

Oficial: Márcio Ribeiro Pereira

Patricia Testa Pereira
Oficial Substituta

Denise Testa Pereira
Oficial Substituta

Daniele Amstaldem de Oliveira
Escrevente

Joelia da Silva Ribeiro
Oficial Substituta

Roberta de Castro Figueiredo
Escrevente

Lorena Marques de Sousa
Escrevente


C E R T I D ã O

CNM: 032136.2.0243531-75

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

| | |
|-----------|-------|
| Matrícula | Ficha |
| 243.531 | 01 |


Uberlândia - MG, 13 de setembro de 2021

IMÓVEL: Um imóvel situado nesta cidade, no Bairro Shopping Park, na Avenida Ana Carolina Machado, nº 101, constituído pelo **apartamento nº 1105**, localizado no 11º pavimento tipo, **Torre 02** do empreendimento denominado "Origon", com a área privativa coberta padrão de 55,640m², área comum de divisão não proporcional (destinada a garagem) de 12,000m², correspondendo à vaga 183, área comum de divisão proporcional 29,915m², área real total de 97,555m² e coeficiente de proporcionalidade de 0,004243844 do terreno designado por lote nº 01B da quadra nº 07, que possui a área de 8.993,67m².

PROPRIETÁRIA: UDI VITTA RESIDENCIAL 136 SPE LTDA, com sede nesta cidade, na Avenida Rondon Pacheco, 1177, Anexo L, Bairro Altamira, CNPJ 41.929.154/0001-40, NIRE 3121226946-7.

Registro anterior: Matrícula 240.653, Livro 2, desta Serventia.

Emol.: R\$47,28, TFJ.: R\$14,87, ISSQN.: R\$0,89, Total: R\$63,04 - Qtd/Cod: 1/4401-6. Nº do Selo: EZM40661. Código de Segurança: 9029-7160-3509-4922.

AV-1-243.531- Protocolo nº 620.287, em 09 de setembro de 2021- CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO- Averba-se para constar que foi registrada sob o nº 18.803, livro 3 - Reg. Auxiliar, desta Serventia, a Convenção de Condomínio do empreendimento denominado "Origon". Emol.: R\$18,80, TFJ.: R\$5,91, ISSQN.: R\$0,35, Total: R\$25,06 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Número do Selo: EZM40661. Código de Segurança: 9029-7160-3509-4922. Em 13/09/2021.

Dou fé:

AV-2-243.531- Protocolo nº 620.287, em 09 de setembro de 2021- IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO- Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. Alvará de construção válido até 26 de julho de 2024. Incorporação registrada em 13/09/2021, sob o R-6 da matrícula nº 240.653, Livro 2 - Registro Geral, desta Serventia. A incorporação foi submetida ao Patrimônio de Afetação, conforme AV-7-240.653, 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. Emol.: R\$18,80, TFJ.: R\$5,91, ISSQN.: R\$0,35, Total: R\$25,06 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Número do Selo: EZM40661. Código de Segurança: 9029-7160-3509-4922. Em 13/09/2021.

Dou fé:

R-3-243.531- Protocolo nº 633.452, em 27 de janeiro de 2022, reapresentado em 24/02/2022- DEVEDORA: UDI VITTA RESIDENCIAL 136 SPE LTDA, com sede nesta cidade, na Avenida Rondon Pacheco, 1.177, anexo L, Bairro Altamira, CNPJ 41.929.154/0001-40, NIRE 31212269467, neste ato, representada por Michael Teixeira do Nascimento, CPF 344.296.658-26. CONSTRUTORA: Vitta Residencial S/A, com sede em Ribeirão Preto-SP, na Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, 1465, sala 326 - anexo 02, Bairro Jardim Botânico,

Continua no verso.

CNM: 032136.2.0243531-75

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

01


LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNPJ 15.080.241/0001-65, NIRE 35300518969, neste ato, representada por seus diretores José Vitor Monteiro Jordani, CPF 365.463.368-47, e José Márcio Freitas Pereira, CPF 255.426.038-90. 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 Fernanda Mietti, CPF 300.879.278-29. 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 São Paulo-SP, 10/12/2021, 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\$46.780.000,00 (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\$23.818.023,37, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento Orion, composto de 244 unidades residenciais, distribuídas em 02 torres (01 e 02). 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: 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 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: Durante o prazo de construção e legalização do empreendimento, 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

Continua na ficha 02

continuação

CNM: 032136.2.0243531-75

LIVRO 2 REGISTRO GERAL


1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

243.531

Ficha

02


Uberlândia - MG, 03 de março de 2022

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 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). Comparecem como fiadores e principais pagadores, Regional Vitta Uberlândia Desenvolvimento Imobiliário Ltda, com sede nesta cidade, na Avenida Rondon Pacheco, 1177 - anexo G, Bairro Altamira, CNPJ 33.062.782/0001-42, NIRE 31211471092; BRCASA Negócios Imobiliários Ltda, com sede em Ribeirão Preto-SP, na Avenida Professor João Fiúsa, 1.901, sala 702, Bairro Jardim Botânico, CNPJ 10.844.120/0001-29, NIRE 35223156000; e, BIVI Holding S/A, com sede em Ribeirão Preto-SP, na Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, 1465, sala 326, Bairro Jardim Botânico, CNPJ 08.964.236/0001-50, NIRE 35300518632, 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 29/12/2021, em nome da devedora. Emolumentos cotados no R-9 da matrícula 240.653, desta Serventia, conforme artigo 237-A, da Lei 6.015/73. Isento de emolumentos - Qtd/Cod: 1/4517-9-38. Número do Selo: FMS57284. Código de Segurança: 7513-8756-6554-0515. Em

Continua no verso.

Continua no verso.

CNM: 032136.2.0243531-75

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

02


LIVRO 2 - REGISTRO GERAL03/03/2022. Dou fé: 

AV-4-243.531- Protocolo nº 651.575, em 04 de agosto de 2022, reapresentado em 11/08/2022- CANCELAMENTO- Em virtude de autorização dada pela credora Caixa Econômica Federal, no item 1.1 do contrato adiante registrado sob os nºs 5 e 6, procede-se ao cancelamento do R-3-243.531. Emol.: R\$91,27, TFJ.: R\$28,40, ISSQN.: R\$1,72, Total: R\$121,39 - Qtd/Cod: 1/4140-0. Número do Selo: FXR66114. Código de Segurança: 0872-3318-5530-8717. Em 18/08/2022. Dou fé:

R-5-243.531- Protocolo nº 651.575, em 04 de agosto de 2022, reapresentado em 11/08/2022- Transmittente: Udi Vitta Residencial 136 SPE Ltda, com sede nesta cidade, na Avenida Rondon Pacheco, 1.177, anexo L, Bairro Altamira, CNPJ 41.929.154/0001-40, neste ato, representada pelo administrador Michael Teixeira do Nascimento, CPF 334.296.658-26, e este pelos procuradores Poliana Nunes Menezes, CPF 077.747.766-13, e Monique Borges Mazuti Camargo, CPF 098.253.176-12, conforme procuração lavrada pelo 2º Ofício de Ribeirão Preto-SP, em data de 01/02/2022, no livro nº 1241 às fls. 375/376. ADQUIRENTE: EDSON FRANCISCO GOMES FILHO, brasileiro, solteiro, nascido em 14/01/1988, proprietário de estabelecimento comercial, CNH 04030644723-DETRAN/MG, CPF 016.220.886-38, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Geraldino Martins Rodrigues, nº 207, Granada. Contrato por instrumento particular de COMPRA E VENDA de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade vinculada a Empreendimento, com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e outras Obrigações - Recursos SBPE, no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, nº 1.7877.0183441-8, datado de 27/07/2022. VALOR DESTINADO À AQUISIÇÃO DO IMÓVEL: R\$220.000,00. VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO: R\$22.292,20. VALOR DOS RECURSOS PRÓPRIOS: R\$48.500,00. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$220.000,00. ITBI no valor de R\$4.400,00, recolhido junto ao Banco Santander, em data de 03/08/2022. Foi apresentada certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à Dívida Ativa da União emitida pela Receita Federal/PGFN, em data de 28/06/2022, em nome da transmitente. Anexo ao Contrato: Anexo I - Contrato de Financiamento Imobiliário - Proposta, Opção de Seguro e demais condições para vigência do seguro, datado de 27/07/2022. Emol.: R\$2.529,97, TFJ.: R\$1.401,75, ISSQN.: R\$47,74, Total: R\$3.979,46 - Qtd/Cod: 1/4543-5. Número do Selo: FXR66114. Código de Segurança: 0872-3318-5530-8717. Em 18/08/2022. Dou fé:

R-6-243.531- Protocolo nº 651.575, em 04 de agosto de 2022, reapresentado em 11/08/2022- Pelo contrato referido no R-5-243.531, o devedor fiduciante Edson Francisco Gomes Filho, já qualificado, **constituiu a propriedade fiduciária** em favor da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, instituição

Continua na ficha 03

CNM: 032136.2.0243531-75

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

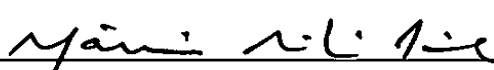
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

243.531

Ficha

03


 Uberlândia - MG, 18 de agosto de 2022

financeira sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília-DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, neste ato, representada por Renata Queluz de Oliveira, CPF 986.852.796-15, 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\$176.000,00. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$220.000,000. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: Price/TR - Tabela Price. ÍNDICE DE ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR: TR. PRAZOS, EM MESES: de construção- 20/05/2025 - de amortização- 360. TAXA ANUAL DE JUROS: BALCÃO: nominal- 8,6395% - efetiva- 8,9900%, e REDUZIDA: nominal- 8,3712% - efetiva- 8,7000%. TAXA MENSAL DE JUROS: BALCÃO: nominal- 0,7176% - efetiva- 0,7200%, e REDUZIDA: nominal- 0,6953% - efetiva- 0,6976%. ENCARGO MENSAL INICIAL TOTAL: taxa de juros balcão- R\$1.444,74, e taxa de juros reduzida- R\$1.411,27. VENCIMENTO DO 1º ENCARGO MENSAL: 24/08/2022. RECÁLCULO DOS ENCARGOS: De acordo com o item 8 do contrato. PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO: 30 (trinta) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$220.000,00 atualizado monetariamente na forma do item 22 do contrato ora registrado. Comparecem no presente instrumento como incorporadora/fiadora Udi Vitta Residencial 136 SPE Ltda, já qualificada, e como construtora/fiadora Vitta Residencial S/A, com sede em Ribeirão Preto-SP, na Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, 1465, S 326, anexo 02, Jardim Botânico, CNPJ 15.080.241/0001-65. 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\$2.384,09, TFJ.: R\$1.107,88, ISSQN.: R\$44,98, Total: R\$3.536,95 - Qtd/Cod: 1/4542-7. Número do Selo: FXR66114. Código de Segurança: 0872-3318-5530-8717. Em 18/08/2022.

Dou fé:



AV-7-243.531- Protocolo nº 720.852, em 16 de julho de 2024, reapresentado em 31/07/2024- REVALIDAÇÃO DO ALVARÁ- A requerimento da interessada, datado de 30/07/2024, averba-se para constar que foi apresentado Alvará de Licença revalidado pelo protocolo 8681/2024, com término da referida licença em 27 de julho de 2027, o qual revalida o Alvará constante da AV-2-243.531, destinado a construir residencial multifamiliar vertical. Emolumentos cotados na AV-122 da matrícula 240.653, conforme artigo 237-A da Lei 6.015/73. Isento de emolumentos - Qtd/Cod: 1/4135-0-38. Número do Selo: IAC55201. Código de Segurança: 8291-9617-9384-1634. Em 07/08/2024.

Dou fé:



AV-8-243.531- Protocolo nº 737.480, em 18 de dezembro de 2024,

Continua no verso.

CNM: 032136.2.0243531-75

Continuação da matrícula

243.531

Ficha

03

reapresentado em 08/01/2025- CONSTRUÇÃO E HABITE-SE- Averba-se, a requerimento datado de 18/12/2024, nos termos da certidão expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano local, em data de 12/12/2024, e conforme HABITE-SE n° 15963/2024, de 12/11/2024, para constar o lançamento do prédio situado na Avenida Ana Carolina Machado, n° 101, com a área da unidade de 66,47m² (residencial) e com o valor venal da construção de R\$26.575,28. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o n° 00-03-0103-10-03-0038-0207. Emol.: R\$428,72, TFJ.: R\$165,22, ISSQN.: R\$8,09, Total: R\$602,03 - Qtd/Cod: 1/4148-3. Número do Selo: IMX77812. Código de Segurança: 7511-6341-8542-8757. Em 15/01/2025.

Dou fé:

AV-9-243.531- Protocolo n° 737.480, em 18 de dezembro de 2024, reapresentado em 08/01/2025- CND/INSS- Foi apresentada para ser arquivada a CND/INSS n° 90.009.51121/78-001, referente à área residencial multifamiliar de obra nova de 23.273,54m². Emol.: R\$26,37, TFJ.: R\$8,28, ISSQN.: R\$0,50, Total: R\$35,15 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Número do Selo: IMX77812. Código de Segurança: 7511-6341-8542-8757. Em 15/01/2025.

Dou fé:

AV-10-243.531- Protocolo n° 771.857, em 05 de dezembro de 2025- CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE- Conforme requerimentos datados de Florianópolis, 04/12/2025 e Bauru, 05/12/2025, 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 Edson Francisco Gomes Filho, 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 n° 9.514/97. VALOR DA CONSOLIDAÇÃO: R\$265.923,25. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$265.923,30. ITBI no valor de R\$5.318,47, recolhido junto à CEF, em data de 24/11/2025. Foram apresentadas: certidão do decurso do prazo sem a purga da mora, datada de 14/10/2025; e, certidão negativa de débito emitida pela Secretaria Municipal de Finanças local, em data de 16/12/2025, N° Protocolo ITBI: 0.100.761/25-90. Emol.: R\$2.728,07, Recompe.: R\$205,34, TFJ.: R\$1.625,27, ISSQN.: R\$54,56, FDMP, FegaJ e Feage.: R\$0,00, Total.: R\$4.613,24 - Qtd/Cod: 1/4243-2. Número do Selo: JPW96323. Código de Segurança: 4032-4427-5918-6538. Em 19/12/2025.

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 243531. 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, 19 de dezembro 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: JPW96332 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 0235.7166.6601.7021 | |
| 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: L9TS6-APEHK-246EJ-FQCER

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/L9TS6-APEHK-246EJ-FQCER>

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

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