habite-se nº 637/2024, datado de 27 de junho de 2.024 e com a certidão datada de 11 de julho de 2.024, expedidos pela Prefeitura Municipal de Uberaba, comprobatórios do alegado. OBSERVAÇÕES: Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional/Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, em 08/07/2.024, referente à construção acima mencionada, aqui arquivada. (Quant.: 1; Cód. Tabela: 4210-1; Emolumentos: R\$546,46; Recompe: R\$32,78; TFI: R\$269,15; ISSQN: R\$27,32; Total: R\$875,71). (ml). Dou fé. Uberaba, 08 de novembro de 2.024. 70

Oficial: _____

Av.9-96.755 - Protocolo nº 342.126, de 05 de agosto de 2.025.

Procede-se a esta averbação, à vista do requerimento datado de 04 de agosto de 2.025, da cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, assinado digitalmente por Milton Fontana, na qualidade de procurador da Caixa Econômica Federal, para ficar constando que, tendo em vista o inadimplemento das obrigações assumidas no contrato registrado neste livro, sob os nºs 6/96.755 e 7/96.755, em 18/05/2.022, e o decurso do prazo legal sem purgação da mora por parte do fiduciante Carlos Eduardo Gonçalves Guimarães, FICA

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR AFFONSO RENATO DOS SANTOS TEIXEIRA:00479799687, EM 29/08/2025 08:58:48.
Acesse o site <https://validar.iti.gov.br> para validar a assinatura digital.

CONT.

CONSOLIDADA a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome da citada CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04. OBSERVAÇÕES: Consta da Certidão de Avaliação de Imóvel datada de 23 de julho de 2.025, expedida pela Secretaria Municipal da Fazenda de Uberaba/Departamento de Tributação e Arrecadação, aqui arquivada, que o imóvel descrito nesta matrícula foi avaliado em R\$160.308,04 (cento e sessenta mil, trezentos e oito reais e quatro centavos) e que o ITBI foi pago no valor de R\$3.206,16 (três mil, duzentos e seis reais e dezesseis centavos), em 21/07/2.025. (Quant.: 1; Cód. Tabela: 4241-6; Emolumentos: R\$2.413,89; Recompe: R\$181,69; TFJ: R\$1.206,15; ISSQN: R\$120,69; FIC: R\$0,00; FDMP: R\$0,00; Total: R\$3.922,42). (bm). Dou fé. Uberaba, 07 de agosto de 2.025. Oficial: 