

CNM: 032136.2.0236551-63

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

01


LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

administrador José Humberto do Nascimento, CPF 273.518.316-53, e Daniela Cristina do Nascimento, CPF 043.350.456-03. 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 Juliana Garcia Borges, CPF 136.034.078-57. 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 São Paulo-SP, 10/06/2021, 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\$31.574.373,65 (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\$18.829.675,48, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento Grand Prime Condomínio Clube, composto de 480 unidades residenciais. Este contrato destina-se a construção de 160 unidades residenciais distribuídas em 02 blocos (Bloco 01 e 02), e 38 vagas autônomas, denominado pela credora Módulo I. 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) Original + 30%, caso a liquidação do saldo devedor se dê entre 13º e 24º mês do prazo de amortização; e, c) Original + 45%, caso a liquidação do saldo devedor se dê entre 25º e 36º mês do prazo de amortização. PRAZO PARA CONSTRUÇÃO E LEGALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO: 36 (trinta e seis) 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 E CONSTRUTORA DURANTE A FASE DE CONSTRUÇÃO: Serão devidos sobre o saldo devedor o encargo financeiro correspondente a 184,00% da taxa média diária do CDI (Certificados de Depósitos Interbancários). A taxa média diária dos Certificados de Depósitos Interbancários- CDI, utilizada no reajuste do saldo devedor, é aquela divulgada pela CETIP- Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos, e posicionada no quinto dia útil anterior à data de aplicação da correção. Os encargos financeiros são calculados por dias úteis e cobrados

Continua na ficha 02

CNM: 032136.2.0236551-63

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

236.551

Ficha

02

Uberlândia - MG, 27 de agosto de 2021

mensalmente. ENCARGOS DA DEVEDORA E CONSTRUTORA DURANTE A FASE DE CONSTRUÇÃO/CARÊNCIA: Durante a fase de construção são devidos, a partir da data do primeiro desembolso, os encargos financeiros mensais acima mencionados. ENCARGOS DA DEVEDORA E 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) + encargos financeiros, acima mencionados. Comparecem como fiadores e principais pagadores, Realiza Construtora Ltda, com sede nesta cidade, na Avenida Rondon Pacheco, 2.371, Bairro Lídice, CNPJ 16.991.176/0001-92, neste ato, representada pelo administrador José Humberto do Nascimento, CPF 273.518.316-53; e, Daniela Cristina do Nascimento, brasileira, empresária, CI MG-10.345.636-SSP/MG, CPF 043.350.456-03, casada sob o regime da separação total de bens, 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 02/08/2021, em nome da devedora. Emolumentos cotados no R-10 da matrícula 143.796, desta Serventia, conforme artigo 237-A, da Lei 6.015/73. Isento de emolumentos - Qtd/Cod: 1/4517-9-38. Número do Selo: EXP69138. Código de Segurança: 0863-3581-5798-2290. Em 27/08/2021.

Dou fé:

AV-4-236.551- Protocolo nº 624.039, em 20 de outubro de 2021, reapresentado em 05/11/2021- CANCELAMENTO- Em virtude de autorização dada pela credora Caixa Econômica Federal, no item 1.7 do contrato adiante registrado sob os nºs 5 e 6, procede-se ao cancelamento do R-3-236.551, desta matrícula. Emol.: R\$75,46, TFJ.: R\$23,48, ISSQN.: R\$1,42, Total: R\$100,36 - Qtd/Cod: 1/4140-0. Número do Selo: FET54764. Código de Segurança: 3923-0469-5091-7884. Em 11/11/2021.

Dou fé:

R-5-236.551- Protocolo nº 624.039, em 20 de outubro de 2021, reapresentado em 05/11/2021- Transmitedor: Condomínio Residencial Grand Ville Uberlândia SPE - Ltda, com sede nesta cidade, na Avenida Rondon Pacheco, 2.371, Lídice, CNPJ 35.711.345/0001-38, NIRE 31211539436, neste ato, representada pela sócia Daniela Cristina do Nascimento, CPF 043.350.456-03. ADQUIRENTE: CRISTIANE MOURA DE OLIVEIRA, brasileira, divorciada em 09/10/2012, analista em controladoria, CI MG-7.331.507-PC/MG, CPF 056.629.006-55, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Monte Carmelo, 1.271, Osvaldo Rezende. Contrato por instrumento particular de COMPRA E VENDA de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em

Continua no verso.

continuação

CNM: 032136.2.0236551-63

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

02

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Garantia, Fiança e outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS, com utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS, datado de 23/07/2021. VALOR DESTINADO À AQUISIÇÃO DO IMÓVEL: R\$164.536,58. VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO: R\$27.301,48. VALOR DO FGTS: R\$3.737,82. VALOR DOS RECURSOS PRÓPRIOS: R\$28.471,76. VALOR DO DESCONTO COMPLEMENTO CONCEDIDO PELO FGTS: R\$1.207,00. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$164.536,58. ITBI no valor de R\$1.323,93, recolhido junto ao Banco Itaú, em data de 15/10/2021. Foi apresentada certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à Dívida Ativa da União emitida pela Receita Federal/PGFN, em data de 15/10/2021, 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 23/07/2021, e Anexo II - Direitos e Deveres do seu Contrato. Emol.: R\$1.850,84, TFJ.: R\$860,08, ISSQN.: R\$34,92, Total: R\$2.745,84 - Qtd/Cod: 1/4541-9. Número do Selo: FET54764. Código de Segurança: 3923-0469-5091-7884. Em 11/11/2021. Dou fé:

R-6-236.551- Protocolo nº 624.039, em 20 de outubro de 2021, reapresentado em 05/11/2021- Pelo contrato referido no R-5-236.551, a devedora fiduciante Cristiane Moura de Oliveira, já qualificada, **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 Gilson Santos, CPF 539.551.106-72, 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\$131.120,00. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$163.900,00. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: Price. PRAZO TOTAL, EM MESES: construção/legalização- 24/06/2024 - amortização- 360. TAXA ANUAL DE JUROS: nominal- 6,5000% - efetiva- 6,6971%. 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\$897,93. VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 20/08/2021. 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\$163.900,00, atualizado monetariamente na forma do item 22 do contrato ora registrado. Comparecem no presente instrumento como incorporadora/fiadora Condomínio Residencial Grand Ville Uberlândia 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 pela devedora, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos

Continua na ficha 03

Continua no verso.

CNM: 032136.2.0236551-63

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

236.551

Ficha

03

Uberlândia - MG, 11 de novembro de 2021

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\$1.730,82, TFJ.: R\$804,24, ISSQN.: R\$32,66, Total: R\$2.567,72 - Qtd/Cod: 1/4540-1. Número do Selo: FET54764. Código de Segurança: 3923-0469-5091-7884. Em 11/11/2021.

Dou fé:

AV-7-236.551- Protocolo nº 667.865, em 17 de janeiro de 2023- REVALIDAÇÃO DO ALVARÁ- A requerimento da interessada, datado de 24/01/2023, averba-se para constar que foi apresentado Alvará de Licença, Protocolo nº 011978/2019, com término da referida licença em 12 de janeiro de 2025, o qual revalida o Alvará constante da AV-2-236.551, destinado a construir edifício residencial multifamiliar vertical. Emolumentos cotados na AV-289 da matrícula 143.796, conforme artigo 237-A da Lei 6.015/73. Isento de emolumentos - Qtd/Cod: 1/4135-0-38. Número do Selo: GIT95618. Código de Segurança: 7770-4051-9279-9465. Em 26/01/2023.

Dou fé:

AV-8-236.551- Protocolo nº 710.263, em 15 de abril de 2024- Procede-se a esta averbação para constar que, de acordo com Projeto de Bairros Integrados, o Loteamento Grand Ville Uberlândia passou a integrar-se ao BAIRRO GRAND VILLE, conforme Lei Municipal nº 11.857, de 11/07/2014. Isento de emolumentos - Qtd/Cod: 1/4159-0-30. Número do Selo: HRC32007. Código de Segurança: 9428-5626-3294-0360. Em 22/04/2024.

Dou fé:

AV-9-236.551- Protocolo nº 710.263, em 15 de abril de 2024- CONSTRUÇÃO E HABITE-SE- Averba-se, a requerimento datado de 12/04/2024, nos termos da certidão expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano local, em data de 01/04/2024, e conforme HABITE-SE Parcial nº 9462/2023, de 22/12/2023, para constar o lançamento do prédio situado na Alameda dos Mandarins, nº 200, com a área da unidade de 64,35m² (residencial) e com o valor venal da construção de R\$25.394,46. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 00-02-0401-10-07-0001-0150. Emol.: R\$204,62, TFJ.: R\$78,85, ISSQN.: R\$3,86, Total: R\$287,33 - Qtd/Cod: 1/4148-3. Número do Selo: HRC32007. Código de Segurança: 9428-5626-3294-0360. Em 22/04/2024. Dou fé:

AV-10-236.551- Protocolo nº 710.263, em 15 de abril de 2024- CPD-EN/INSS- Foi apresentada para ser arquivada a CPD-EN/INSS nº 90.005.77810/74-002, referente à área residencial multifamiliar de obra nova de 11.209,39m². Emol.: R\$12,58, TFJ.: R\$3,95, ISSQN.: R\$0,24, Total: R\$16,77 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Número do Selo: HRC32007. Código de Segurança: 9428-5626-3294-0360. Em 22/04/2024. Dou fé:

Continua no verso.

continuação

Continuação da matrícula

236.551

Ficha

03

CNM: 032136.2.0236551-63

AV-11-236.551- Protocolo nº 755.719, em 07 de julho de 2025- **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**- Conforme requerimentos datados de Florianópolis, 01/07/2025, e Bauru, 04/07/2025, 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 pela devedora fiduciante Cristiane Moura de Oliveira, quando intimada 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\$228.447,97. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$228.447,97. ITBI no valor de R\$4.568,96, recolhido junto à CEF, em data de 26/06/2025. Foram apresentadas: certidão do decurso do prazo sem a purga da mora, datada de 14/04/2025; e, declaração de dispensa da certidão negativa para transferência do imóvel, datada de Florianópolis, 01/07/2025. Emol.: R\$2.728,07, Recompe.: R\$205,34, TFI.: 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: JBI60169. Código de Segurança: 0360-0696-8518-5460. Em 21/07/2025. Dou fé: *Yairi de Aze*

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/4DVRB-HPHJB-AKGCJ-D6DNF>.

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 236551. 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, 21 de julho 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: JBI60177 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 4672.5390.9284.8448	
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: 4DVRB-HPT HB-AKG CJ-D6DNF

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/4DVRB-HPT HB-AKG CJ-D6DNF>

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

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