

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: 032136.2.0241291-05

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

241.291

Ficha

01

Uberlândia - MG, 09 de junho de 2021

I M Ó V E L: Um imóvel situado nesta cidade, no Bairro Shopping Park, na Avenida Nicomedes Alves dos Santos, nº 6.611, constituído pelo **apartamento nº 1202**, localizado no 12º pavimento tipo, **Torre 03** do empreendimento denominado Univerdi Residence, com a área privativa coberta de 44,13m², área privativa descoberta de 3,93m², área de garagem descoberta de 10,80m², correspondendo à vaga 130, área comum de 30,4638m², área total de 89,3238m² e fração ideal de 0,003276616 do terreno constituído pelo lote nº 01A da quadra nº 10, que possui a área de 11.404,71m².

PROPRIETÁRIA: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, com sede em Belo Horizonte-MG, na Avenida Professor Mário Werneck, 621, 1º andar, Bairro Estoril, CNPJ 08.343.492/0001-20, NIRE 3130002390-7.

Registro anterior: Matrícula 222.597, Livro 2, desta Serventia.

Emol.: R\$23,64, TFJ.: R\$7,44, ISSQN.: R\$0,44, Total: R\$31,52 - Qtd/Cod: 1/4401-6. Nº do Selo: EQN84395. Código de Segurança: 4666-7203-6433-6936.

AV-1-241.291- Protocolo nº 608.419, em 13 de maio de 2021, reapresentado em 27/05/2021- CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO- Averb-se para constar que foi registrada sob o nº 18.554, livro 3 - Reg. Auxiliar, desta Serventia, a Convenção de Condomínio do Univerdi Residence. Emol.: R\$9,40, TFJ.: R\$2,96, ISSQN.: R\$0,18, Total: R\$12,54 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Número do Selo: EQN84395. Código de Segurança: 4666-7203-6433-6936. Em 09/06/2021.

Dou fé:

AV-2-241.291- Protocolo nº 608.419, em 13 de maio de 2021, reapresentado em 27/05/2021- IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO- Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. Alvará de construção válido até 11 de maio de 2024. Incorporação registrada em 09/06/2021, sob o R-5 da matrícula nº 222.597, Livro 2 - Registro Geral, desta Serventia. Consta do processo de incorporação registrado nesta Serventia, a existência de certidões positivas e certidão positiva com efeito de negativa em nome da incorporadora, mencionada na AV-6, da matrícula nº 222.597. A incorporação foi submetida ao Patrimônio de Afetação, conforme AV-7-222.597, previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei 4.591/64. Foi declarado pela proprietária e incorporadora que imóvel desta matrícula enquadra-se no Programa Casa Verde e Amarela. Esta matrícula poderá ser encerrada caso a construção não seja concluída ou nas demais hipóteses previstas em lei. Emol.: R\$9,40, TFJ.: R\$2,96, ISSQN.: R\$0,18, Total: R\$12,54 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Número do Selo: EQN84395. Código de Segurança: 4666-7203-6433-6936. Em 09/06/2021.

Dou fé:

R-3-241.291- Protocolo nº 668.162, em 19 de janeiro de 2023, reapresentado em 30/01/2023- DEVEDORA/CONSTRUTORA: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, com sede em Belo Horizonte-MG, na Avenida Professor Mário Werneck, 621, 1º

Continua no verso.

Continua no verso.

continuação

CNM: 032136.2.0241291-05

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

01

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

andar, Bairro Estoril, CNPJ 08.343.492/0001-20, NIRE 31300023907, neste ato, representada pelos procuradores Edmil Adib Antonio, CPF 020.918.508-29, e Ana Tereza Fischer Teixeira de Souza Villela de Andrade, CPF 042.487.176-97, conforme procuração lavrada pelo Cartório do 9º Ofício de Notas de Belo Horizonte-MG, em 26/11/2021, no livro nº 2478 às fls. 052/053. CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira, 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 Edson Ricardo de Lima, CPF 219.979.148-32. 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 8.7877.1585207-1, datado de São Paulo-SP, 22/12/2022, 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\$22.974.300,00 (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 à devedora uma abertura de crédito no valor de R\$8.723.427,94, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento Univerdi Residence, que será composto de 320 unidades residenciais. Este contrato destina-se construção de 112 unidades autônomas, distribuídas na torre 03, denominado pela credora Módulo II. PRAZO PARA CONSTRUÇÃO E LEGALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO: A devedora/construtora é responsável 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: 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 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)

Continua na ficha 02

continuação

CNM: 032136.2.0241291-05

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

241.291

Ficha

02

Uberlândia - MG, 03 de fevereiro de 2023

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 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). As partes se obrigam pelas demais cláusulas e condições constantes do contrato, as quais ficam fazendo parte integrante do presente registro. Emolumentos cotados no R-79 da matrícula 222.597, desta Serventia, conforme artigo 237-A, da Lei 6.015/73. Isento de emolumentos - Qtd/Cod: 1/4517-9-38. Número do Selo: GLB96956. Código de Segurança: 1122-9733-4126-8015. Em 03/02/2023. Dou fé: 

AV-4-241.291- Protocolo nº 678.408, em 18 de maio de 2023, reapresentado em 25/05/2023- 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-3-241.291. Emol.: R\$96,37, TFI.: R\$29,99, ISSQN.: R\$1,82, Total: R\$128,18 - Qtd/Cod: 1/4140-0. Número do Selo: GTB05752. Código de Segurança: 7063-8510-8293-0773. Em 31/05/2023. Dou fé: 

Continua no verso.

Continua no verso.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/AG5GM-PUW6C-ACMDU-R8QUS>.

continuação

CNM: 032136.2.0241291-05

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

02

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

R-5-241.291- Protocolo nº 678.408, em 18 de maio de 2023, reapresentado em 25/05/2023- Transmittente: MRV Engenharia e Participações S/A, com sede em Belo Horizonte-MG, na Avenida Professor Mário Werneck, 621, 1º Andar, Bairro Estoril, CNPJ 08.343.492/0001-20, NIRE 31.300.023.907, neste ato, representada por sua procuradora Nathalia Rodrigues Ferreira, CPF 090.960.376-69, ou Elen Damiana Silva, CPF 014.782.426-55, ou Tiago Faleiros da Silva, CPF 096.239.416-50, ou Aline de Andrade Pereira, CPF 059.554.076-77, conforme procuração lavrada pelo Cartório do 9º Ofício de Notas de Belo Horizonte-MG, em data de 14/06/2022, no livro nº 2521 às fls. 59/65. **ADQUIRENTE:** EDSON VICENTE DE SOUZA JUNIOR, brasileiro, solteiro, nascido em 12/04/1987, contador, CI MG-14.224.041-SSP/MG, CPF 068.022.406-88, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua dos Carrijos, 85, Vila Saraiva. 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 no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, e outras Obrigações - Recursos SBPE, nº 1.7877.0231467-1, datado de 05/05/2023. VALOR DESTINADO À AQUISIÇÃO DO IMÓVEL: R\$219.000,00. VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO: R\$8.221,14. VALOR DOS RECURSOS PRÓPRIOS: R\$43.800,00. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$219.000,00. ITBI no valor de R\$4.380,00, recolhido junto ao Banco Itaú, em data de 15/05/2023. 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 17/02/2023, em nome da transmittente. Anexo ao Contrato: Anexo I - Contrato de Financiamento Imobiliário - Proposta, Opção de Seguro e demais condições para vigência do seguro, datado de 05/05/2023. Emol.: R\$1.335,68, TFJ.: R\$740,04, ISSQN.: R\$25,20, Total: R\$2.100,92 - Qtd/Cod: 1/4543-5. Número do Selo: GTB05752. Código de Segurança: 7063-8510-8293-0773. Em 31/05/2023.

Dou fé:

R-6-241.291- Protocolo nº 678.408, em 18 de maio de 2023, reapresentado em 25/05/2023- Pelo contrato referido no R-5-241.291, o devedor fiduciante Edson Vicente de Souza 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 Maria de Fátima da Silva Andrade, CPF 187.105.438-99, 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\$175.200,00. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$230.990,00. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: Price/TR - Tabela Price. ÍNDICE DE ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR: TR. PRAZO TOTAL, EM MESES: construção: 02/01/2026 - amortização- 360. TAXA ANUAL DE JUROS: BALCÃO: nominal- 9,5598% - efetiva- 9,9900%. TAXA MENSAL DE JUROS: BALCÃO: nominal- 0,7937% -

Continua na ficha 03

CNM: 032136.2.0241291-05

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

241.291

Ficha

03

Uberlândia - MG, 31 de maio de 2023

efetiva- 0,7966%. ENCARGO MENSAL INICIAL TOTAL: taxa de juros balcão- R\$1.548,05. VENCIMENTO DO 1º ENCARGO MENSAL: 05/06/2023. REAJUSTE DOS ENCARGOS: De acordo com o item 4 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\$230.990,00, 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, MRV Engenharia e Participações S/A, 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\$1.258,66, TFJ.: R\$584,90, ISSQN.: R\$23,75, Total: R\$1.867,31 - Qtd/Cod: 1/4542-7. Número do Selo: GTB05752. Código de Segurança: 7063-8510-8293-0773. Em 31/05/2023. Dou fé: 

AV-7-241.291- Protocolo nº 733.204, em 08 de novembro de 2024, reapresentado em 25/11/2024- CONSTRUÇÃO E HABITE-SE- Averb-se, a requerimento datado de 08/11/2024, nos termos da certidão expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano local, em data de 23/10/2024, e conforme HABITE-SE Parcial nº 382/2024, de 26/09/2024, para constar o lançamento do prédio situado na Avenida Nicomedes Alves dos Santos, nº 6.611, também para a Rua Mario Jacob Yunes, nº 58 e Avenida Doutor Munir Tannus Abdalla, nº 115, com a área da unidade de 62,46m² (residencial) e com o valor venal da construção de R\$24.652,68. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 00-03-0103-14-03-0003-0194. Emol.: R\$204,62, TFJ.: R\$78,85, ISSQN.: R\$3,86, Total: R\$287,33 - Qtd/Cod: 1/4148-3. Número do Selo: IIO02982. Código de Segurança: 9381-5440-8495-6636. Em 29/11/2024. Dou fé: 

AV-8-241.291- Protocolo nº 733.204, em 08 de novembro de 2024, reapresentado em 25/11/2024- CND/INSS- Foi apresentada para ser arquivada a CND/INSS nº 51.213.23345/70-001, referente à área residencial multifamiliar de obra nova de 27.697,04m². Emol.: R\$12,58, TFJ.: R\$3,95, ISSQN.: R\$0,24, Total: R\$16,77 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Número do Selo: IIO02982. Código de Segurança: 9381-5440-8495-6636. Em 29/11/2024.

Dou fé: 

AV-9-241.291- Protocolo nº 789.384, em 01 de junho de 2026, reapresentado em 11/06/2026- CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE- Conforme requerimentos datados de Bauru, 01/06/2026 e Florianópolis, 11/06/2026, fica consolidada a propriedade do imóvel constante desta matrícula, em nome da credora

Continua no verso.

Continua no verso.

continuação

Continuação da matrícula

241.291

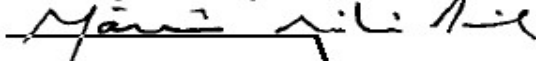
Ficha

03

CNM: 032136.2.0241291-05

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 Vicente de Souza 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\$240.280,59. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$240.580,59. ITBI no valor de R\$4.811,61, recolhido junto à CEF, em data de 19/05/2026. Foram apresentadas: certidão do decurso do prazo sem a purga da mora, datada de 13/04/2026; e, certidão negativa de débito emitida pela Secretaria Municipal de Finanças local, em data de 10/06/2026, Nº Protocolo ITBI: 0.117.648/26-42. Emol.: R\$2.855,77, Recompe.: R\$214,95, TEFJ.: 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: KCU67880. Código de Segurança: 1302-7793-7322-4617. Em 18/06/2026.

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 241291. 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, 18 de junho 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: KCU67888 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 1487.3168.0004.2191	
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: AG5GM-PUW6C-ACMDU-R8QUS

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/AG5GM-PUW6C-ACMDU-R8QUS>

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

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