

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: 032136.2.0187118-49

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

187.118

Ficha

01

Uberlândia - MG, 17 de junho de 2015

I M Ó V E L: Um imóvel situado nesta cidade, no Bairro Patrimônio, na Avenida Oscarina Cunha Chaves, nº 510, constituído pelo **apartamento nº 203**, localizado no 2º pavimento da Torre 04 do Spazio Unigarden, com a área privativa de 44,49m², área de garagem de 12,00m² correspondendo a vaga 236, área comum de 9,453m², área total de 65,943m², fração ideal de 0,002461200, e cota de 35,703m² do terreno designado por lote nº 01B do Reloteamento Spazio Unigarden.

PROPRIETÁRIA: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, com sede na cidade de Belo Horizonte-MG, na Av. Raja Gabaglia, 2.720, Bairro Estoril, inscrita no CNPJ nº 08.343.492/0001-20.

Registro anterior: Matrícula 185.656, Livro 2, desta Serventia.

Emol.: R\$16,32, TFJ.: R\$5,13, Total: R\$21,45.

AV-1-187.118- Protocolo nº 458.451, em 22 de maio de 2015- **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO-** Averba-se para constar que foi registrada sob o nº 13.514, livro 3 - Reg. Auxiliar, desta Serventia, a Convenção de Condomínio do Spazio Unigarden. Emol.: R\$12,98, TFJ.: R\$4,08, Total: R\$17,06. Em 17/06/2015. Dou fé: *Paulillo*

AV-2-187.118- Protocolo nº 458.451, em 22 de maio de 2015- **IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO** - Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. Alvará de construção válido até 13 de janeiro de 2018. Incorporação registrada, em 17/06/2015, sob o R-5 da matrícula nº 185.656, Livro 2 - Registro Geral, desta Serventia. Consta do processo de incorporação a existência das certidões positivas em nome da incorporadora, mencionada na AV-6, da matrícula nº 185.656. A incorporação foi submetida ao patrimônio de Afetação, conforme AV-7-185.656, 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\$12,98, TFJ.: R\$4,08, Total: R\$17,06. Em 17/06/2015. Dou fé: *Paulillo*

AV-3-187.118- Protocolo nº 469.668, em 14 de dezembro de 2015- **INDISPONIBILIDADE-** Nos termos da ordem protocolada sob o nº 201512.1012.00096327-IA-309, em data de 10/12/2015, na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, averba-se para constar que recaiu sobre o imóvel desta matrícula a indisponibilidade dos bens e direitos em nome de MRV Engenharia e Participações SA, CNPJ 08.343.492/0001-20, processo nº 00013197920145030106 da 25ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte/MG, em que são partes- Claudia Soares de Oliveira, CPF 029.282.526-90; e MRV Engenharia e Participações SA, CNPJ 08.343.492/0001-20. Isento de emolumentos. Em 28/12/2015. Dou fé: *Yane Ribeiro*

AV-4-187.118- Protocolo nº 469.669, em 14 de dezembro de 2015-

Continua no verso.

Continua no verso.

CNM: 032136.2.0187118-49

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

01

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CANCELAMENTO- Nos termos da ordem protocolada sob o nº 201512.1116.000967 22-TA-090, em data de 11/12/2015, na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, procede-se ao cancelamento da indisponibilidade constante da AV-3-187.118, referente ao processo nº 00013197920145030106. Isento de emolumentos. Em 29/12/2015. Dou fé: *Mairi R. L. R.*

AV-5-187.118- Protocolo nº 520.722, em 26 de fevereiro de 2018- A requerimento da incorporadora do empreendimento denominado Spazio Unigarden, averba-se para constar que foi apresentado Alvará de Licença, Protocolo 000527/2018, com destinação residencial e com término da referida licença em 26 de fevereiro de 2021. Emolumentos cotados na AV-71 da matrícula 185.656, conforme artigo 237 A da Lei 6.015/73. Em 07/03/2018. Dou fé: *Mairi R. L. R.*

R-6-187.118- Protocolo nº 538.321, em 09 de outubro de 2018, reapresentado em 17/10/2018- DEVEDORA/CONSTRUTORA: 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 31300023907, neste ato, representada por seus procuradores Cristina Martins Carneiro, CPF 367.610.058-17, e Edmil Adib Antonio, CPF 020.918.508-29, conforme procuração lavrada pelo Cartório do 9º Ofício de Notas de Belo Horizonte-MG, no livro nº 2221 às fls. 63/64, em 26/03/2018. 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 Alexandre Fonseca de Sá, CPF 289.415.038-50. 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 Minha Casa Minha Vida, datado de São Paulo-SP, 26/03/2018, e 1º Termo Aditivo, datado de São Paulo-SP, 14/09/2018. VALOR E OBJETIVO: A Caixa concede a devedora uma abertura de crédito, no valor de R\$10.914.735,00, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento denominado Spazio Unigarden - Módulo IV, composto de 96 unidades autônomas distribuídas na Torre 4. 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. PRAZO PARA CONSTRUÇÃO E LEGALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO: 36 (trinta e seis) meses, definido no cronograma Físico-Financeiro aprovado e arquivado em poder da Caixa. ENCARGOS DA DEVEDORA: Durante o prazo de construção e legalização do empreendimento, serão devidos sobre o saldo devedor apurado, juros à taxa nominal de 8,0000% ao ano e taxa efetiva de 8,3000% ao ano, acrescidas de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada as contas vinculadas do FGTS vigentes na data

Continua na ficha 02

CNM: 032136.2.0187118-49

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

187.118

Ficha

02

Uberlândia - MG, 23 de outubro de 2018

de aniversário do presente contrato. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: Sistema de Amortização Constante (SAC). VALOR DA GARANTIA HIPOTECÁRIA: R\$17.892.200,00. GARANTIA: Em garantia da dívida ora confessada e demais obrigações assumidas a devedora dá à credora em **primeira e especial hipoteca**, transferível a terceiros, o imóvel retro caracterizado. 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-156 da matrícula 185.656, conforme artigo 237-A da Lei 6.015/73. Isento de emolumentos - Qtd/Cod: 1/4540-1-38. Em 23/10/2018. Dou fé:

AV-7-187.118- Protocolo nº 540.084, em 30 de outubro de 2018- CANCELAMENTO- Em virtude de autorização dada pela credora Caixa Econômica Federal, no item 1.7 do contrato adiante registrado sob os nºs 8 e 9, procede-se ao cancelamento do R-6-187.118, retro. Emol.: R\$31,10, TFI.: R\$9,68, Total: R\$40,78 - Qtd/Cod: 1/4140-0. Em 07/11/2018. Dou fé:

R-8-187.118 Protocolo nº 540.084, em 30 de outubro de 2018- 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 3130002390-7, neste ato, representada por sua procuradora Nathalia Rodrigues Ferreira, CPF 090.960.376-69, conforme procuração lavrada pelo Cartório do 9º Ofício de Notas de Belo Horizonte-MG, em 10/11/2016, no livro nº 2128 às fls. 71 a 77. ADQUIRENTE: EDSON GALDINO TOMIATO, brasileiro, solteiro, nascido em 31/12/1980, motorista de veículos de transporte de carga, CNH 04755211289-DETRAN/MG, CPF 049.141.846-99, residente e domiciliado nesta cidade, na Avenida Orlandina Ondina, 1.059, Jardim California. 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, com utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS, datado de 24/07/2018. VALOR DESTINADO À AQUISIÇÃO DO IMÓVEL: R\$160.991,87. VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO: R\$19.514,86. VALOR DO FGTS: R\$2.471,22. VALOR DOS RECURSOS PRÓPRIOS: R\$27.312,16. VALOR DO DESCONTO COMPLEMENTO CONCEDIDO PELO FGTS: R\$2.415,00. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$160.991,87. ITBI no valor de R\$1.287,93, recolhido junto ao Banco Itaú, em data de 20/09/2018. Consta na guia de ITBI que não há pendências de débitos tributários relativos ao imóvel. 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 06/07/2018, em nome da transmittente. Anexo ao contrato: Anexo I - Direitos e Deveres do seu contrato. Emol.: R\$762,91,

Continua no verso.

Continua no verso.

CNM: 032136.2.0187118-49

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

02

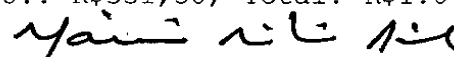

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

TFJ.: R\$354,52, Total: R\$1.117,43 - Qtd/Cod: 1/4541-9. Em 07/11/2018.

Dou fé:



R-9-187.118- Protocolo nº 540.084, em 30 de outubro de 2018- Pelo contrato referido no R-8-187.118, o devedor fiduciante Edson Galdino Tomiato, 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 Tony Teixeira Borges, CPF 419.664.306-04, 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\$128.793,49. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$195.000,00. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: Price. PRAZO TOTAL, EM MESES: construção/legalização- 8 - 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\$846,88. VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 23/08/2018. 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\$195.000,00, 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\$713,44, TFJ.: R\$331,50, Total: R\$1.044,94 - Qtd/Cod: 1/4540-1. Em 07/11/2018. Dou fé:



AV-10-187.118- Protocolo nº 549.346, em 11 de março de 2019- CONSTRUÇÃO E HABITE-SE- Averba-se, a requerimento datado de 06/02/2018, nos termos da certidão expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano local, datada de 04/10/2018, e conforme HABITE-SE nº 6387/2018, de 19/09/2018, para constar o lançamento do prédio situado na Avenida Oscarina Cunha Chaves, nº 510, com a área da unidade de 53,94m² (residencial) e com o valor venal da construção de R\$14.423,80. Emol.: R\$278,52, TFJ.: R\$107,33, Total: R\$385,85 - Qtd/Cod: 1/4148-3. Em 15/03/2019.

Dou fé:



AV-11-187.118- Protocolo nº 549.346, em 11 de março de 2019- CND/INSS- Foi apresentada para ser arquivada a CND/INSS nº 000422019-88888517, referente

Continua na ficha 03

CNM: 032136.2.0187118-49

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

187.118

Ficha

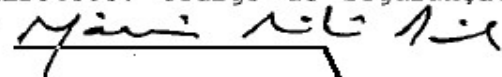
03

Uberlândia - MG, 15 de março de 2019

a área residencial de obra nova de 27.656,77m². Emol.: R\$17,13, TFJ.: R\$5,38, Total: R\$22,51 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Em 15/03/2019.

Dou fé: 

AV-12-187.118- Protocolo nº 797.664, em 10 de agosto de 2026- **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE-** Conforme requerimentos datados de Bauru e Florianópolis, 10/08/2026, 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 Edson Galdino Tomiato, 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\$271.687,36. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$271.687,36. ITBI no valor de R\$5.433,75, recolhido junto à CEF, em data de 24/07/2026. Foram apresentadas: certidão do decurso do prazo sem a purga da mora, datada de 24/06/2026; e, declaração de dispensa da certidão negativa para transferência do imóvel, datada de Florianópolis, 10/08/2026. Emol.: R\$2.855,77, Recompe.: 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: KLD34083. Código de Segurança: 9868-6401-6006-8348. Em 24/08/2026.

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 187118. 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, 24 de agosto 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.it.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: KLD34092 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 1444.5122.5294.2416	
Quantidade de atos praticados:1 Ato(s) praticado(s) por: 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: BF5T8-5H572-9Q2JU-7Z65D

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/BF5T8-5H572-9Q2JU-7Z65D>

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

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