

Patricia Testa Pereira  
Oficial Substituta

Joelia da Silva Ribeiro  
Escrevente

Oficial: Márcio Ribeiro Pereira

Denise Testa Pereira  
Oficial Substituta

Daniele Amstaldem de Oliveira  
Escrevente

Lorena Marques de Sousa  
Escrevente

# C E R T I D ã O

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

197.573

Ficha

01

*Márcio Ribeiro Pereira*  
Uberlândia - MG, 19 de maio de 2016

**I M Ó V E L:** Um imóvel situado nesta cidade, no Bairro Chácaras Jardim Holanda, na Alameda José de Oliveira Guimarães, nº 1.148, constituído pelo **apartamento nº 403**, localizado no 4º pavimento tipo do Bloco 07, do condomínio Smart Tower Vivamus Jardim Holanda II, com a área privativa de 57,240m<sup>2</sup>, área de garagem de 10,80m<sup>2</sup> correspondendo a vaga 108, área comum de 10,179m<sup>2</sup>, área total de 78,219m<sup>2</sup>, fração ideal de 0,002115929, e cota de 43,165m<sup>2</sup> do terreno designado por lote nº 24 da quadra "C", que possui a área de 20.400,00m<sup>2</sup>.

**PROPRIETÁRIA:** VIVAMUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado sediada nesta cidade, na Avenida Rondon Pacheco, 4600, Bairro Tibery, CNPJ 12.346.741/0001-08, registrada na JUCEMG sob o NIRE nº 3120888703-8.

Registro anterior: Matrícula 34.730, Livro 2, desta Serventia.

Emol.: R\$18,05, TFJ.: R\$5,68, Total: R\$23,73.

**AV-1-197.573-** Protocolo nº 476.712, em 27 de abril de 2016- CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO- Averba-se para constar que foi registrada sob o nº 14.471, livro 3 - Reg. Auxiliar, desta Serventia, a Convenção de Condomínio do Smart Tower Vivamus Jardim Holanda II. Emol.: R\$14,35, TFJ.: R\$4,51, Total: R\$18,86. Em 19/05/2016. Dou fé: *Márcio Ribeiro Pereira*

**AV-2-197.573-** Protocolo nº 476.712, em 27 de abril de 2016- 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 abril de 2019. Incorporação registrada, em 19/05/2016, sob o R-15 da matrícula nº 34.730, Livro 2 - Registro Geral, desta Serventia. A incorporação foi submetida ao patrimônio de Afetação, conforme AV-16-34.730, 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\$14,35, TFJ.: R\$4,51, Total: R\$18,86. Em 19/05/2016.

Dou fé: *Márcio Ribeiro Pereira*

**AV-3-197.573-** Protocolo nº 558.271, em 11 de julho de 2019, rerepresentado em 07/08/2019- **RETIFICAÇÃO DA ÁREA-** A requerimento dos interessados, e com anuência da proprietária, acompanhado dos quadros I à V da NBR, devidamente assinados pela responsável pelo cálculo, do Alvará de Licença para Construção Residencial nº 014279/2018, com término da licença em 26 de junho de 2020, e do projeto 14279/2018, aprovado pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano local, em 26/03/2019, averba-se para alterar as áreas do imóvel desta matrícula, o qual passa a ter a seguinte descrição: "Um imóvel situado nesta cidade, no Bairro Chácaras Jardim Holanda, na Alameda José de Oliveira Guimarães, nº 1.148, constituído pelo apartamento nº 403, localizado no 4º pavimento tipo, do Bloco 07 do

Continua no verso.

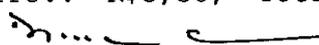
Continua no verso.

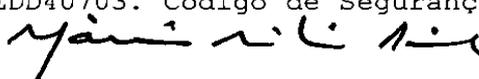
## 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

01

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Condomínio Smart Tower Vivamus Jardim Holanda II, com a área privativa de **57,2396m<sup>2</sup>**, área de garagem de **10,8000m<sup>2</sup>**, correspondendo à vaga 108, área comum de **10,4738m<sup>2</sup>**, área total de **78,5134m<sup>2</sup>**, e fração ideal de **0,002110444** do terreno designado por lote nº 24 da quadra "C", que possui a área de 20.400,00m<sup>2</sup>". Emol.: R\$17,13, TFJ.: R\$5,38, Total: R\$22,51 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Em 14/08/2019. Dou fé: 

AV-4-197.573- Protocolo nº 591.923, em 22 de outubro de 2020- REVALIDAÇÃO DO ALVARÁ- A requerimento, datado de 10/11/2020, averba-se para constar que foi apresentado Alvará de Licença, Protocolo nº 005963/2020, com término da referida licença em 23 de julho de 2023, o qual revalida o Alvará constante da AV-3-197.573, destinado a construir edifício residencial multifamiliar. Emolumentos cotados na AV-65 da matrícula 34.730, conforme artigo 237-A da Lei 6.015/73. Isento de emolumentos - Qtd/Cod: 1/4135-0-38. Número do Selo: EDD40703. Código de Segurança: 0926-4256-3890-0031. Em 13/11/2020. Dou fé: 

R-5-197.573- Protocolo nº 609.602, em 26 de maio de 2021, reapresentado em 15/06/2021- 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 pelas sócias Bova Gestão e Participação EIRELI, CNPJ 14.930.378/0001-07, e B&S Holding Ltda, CNPJ 29.050.300/0001-67, e estas representadas pelo sócio Saulo Gomes Vitor da Silva, CPF 032.570.696-42. 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 João Bosco Duarte, CPF 506.000.526-72. FIADORAS: 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, NIRE 3120942044-3; e, B&S Holding Ltda, com sede nesta cidade, na Avenida Rondon Pacheco, 4.600, Edifício UBT, andar 15, sala 162, Bairro Tibery, CNPJ 29.050.300/0001-67, NIRE 3121096370-6, neste ato, representadas pelo sócio Saulo Gomes Vitor da Silva, CPF 032.570.696-42. 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 Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE, datado de 11/12/2020, 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\$6.495.700,00 (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: VALOR E OBJETIVO: A Caixa concede a devedora uma abertura de crédito, no valor de R\$2.728.237,11, tendo como objetivo

Continua na ficha 02

continuação

## LIVRO 2 REGISTRO GERAL

## 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

197.573

Ficha

02

Uberlândia - MG, 25 de junho de 2021

financiar a construção do empreendimento Smart Tower Vivamus Jardim Holanda II - módulo VIII, composto de 36 unidades. PRAZO DE CARÊNCIA: O prazo de carência do presente financiamento é de até 12 (doze) meses, com termo inicial contado na data correspondente à data do término da obra, assim comprovado pela Caixa, a partir da liberação da última parcela do financiamento. PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 36 (trinta e seis) meses, contados do dia correspondente ao término do prazo de carência. O prazo de amortização, acima mencionado, segue o seguinte regime de acréscimos aplicado sobre a taxa de juros original pactuada neste contrato: a) Sem acréscimo caso a liquidação do saldo devedor se dê entre o 1º e 12º mês do prazo de amortização; b) 2% ao ano, caso a liquidação do saldo devedor se dê entre 13º e 24º mês do prazo de amortização; e, c) 3% ao ano, caso a liquidação do saldo devedor se dê entre 25º e 36º mês do prazo de amortização. PRAZO PARA CONSTRUÇÃO E LEGALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO: 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da data de realização do primeiro desembolso. O prazo acima deverá ser considerado diminuído em um (01) mês 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. ENCARGOS DA DEVEDORA/CONSTRUTORA DURANTE A FASE DA CONSTRUÇÃO/CARÊNCIA: Durante a fase de construção serão devidos, a partir da data do primeiro desembolso, juros mensais à taxa nominal de 11,1610%, correspondente à taxa efetiva de 11,7500%, acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada aos depósitos de poupança vigente no mesmo dia correspondente ao da assinatura do presente contrato. ENCARGOS DA DEVEDORA/CONSTRUTORA DURANTE A FASE DE AMORTIZAÇÃO/RETORNO: A devedora pagará à Caixa, mensalmente, no mesmo dia correspondente ao da assinatura deste contrato, a parcela de amortização (A) e a parcela de juros (J) nominal calculados à taxa nominal de 11,1610%, correspondente à taxa efetiva de 11,7500%, acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada aos depósitos de poupança vigente no mesmo dia correspondente ao da assinatura do presente contrato. As fiadoras e principais pagadoras de todas as obrigações assumidas pela devedora, Bova Gestão e Participação EIRELI e B&S Holding Ltda, já qualificadas, renunciam expressamente aos benefícios previstos nos artigos 827, 835, 838 e 839 do Código Civil. ANEXO AO CONTRATO: Anexo, datado de 14/06/2021. 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 31/03/2021, em nome da devedora. Emolumentos cotados no R-110 da matrícula 34.730, desta Serventia, conforme artigo 237-A, da Lei 6.015/73. Isento de emolumentos - Qtd/Cod: 1/4517-9-38. Número do Selo: ETP25407.

Continua no verso.

## 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

02

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Código de Segurança: 1242-7019-2099-4673. Em 25/06/2021.

Dou fé: *[assinatura]*

AV-6-197.573- Protocolo nº 634.403, em 07 de fevereiro de 2022, reapresentado em 16/02/2022- CONSTRUÇÃO E HABITE-SE- Averbá-se, a requerimento datado de 15/02/2022, nos termos da certidão expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano local, em data de 04/11/2021, e conforme HABITE-SE Parcial nº 13859/2021, de 04/10/2021, para constar o lançamento do prédio situado na Alameda José de Oliveira Guimarães, nº 1148, com a área da unidade de 67,30m<sup>2</sup> (residencial) e com o valor venal da construção de R\$20.687,83. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 00-04-0303-03-07-0001-0311. Emol.: R\$369,76, TFJ.: R\$142,49, ISSQN.: R\$6,98, Total: R\$519,23 - Qtd/Cod: 1/4148-3. Número do Selo: FKU27961. Código de Segurança: 4574-6271-6930-6851. Em 18/02/2022.

Dou fé: *[assinatura]*

AV-7-197.573- Protocolo nº 634.403, em 07 de fevereiro de 2022, reapresentado em 16/02/2022- CND/INSS- Foi apresentada para ser arquivada a CND/INSS nº 51.235.86390/77-002, referente à área residencial multifamiliar de obra nova de 5.764,52m<sup>2</sup>. Emol.: R\$22,74, TFJ.: R\$7,15, ISSQN.: R\$0,43, Total: R\$30,32 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Número do Selo: FKU27961. Código de Segurança: 4574-6271-6930-6851. Em 18/02/2022.

Dou fé: *[assinatura]*

AV-8-197.573- Protocolo nº 659.220, em 18 de outubro de 2022- CANCELAMENTO- Em virtude de autorização dada pela credora Caixa Econômica Federal, no item 1.7 do contrato adiante registrado sob os nºs 9 e 10, procede-se ao cancelamento do R-5-197.573. Emol.: R\$91,27, TFJ.: R\$28,40, ISSQN.: R\$1,72, Total: R\$121,39 - Qtd/Cod: 1/4140-0. Número do Selo: GDK57268. Código de Segurança: 4813-7932-7811-8885. Em 21/10/2022.

Dou fé: *[assinatura]*

R-9-197.573- Protocolo nº 659.220, em 18 de outubro de 2022- Transmitente: Vivamus Empreendimentos Imobiliários Ltda, com sede nesta cidade, na Avenida Rondon Pacheco, 4.600, Torre UBT 14º andar, sala 06, Tibery, CNPJ 12.346.741/0001-08, NIRE 3120888703-8, neste ato, representada pelo procurador William Costa Dias, CPF 736.160.956-20, conforme procuração lavrada pelo Cartório do 1º Serviço Notarial local, em 04/03/2022, no livro nº 2199-P às fls. 147. ADQUIRENTE: GUSTAVO NICOMEDES RODRIGUES, brasileiro, solteiro, nascido em 22/12/1997, vendedor de comércio varejista e atacadista, CI MG-17.922.200-PC/MG, CPF 112.056.186-86, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Opala, 488, Dona Zulmira. Contrato por instrumento particular de COMPRA E VENDA de Unidade Concluída, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Programa Casa Verde

Continua na ficha 03

continuação

## LIVRO 2 REGISTRO GERAL

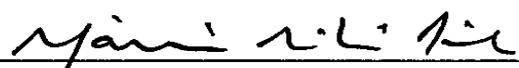
## 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

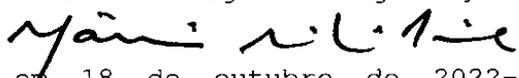
Matrícula

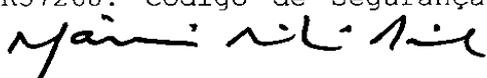
197.573

Ficha

03

  
 Uberlândia - MG, 21 de outubro de 2022

e Amarela - Recursos FGTS, nº 8.7877.1505628-3, datado de 15/09/2022. VALOR DESTINADO À AQUISIÇÃO DO IMÓVEL: R\$199.000,00. VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO: R\$13.360,97. VALOR DOS RECURSOS PRÓPRIOS: R\$39.800,00. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$199.000,00. ITBI no valor de R\$1.592,00, recolhido junto a Caixa, em data de 20/09/2022. Foi apresentada certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à Dívida Ativa da União emitida pela Receita Federal/PGFN, em data de 07/10/2022, 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 15/09/2022, e Anexo II - Direitos e Deveres do seu Contrato. Emol.: R\$1.192,04, TFJ.: R\$553,94, ISSQN.: R\$22,49, Total: R\$1.768,47 - Qtd/Cod: 1/4542-7. Número do Selo: GDK57268. Código de Segurança: 4813-7932-7811-8885. Em 21/10/2022. Dou fé: 

R-10-197.573- Protocolo nº 659.220, em 18 de outubro de 2022- Pelo contrato referido no R-9-197.573, o devedor fiduciante Gustavo Nicomedes Rodrigues, 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 Virginia Resende Santos Anjo Carneiro, CPF 517.494.166-20, 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\$159.200,00. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$199.000,00. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: Price. PRAZO TOTAL, EM MESES: amortização- 360. TAXA ANUAL DE JUROS: nominal- 7,1600% - efetiva- 7,3997%. ENCARGOS FINANCEIROS: De acordo com o item 5 do contrato. ENCARGO TOTAL NO PERÍODO DE AMORTIZAÇÃO: R\$1.124,86. VENCIMENTO DO 1º ENCARGO MENSAL: 16/10/2022. 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\$199.000,00, atualizado monetariamente na forma do item 22 do contrato ora registrado. As partes se obrigam pelas demais cláusulas e condições constantes do contrato, as quais ficam fazendo parte integrante do presente registro. Emol.: R\$1.119,30, TFJ.: R\$520,14, ISSQN.: R\$21,12, Total: R\$1.660,56 - Qtd/Cod: 1/4541-9. Número do Selo: GDK57268. Código de Segurança: 4813-7932-7811-8885. Em 21/10/2022. Dou fé: 

AV-11-197.573- Protocolo nº 718.630, em 27 de junho de 2024- **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**- Conforme requerimentos datados de Bauru e Florianópolis, 26/06/2024, 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

Continua no verso.

continuação

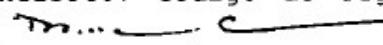
CNM: 032136.2.0197573-15

Continuação da matrícula

197.573

Ficha

03

00.360.305/0001-04, visto que não houve a purgação da mora pelo devedor fiduciante Gustavo Nicomedes Rodrigues, 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\$204.383,76. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$204.383,76. ITBI no valor de R\$4.087,68, recolhido junto à CEF, em data de 25/06/2024. Foram apresentadas: certidão do decurso do prazo sem a purga da mora, datada de 16/04/2024; e, declaração de dispensa da certidão negativa para transferência do imóvel, datada de Florianópolis, 26/06/2024. Emol.: R\$2.638,67, TFJ.: R\$1.226,17, ISSQN.: R\$49,79, Total: R\$3.914,63 - Qtd/Cod: 1/4242-4. Número do Selo: HXC15960. Código de Segurança: 1005-3175-6255-4498. Em 12/07/2024. 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 197573 (CNM:032136.2.0197573-15). Uberlândia, 12 de julho de 2024.

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\$26,11 - Recomepe: R\$1,57 - Taxa de Fiscalização: R\$9,78 - ISS: R\$0,52 - Valor final R\$37,98

<b>PODER JUDICIÁRIO - TJMG</b> <b>CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA</b> 1º Ofício de Registro de Imóveis Uberlândia-MG - CNS: 03213-6	
<b>SELO DE CONSULTA: HXC15967</b> <b>CÓDIGO DE SEGURANÇA: 6599.0558.1964.3208</b>	
Quantidade de atos praticados: 1 Marcio Ribeiro Pereira - Oficial <b>Emol. R\$27,68 - TFJ R\$9,78 - ISS R\$0,52 - Valor final R\$37,98</b> Consulte a validade deste selo no site <a href="https://selos.tjmg.jus.br">https://selos.tjmg.jus.br</a>	