

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: 032136.2.0228900-27

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

228.900

Ficha

01

Uberlândia - MG, 23 de outubro de 2019

I M Ó V E L: Um imóvel situado nesta cidade, no Bairro Shopping Park, na Rua Mauro Belório, nº 90, com a Rua Félix Miro Silva, nº 43, constituído pelo apartamento nº 03, localizado no pavimento térreo, Bloco 01 do Condomínio "Village Place", com a área privativa de 47,31m², área de garagem descoberta de 12,00m², correspondendo à vaga 46, área comum de 5,48m², área total de 64,79m² e fração ideal de 0,02087763 do terreno designado por lote 02A da quadra nº 03, do Loteamento Residencial Jardins, que possui a área de 2.500,00m².

PROPRIETÁRIA: HLTS ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA, com sede nesta cidade, na Avenida Floriano Peixoto, 1.110, Bairro Nossa Senhora Aparecida, CNPJ 25.587.387/0001-55, NIRE 3120299264-6.

Registro anterior: Matrícula 219.392, Livro 2, desta Serventia.

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

AV-1-228.900- Protocolo nº 563.637, em 20 de setembro de 2019, reapresentado em 10/10/2019- CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO- Averba-se para constar que foi registrada sob o nº 17.355, livro 3 - Reg. Auxiliar, desta Serventia, a Convenção de Condomínio do Village Place. Emol.: R\$8,56, TFJ.: R\$2,69, Total: R\$11,25 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Em 23/10/2019.

Dou fé:

AV-2-228.900- Protocolo nº 563.637, em 20 de setembro de 2019, reapresentado em 10/10/2019- IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO- Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. Alvará de construção válido até 10 de maio de 2021. Incorporação registrada em 23/10/2019, sob o R-6 da matrícula nº 219.392, Livro 2 - Registro Geral, desta Serventia. Consta do processo de incorporação a existência de certidões positivas e certidões positivas com efeito de negativa em nome da incorporadora, mencionada na AV-7, da matrícula nº 219.392. A incorporação foi submetida ao Patrimônio de Afetação, conforme AV-8-219.392, 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 Village Place 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 23/10/2019.

Dou fé:

AV-3-228.900- Protocolo nº 624.529, em 27 de outubro de 2021, reapresentado em 17/11/2021 (Provimento nº 94/CNJ/2020)- REVALIDAÇÃO DO ALVARÁ- A requerimento da interessada, datado de 20/10/2021, averba-se para constar que foi apresentado Alvará de Licença, Protocolo nº 015785/2021, com término da referida licença em 19 de abril de 2024, o qual revalida o Alvará constante da AV-2-228.900, destinado a construir

Continua no verso.

Continua no verso.

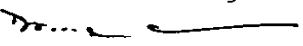
CNM: 032136.2.0228900-27

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

01

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

edifício residencial multifamiliar vertical. Emolumentos cotados na AV-10 da matrícula 219.392, conforme artigo 237-A da Lei 6.015/73. Número do Selo: FGC66912. Código de Segurança: 6145-1115-1253-6990. Em 02/12/2021. Dou fé: 

R-4-228.900- Protocolo nº 650.388, em 22 de julho de 2022, reapresentado em 05/08/2022- DEVEDORA/CONSTRUTORA: HLTS ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA, com sede nesta cidade, na Avenida Floriano Peixoto, 1.110, Nossa Senhora Aparecida, CNPJ 25.587.387/0001-55, NIRE 3120299264-6, neste ato, representada pelos sócios administradores Elves Silingovschi, CPF 323.034.246-15, e Hosana Sorna de Paula Silingovschi, CPF 560.820.376-34. 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 Samys Paula dos Santos Oliveira, CPF 285.977.258-85. 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, nº 8.7877.1422220-1, datado de 27/05/2022, 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\$6.720.000,00 (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 a devedora uma abertura de crédito, no valor de R\$3.221.423,25, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento Village Place, que será composto de 48 unidades residenciais. PRAZO PARA CONSTRUÇÃO E LEGALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO: A devedora/construtora é responsável pela conclusão das obras no prazo de 24 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 24 meses é limitado a 60 meses. ENCARGOS DA DEVEDORA: Taxa de Cobertura de Custos à Vista (TCCAV), conforme tabela de

Continua na ficha 02

continuação

CNM: 032136.2.0228900-27

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

228.900

Ficha

02

Uberlândia - MG, 11 de agosto de 2022

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, de 24 meses, 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, 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 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). Comparecem como fiadores e principais pagadores, Elvies Silingovschi, CI MG-17.539.323-PC/MG, CPF 323.034.246-15, e Hosana Sorna de Paula Silingovschi, CI MG-1.817.764-PC/MG, CPF 560.820.376-34, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, em 08/09/1990, residentes e domiciliados nesta cidade, na Avenida dos Vinhedos, 100, Morada da Colina, endereço interno Rua das Sálvias, 155, Condomínio Gávea Hill 1, 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 14/07/2022, em nome da devedora. As partes se obrigam pelas demais

Continua no verso.

Continua no verso.

CNM: 032136.2.0228900-27

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

02

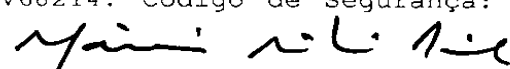
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

cláusulas e condições constantes do contrato, as quais ficam fazendo parte integrante do presente registro. Emolumentos cotados no R-11 da matrícula 219.392, desta Serventia, conforme artigo 237-A, da Lei 6.015/73. Isento de emolumentos - Qtd/Cod: 1/4516-1-38. Número do Selo: FXR54010. Código de Segurança: 1941-9658-7874-3768. Em 11/08/2022.

Dou fé: 

AV-5-228.900- Protocolo nº 656.221, em 19 de setembro de 2022- CANCELAMENTO- Em virtude de autorização dada pela credora Caixa Econômica Federal, no item 1.7 do contrato adiante registrado sob os nºs 6 e 7, procede-se ao cancelamento do R-4-228.900. Emol.: R\$91,27, TFJ.: R\$28,40, ISSQN.: R\$1,72, Total: R\$121,39 - Qtd/Cod: 1/4140-0. Número do Selo: GAV68214. Código de Segurança: 8931-9525-8852-0672. Em 26/09/2022.

Dou fé: 

R-6-228.900- Protocolo nº 656.221, em 19 de setembro de 2022- Transmitente: HLTS Engenharia e Construções Ltda, com sede nesta cidade, na Avenida Floriano Peixoto, 1.110, Bairro Nossa Senhora Aparecida, CNPJ 25.587.387/0001-55, NIRE 3120299264-6, neste ato, representada por Hosana Sorna de Paula Silingovschi, CPF 560.820.376-34, e Elves Silingovschi, CPF 323.034.246-15. ADQUIRENTE: JOSE CLAUDIO MARIA JUNIOR, brasileiro, solteiro, nascido em 31/01/1999, mecânico, CI MG-21.151.290-PC/MG, CPF 101.717.096-75, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Kuwait, nº 13, Cs, Parque das Laranjeiras. 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 8.7877.1455031-4, datado de 22/08/2022. VALOR DESTINADO À AQUISIÇÃO DO IMÓVEL: R\$140.000,00. VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO: R\$17.954,76. VALOR DOS RECURSOS PRÓPRIOS: R\$28.982,54. VALOR DO DESCONTO COMPLEMENTO CONCEDIDO PELO FGTS: R\$16.122,00. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$140.000,00. ITBI no valor de R\$1.376,56, recolhido junto ao Banco Bradesco, em data de 15/09/2022. 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 16/09/2022, 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 22/08/2022, 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: GAV68214. Código de Segurança: 8931-9525-8852-0672. Em 26/09/2022. Dou fé: 

R-7-228.900- Protocolo nº 656.221, em 19 de setembro de 2022- Pelo contrato referido no R-6-228.900, o devedor fiduciante Jose Claudio Maria

Continua na ficha 03

CNM: 032136.2.0228900-27

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

228.900

Ficha

03

Uberlândia - MG, 26 de setembro de 2022

Junior, 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\$94.895,46. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$140.000,00. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: Price. PRAZO TOTAL, EM MESES: construção/legalização- 23 - amortização- 360. TAXA ANUAL DE JUROS: nominal- 5,00% - efetiva- 5,1161%. 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\$524,98. VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 23/09/2022. 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. Comparece no presente instrumento como incorporadora, construtora/fiadora e principal pagadora de todas as obrigações assumidas pelo devedor, HLTS Engenharia e Construções 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\$870,72, TFJ.: R\$335,50, ISSQN.: R\$16,43, Total: R\$1.222,65 - Qtd/Cod: 1/4517-9. Número do Selo: GAV68214. Código de Segurança: 8931-9525-8852-0672. Em 26/09/2022. Dou fé:

AV-8-228.900- Protocolo nº 682.792, em 04 de julho de 2023- CONSTRUÇÃO E HABITE-SE- Averba-se, a requerimento datado de 30/06/2023, nos termos da certidão expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano local, em data de 29/06/2023, e conforme HABITE-SE nº 4814/2023, de 13/06/2023, para constar o lançamento do prédio situado na Rua Mauro Belório, nº 90, com a área da unidade de 52,79m² (residencial) e com o valor venal da construção de R\$20.025,28. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 00-03-0104-01-07-0002-0002. Emol.: R\$195,21, TFJ.: R\$75,23, ISSQN.: R\$3,68, Total: R\$274,12 - Qtd/Cod: 1/4148-3. Número do Selo: GVR84800. Código de Segurança: 5349-7385-2667-1090. Em 07/07/2023. Dou fé:

AV-9-228.900- Protocolo nº 682.792, em 04 de julho de 2023- CND/INSS- Foi apresentada para ser arquivada a CND/INSS nº 90.007.59580/72-001, referente à área residencial multifamiliar de obra nova de 3.060,12m².

Continua no verso.

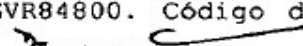
CNM: 032136.2.0228900-27

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

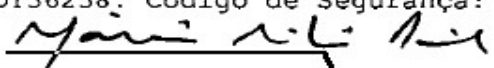
Ficha

03

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Emol.: R\$12,00, TFJ.: R\$3,77, ISSQN.: R\$0,22, Total: R\$15,99 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Número do Selo: GVR84800. Código de Segurança: 5349-7385-2667-1090. Em 07/07/2023. Dou fé: 

AV-10-228.900- Protocolo nº 757.511, em 22 de julho de 2025- **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**- Conforme requerimentos datados de Florianópolis, 21/07/2025 e Bauru, 22/07/2025, 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 Jose Claudio Maria Junior, 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\$192.595,05. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$192.595,05. ITBI no valor de R\$3.851,90, recolhido junto à CEF, em data de 18/07/2025. Foram apresentadas: certidão do decurso do prazo sem a purga da mora, datada de 22/05/2025; e, declaração de dispensa da certidão negativa para transferência do imóvel, datada de Florianópolis, 21/07/2025. 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: JDY36238. Código de Segurança: 7247-4270-3629-0024. Em 05/08/2025.

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 228900. 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, 05 de agosto 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: 03.213-6	
SELO DE CONSULTA: JDY36247 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 6114.7003.8957.9421	
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: XSHXX-Q9JFB-TFNEA-6NTR8

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/XSHXX-Q9JFB-TFNEA-6NTR8>

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

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