

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: 032136.2.0253620-72

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

253.620

Ficha

01

Uberlândia - MG, 07 de outubro de 2022

I M Ó V E L: Um imóvel situado nesta cidade, no Loteamento Grand Ville Uberlândia, na Avenida Manuel Lúcio, 601, constituído pelo **apartamento nº 106**, localizado no pavimento térreo, **Bloco B** do empreendimento denominado Condomínio Grand Life, com a área privativa de 76,5000m², área comum de divisão não proporcional de 12,5000m², correspondendo à vaga 122, área comum de divisão proporcional 30,5840m², área comum total de 43,0840m², área total de 119,5840m² e fração ideal de 0,004396 do terreno designado por lote nº 03 da quadra nº 07, que possui a área de 9.318,11m².

PROPRIETÁRIA: RESIDENCIAL REALIZA EMPREENDIMENTO UBERLÂNDIA VI SPE - LTDA, com sede nesta cidade, na Avenida Rondon Pacheco, 2.369, Bairro Lídice, CNPJ 44.691.315/0001-06, NIRE 31212758077.

Registro anterior: Matrícula 143.802, Livro 2, desta Serventia.

Emol.: R\$28,60, TFJ.: R\$9,00, ISSQN.: R\$0,54, Total: R\$38,14 - Qtd/Cod: 1/4401-6. Nº do Selo: GAV90781. Código de Segurança: 6790-7424-2808-9439.

AV-1-253.620- Protocolo nº 657.008, em 23 de setembro de 2022- **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO-** Averba-se para constar que foi registrada sob o nº 19.575, livro 3 - Reg. Auxiliar, desta Serventia, a Convenção do Condomínio Grand Life. Emol.: R\$11,37, TFJ.: R\$3,58, ISSQN.: R\$0,22, Total: R\$15,17 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Número do Selo: GAV90781. Código de Segurança: 6790-7424-2808-9439. Em 07/10/2022. Dou fé:

AV-2-253.620- Protocolo nº 657.008, em 23 de setembro de 2022- **IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO-** Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. Alvará de construção válido até 15 de julho de 2025. Incorporação Imobiliária registrada em 07/10/2022, sob o R-8 da matrícula nº 143.802, Livro 2 - Registro Geral, desta Serventia. Consta do processo de incorporação a existência de certidão positiva com efeitos de negativa, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em nome da incorporadora, mencionada na AV-9, da matrícula nº 143.802. A incorporação foi submetida ao Patrimônio de Afetação, conforme AV-10-143.802, previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei 4.591/64. Foi declarado pela proprietária e incorporadora que o Condomínio Grand Life enquadra-se no Programa Casa Verde Amarela. Esta matrícula poderá ser encerrada caso a construção não seja concluída ou nas demais hipóteses previstas em lei. Emol.: R\$11,37, TFJ.: R\$3,58, ISSQN.: R\$0,22, Total: R\$15,17 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Número do Selo: GAV90781. Código de Segurança: 6790-7424-2808-9439. Em 07/10/2022.

Dou fé:

R-3-253.620- Protocolo nº 677.898, em 12 de maio de 2023, reapresentado em 25/05/2023- **DEVEDORA:** RESIDENCIAL REALIZA EMPREENDIMENTO UBERLÂNDIA VI SPE - LTDA, com sede nesta cidade, na Avenida Rondon Pacheco, 2.369, sala 10, Bairro Lídice, CNPJ 44.691.315/0001-06, neste ato, representada por sua

Continua no verso.

Continua no verso.

CNM: 032136.2.0253620-72

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

01

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

sócia e administradora Daniela Cristina do Nascimento, adiante qualificada. CONSTRUTORA: Realiza Construtora Ltda, com sede nesta cidade, na Avenida Rondon Pacheco, 2.371, Bairro Lídice, CNPJ 16.991.176/0001-92, neste ato, representada por seu administrador representante legal José Humberto do Nascimento, CPF 273.518.316-53. 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 Gerson Bernardo Alves dos Santos, CPF 019.898.915-60. 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 8.7877.1687645-4, datado de São Paulo-SP, 28/04/2023, 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\$35.028.800,00 (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 DE DÍVIDA E CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO: A Caixa concede a devedora uma abertura de crédito, no valor de R\$13.450.000,00, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento Condomínio Grand Life, composto de 240 unidades autônomas. Este contrato destina-se a construção de 160 unidades autônomas distribuídas em 02 blocos (A e B), denominado pela credora Módulo 1. CONSTRUÇÃO E LEGALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO: A devedora e a construtora são responsáveis pela conclusão das obras, objeto do instrumento ora registrado, no prazo de 30 (trinta) meses, definido no cronograma físico-financeiro aprovado e arquivado em poder da Caixa, contado 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 30 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 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

Continua na ficha 02

CNM: 032136.2.0253620-72

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

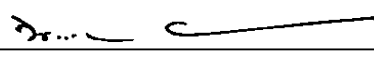
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

253.620

Ficha

02


Uberlândia - MG, 31 de maio de 2023

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; 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; g) Taxa de risco de crédito - TRC, correspondente à taxa nominal de 1,00% a.a. incidente sobre o saldo devedor atualizado; e, g.1) A TRC de que trata esta cláusula é cobrada mensalmente, após o primeiro desembolso dos recursos, junto com a parcela de juros na fase de construção e legalização (carência).

AMORTIZAÇÃO: Findo o prazo de construção/legalização de 30 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\$35.028.800,00. Comparecem como fiadores e principais pagadores, Realiza Construtora Ltda, já qualificada; e, Daniela Cristina do Nascimento, brasileira, casada sob o regime da separação obrigatória de bens, administradora, CI 10.345.636-SSP/MG, CPF 043.350.456-03, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Antônio Francisco Rosa, 231, Bairro Aclimação, 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 09/05/2023, em nome da devedora. Emolumentos cotados no R-12 da matrícula 143.802, desta Serventia,

Continua no verso.

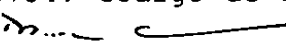
CNM: 032136.2.0253620-72

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

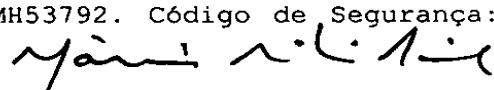
02

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

conforme artigo 237-A, da Lei 6.015/73. Isento de emolumentos - Qtd/Cod: 1/4517-9-38. Número do Selo: GTB03784. Código de Segurança: 9473-4751-6277-1972. Em 31/05/2023. Dou fé: 

AV-4-253.620- Protocolo nº 704.048, em 20 de fevereiro de 2024- CANCELAMENTO- Em virtude de autorização dada pela credora Caixa Econômica Federal, no item 1.5 do contrato adiante registrado sob os nºs 5 e 6, procede-se ao cancelamento do R-3-253.620. Emol.: R\$101,02, TFJ.: R\$31,44, ISSQN.: R\$1,91, Total: R\$134,37 - Qtd/Cod: 1/4140-0. Número do Selo: HHM53792. Código de Segurança: 5411-9342-9608-8806. Em 28/02/2024.

Dou fé:

R-5-253.620- Protocolo nº 704.048, em 20 de fevereiro de 2024- Transmittente: Residencial Realiza Empreendimento Uberlândia VI SPE- Ltda, com sede nesta cidade, na Avenida Rondon Pacheco, 2.369, sala 10, Bairro Lídice, CNPJ 44.691.315/0001-06, neste ato, representada por seus procuradores Plauto Humberto do Nascimento Filho, CPF 045.115.666-82, ou Marcela Dantiele Santos Carvalho Fidêncio, CPF 051.841.416-77, conforme procuração lavrada pelo Primeiro Serviço Notarial local, em data de 17/05/2023, no livro nº 2237-P às fls. 195/196. ADQUIRENTE: EDNEI GONÇALVES DOS SANTOS, brasileiro, solteiro, declarou não conviver em união estável, nascido em 05/05/1988, mecânico, CI MG-14.887.785-PC/MG, CPF 016.397.716-03, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Malvas, 244, Morumbi. 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 8.7877.1876628-1, datado de 29/01/2024. VALOR DESTINADO À AQUISIÇÃO DO IMÓVEL: R\$245.000,00. VALOR DOS RECURSOS PRÓPRIOS: R\$49.910,58. VALOR DO DESCONTO COMPLEMENTO CONCEDIDO PELO FGTS: R\$595,00. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$245.000,00. ITBI no valor de R\$1.982,58, recolhido junto ao Banco Itaú, em data de 19/02/2024. 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 17/11/2023, 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 29/01/2024, e Anexo II - Direitos e Deveres do seu Contrato. Emol.: R\$1.400,06, TFJ.: R\$775,72, ISSQN.: R\$26,42, Total: R\$2.202,20 - Qtd/Cod: 1/4543-5. Número do Selo: HHM53792. Código de Segurança: 5411-9342-9608-8806. Em 28/02/2024. Dou fé: 

R-6-253.620- Protocolo nº 704.048, em 20 de fevereiro de 2024- Pelo contrato referido no R-5-253.620, o devedor fiduciante Ednei Gonçalves dos Santos, já qualificado, constituiu a propriedade fiduciária em favor da

Continua na ficha 03

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE UBERLÂNDIA-MG

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 032136.2.0253620-72

Matrícula

253.620

Ficha

03

O Oficial, em 28 de fevereiro de 2024

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 Nivaldo Donizete Rodrigues, CPF 447.728.586-87, 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\$194.494,42. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$256.900,00. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: Price. PRAZO TOTAL, EM MESES: construção/legalização-30/12/2025 - amortização- 420. TAXA ANUAL DE JUROS: nominal- 5,5000% - efetiva- 5,6407%. TAXA MENSAL DE JUROS: nominal e efetiva- 0,4583%. 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\$1.109,36. VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 25/02/2024. ÉPOCA DE REAJUSTE DOS ENCARGOS: De acordo com o item 6.3 do contrato. PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO: 15 (quinze) 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\$256.900,00, atualizado monetariamente na forma do item 23 do contrato ora registrado. Comparecem no presente instrumento como incorporadora/fiadora Residencial Realiza Empreendimento Uberlandia VI SPE-Ltda, já qualificada, e como construtora/fiadora Realiza Construtora Ltda, com sede nesta cidade, na Rua Rio Grande do Sul, 908, Bairro Brasil, CNPJ 16.991.176/0001-92. 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\$1.319,34, TFJ.: R\$613,08, ISSQN.: R\$24,90, Total: R\$1.957,32 - Qtd/Cod: 1/4542-7. Número do Selo: HMM53792. Código de Segurança: 5411-9342-9608-8806. Em 28/02/2024. Dou fé: *Yaimi R. L. Aze*

AV-7-253.620- Protocolo nº 744.673, em 13 de março de 2025- CONSTRUÇÃO E HABITE-SE- Averba-se, a requerimento datado de 20/02/2025, nos termos da certidão expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano local, em data de 27/02/2025, e conforme HABITE-SE nº 18565/2024, de 14/02/2025, para constar o lançamento do prédio situado na Avenida Manuel Lúcio, nº 601, com a área da unidade de 79,11m² (residencial) e com o valor venal da construção de R\$33.207,95. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 00-02-0401-09-02-0003-0085. Emol.: R\$269,64, TFJ.: R\$103,90, ISSQN.: R\$5,09, Total: R\$378,63 - Qtd/Cod: 1/4149-1. Número do Selo: ISP84069. Código de Segurança: 8418-6079-8423-9972. Em 20/03/2025.

Dou fé: *Dr. ...*

AV-8-253.620- Protocolo nº 744.673, em 13 de março de 2025- CPD-EN/INSS-

Continua no verso.

continuação

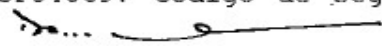
Continuação da matrícula

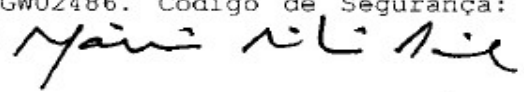
253.620

Ficha

03

CNM: 032136.2.0253620-72

Foi apresentada para ser arquivada a CPD-EN/INSS nº 90.013.76797/73-001, referente à área residencial multifamiliar de obra nova de 21.289,94m². Emol.: R\$13,18, TFJ.: R\$4,14, ISSQN.: R\$0,25, Total: R\$17,57 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Número do Selo: ISP84069. Código de Segurança: 8418-6079-8423-9972. Em 20/03/2025. Dou fé: 

AV-9-253.620- Protocolo nº 793.485, em 06 de julho de 2026- **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE-** Conforme requerimentos datados de Florianópolis, 02/07/2026 e Bauru, 06/07/2026, 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 Ednei Gonçalves dos Santos, 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\$265.314,94. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$265.314,94. ITBI no valor de R\$5.306,30, recolhido junto à CEF, em data de 22/06/2026. Foram apresentadas: certidão do decurso do prazo sem a purga da mora, datada de 15/05/2026; e, declaração de dispensa da certidão negativa para transferência do imóvel, datada de Florianópolis, 02/07/2026. Emol.: R\$2.855,77, Recome.: R\$214,95, TFJ.: R\$1.701,35, ISSQN.: R\$142,79, FDMP, Fegaj e Feage.: R\$0,00, Total.: R\$4.914,86 - Qtd/Cod: 1/4243-2. Número do Selo: KGW02486. Código de Segurança: 7205-5052-9059-4762. Em 20/07/2026. 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 253620. 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, 20 de julho 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\$1,41 Valor final: R\$42,49

PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA 1º Ofício de Registro de Imóveis Uberlândia-MG - CNS: 03.213-6	
SELO DE CONSULTA: KGW02495 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 5569.8383.9626.2917	
Quantidade de atos praticados:1 Marcio Ribeiro Pereira - Oficial Emol. R\$30,36 - TFJ R\$10,72 - ISS R\$ 1,41 - Valor final R\$42,49 Consulte a validade deste selo no site https://selos.tjmg.jus.br	



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: H4XDA-L69M9-JEWZ9-DCK3N

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/H4XDA-L69M9-JEWZ9-DCK3N>

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

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