

Oficial: Márcio Ribeiro Pereira

Patricia Testa Pereira
Oficial Substituta

Denise Testa Pereira
Oficial Substituta

Daniele Amstaldem de Oliveira
Escrevente

Joelia da Silva Ribeiro
Oficial Substituta

Roberta de Castro Figueiredo
Escrevente

Lorena Marques de Sousa
Escrevente

C E R T I D ã O

CNM: 032136.2.0208063-70

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

208.063

Ficha

01

Márcio Ribeiro Pereira
Uberlândia - MG, 20 de junho de 2017

IMÓVEL: Um imóvel situado nesta cidade, no Bairro Laranjeiras, na Rua Betis, nº 305, constituído pelo **apartamento nº 803**, localizado no 7º pavimento tipo, Bloco 04 - lado B do condomínio Residencial Gran Toro, com a área privativa de 48,1875m², área de garagem descoberta de 10,80m², correspondendo à vaga 205, área comum de 13,4938m², área total de 72,4813m², fração ideal de 0,003494761, e cota de 33,1252m² do terreno designado por lote nº 01-A da quadra nº 09, no Loteamento Convencional Jardim Espanha, que possui a área de 9.478,52m².

PROPRIETÁRIA: GRAN TORO INCORPORADORA SPE LTDA, com sede nesta cidade, na Rua Vital José Carrijo, nº 589, Bairro Lídice, CNPJ 26.442.854/0001-11, NIRE: 31210741193.

Registro anterior: Matrícula nº 199.244, Livro 2, desta Serventia.
Emol.: R\$9,74; TFJ.: R\$3,06, Total: R\$12,80.

AV-1-208.063- Protocolo nº 500.579, em 19 de maio de 2017, reapresentado em 06/06/2017- CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO- Averba-se para constar que foi registrada sob o nº 15.392, livro 3 - Reg. Auxiliar, desta Serventia, a Convenção de Condomínio do Residencial Gran Toro. Emol.: R\$7,75, TFJ.: R\$2,43, Total: R\$10,19. Em 20/06/2017. Dou fé: *Márcio Ribeiro Pereira*

AV-2-208.063- Protocolo nº 500.579, em 19 de maio de 2017, reapresentado em 06/06/2017- IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO- Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. Alvará de construção válido até 27 de abril de 2020. Incorporação registrada, em 20/06/2017, sob o R-5 da matrícula nº 199.244, Livro 2 - Registro Geral, desta Serventia. Consta do processo de incorporação a existência da certidão positiva em nome da incorporadora, emitida pela Secretaria Municipal de Finanças local, datada de 14/06/2017, mencionada na AV-6 da matrícula nº 199.244. Foi declarado pela proprietária e incorporadora que o Residencial Gran Toro enquadra-se no Programa Minha Casa Minha Vida-PMCMV. Esta matrícula poderá ser encerrada caso a construção não seja concluída ou nas demais hipóteses previstas em lei. Emol.: R\$7,75, TFJ.: R\$2,43, Total: R\$10,19. Em 20/06/2017.

Dou fé: *Márcio Ribeiro Pereira*

AV-3-208.063- Protocolo nº 516.271, em 21 de dezembro de 2017- PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO- Averba-se, a requerimento da proprietária e incorporadora Gran Toro Incorporadora SPE Ltda, datado de 21 de dezembro de 2017, para constar que o empreendimento denominado RESIDENCIAL GRAN TORO, objeto de incorporação imobiliária lançada no R-5 da matrícula nº 199.244, desta Serventia, fica submetido ao regime de afetação previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei 4.591/64, com as alterações introduzidas pela Lei 10.931/04. Emolumentos cotados na AV-8 da matrícula 199.244, conforme artigo 237 A da Lei 6.015/73. Em 16/01/2018.

Continua no verso.

CNM: 032136.2.0208063-70

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

01

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Dou fé:

AV-4-208.063- Protocolo nº 585.343, em 05 de agosto de 2020, reapresentado em 25/08/2020- REVALIDAÇÃO DO ALVARÁ- A requerimento da interessada, datado de 24/08/2020, averba-se para constar que foi apresentado Alvará de Licença, Protocolo nº 004896/2020, com término da referida licença em 25 de dezembro de 2023, o qual revalida o Alvará constante da AV-2-208.063, destinado a construir edifício residencial multifamiliar vertical. Emolumentos cotados na AV-40 da matrícula 199.244, conforme artigo 237-A da Lei 6.015/73. Isento de emolumentos - Qtd/Cod: 1/4135-0-38. Número do Selo: DYP03186. Código de Segurança: 6092-4057-6630-8223. Em 03/09/2020.

Dou fé:

R-5-208.063- Protocolo nº 589.266, em 24 de setembro de 2020, reapresentado em 07/10/2020- DEVEDORA: GRAN TORO INCORPORADORA SPE LTDA, com sede nesta cidade, na Rua Vital José Carrijo, 589, General Osório, CNPJ 26.442.854/0001-11, NIRE 3121074119-3, neste ato, representada pelo administrador Pedro Cesar Spina, CPF 351.268.416-53. CONSTRUTORA: Marca Registrada Engenharia e Consultoria Ltda, com sede nesta cidade, na Rua Vital José Carrijo, 589, General Osório, CNPJ 38.531.729/0001-67, neste ato, representada pelas sócias Grupo Pedro Spina Participações Ltda, CNPJ 26.252.709/0001-78, e esta pelos administradores Pedro Cesar Spina, CPF 351.268.416-53, e Mônica Ferreira Spina, CPF 465.351.106-30; Pedro Spina Participações EIRELI, CNPJ 26.751.980/0001-58, e esta pelo administrador Pedro Cesar Spina, CPF 351.268.416-53; e Mônica Ferreira Spina EIRELI, CNPJ 12.531.152/0001-08, e esta pela administradora Mônica Ferreira Spina, CPF 465.351.106-30. 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 Tarcísio Magno de Souza Guimarães, CPF 528.632.206-91. 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 04/09/2019. VALOR E OBJETIVO: A Caixa concede a devedora uma abertura de crédito, no valor de R\$4.500.000,00, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento denominado Residencial Gran Toro - Módulo II, composto de 72 unidades. PRAZO PARA CONSTRUÇÃO E LEGALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO: A devedora e a construtora são responsáveis pela conclusão das obras, objeto do instrumento ora registrado, no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, definido no cronograma físico-financeiro aprovado e arquivado em poder da Caixa, contado a partir da data de assinatura do presente contrato, quando não houver condições suspensivas; ou, da data do primeiro desembolso financeiro, quando houver condições

Continua na ficha 02

continuação

CNM: 032136.2.0208063-70

LIVRO 2 REGISTRO GERAL


1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

208.063

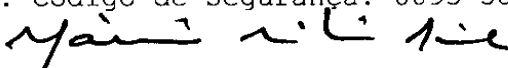
Ficha

02


Uberlândia - MG, 15 de outubro de 2020

suspensivas. 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. ENCARGOS DA DEVEDORA DURANTE A FASE DA CONSTRUÇÃO: Serão devidos 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. ENCARGOS DA DEVEDORA DURANTE A FASE DA AMORTIZAÇÃO: Findo o prazo de construção/legalização de 24 (vinte e quatro) meses e durante o prazo de amortização de 24 (vinte e quatro) meses, a devedora pagará à Caixa, mensalmente, no mesmo dia correspondente ao aniversário da assinatura deste contrato, a parcela de amortização, calculada pela divisão do valor do financiamento pelo prazo de amortização contratado e a parcela de juros 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\$6.695.000,00. 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. Comparecem como fiadoras e principais pagadoras, IUB10 Empreendimentos Imobiliários Ltda, com sede nesta cidade, na Avenida Ortízio Borges, 147, sala 01, Segismundo Pereira, CNPJ 12.000.242/0001-64, neste ato, representada pelos sócios Ignacio Berdiel Dehesa, CPF 018.174.116-40, Angel Notario Juaristi, CPF 017.914.776-58, José Luis Torres Gonzalo, CPF 017.914.736-60, Pedro Angel Torres Gonzalo, CPF 017.914.756-04, e Alfonso Maria Pena Salinas, CPF 018.174.126-12; e, Marca Registrada Engenharia e Consultoria Ltda, 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. Foi apresentada certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à Dívida Ativa da União emitida pela Receita Federal/PGFN, em data de 10/09/2020, em nome da devedora. Emolumentos cotados no R-47 da matrícula 199.244, conforme artigo 237-A da Lei 6.015/73. Isento de emolumentos - Qtd/Cod: 1/4540-1-38. Número do Selo: EAU19208. Código de Segurança: 8893-5827-8765-5152. Em 15/10/2020.

Dou fé:


AV-6-208.063- Protocolo nº 643.782, em 16 de maio de 2022, reapresentado em 23/05/2022- CONSTRUÇÃO E HABITE-SE- Averba-se, a requerimento datado de 16/05/2022, nos termos da certidão expedida pela Secretaria Municipal de

Continua no verso.


CNM: 032136.2.0208063-70

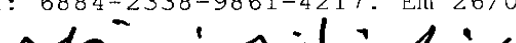
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

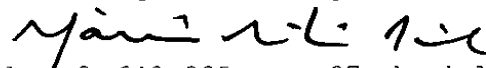
Ficha

02


LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Planejamento Urbano local, em data de 23/05/2022, e conforme HABITE-SE PARCIAL nº 18582/2021, de 26/04/2022, para constar o lançamento do prédio situado na Rua Betis, 305, com a área da unidade de 61,68m² (residencial) e com o valor venal da construção de R\$23.466,15. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 00-03-0203-11-14-0001-0138. Emol.: R\$184,88, TFJ.: R\$71,24, ISSQN.: R\$3,49, Total: R\$259,61 - Qtd/Cod: 1/4148-3. Número do Selo: FSD28030. Código de Segurança: 6884-2338-9861-4217. Em 26/05/2022. Dou fé: 

AV-7-208.063- Protocolo nº 643.782, em 16 de maio de 2022, reapresentado em 23/05/2022- CND/INSS- Foi apresentada para ser arquivada a CND/INSS nº 51.239.84180/74-001, referente à área residencial multifamiliar de obra nova de 5.176,38m². Emol.: R\$11,37, TFJ.: R\$3,58, ISSQN.: R\$0,22, Total: R\$15,17 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Número do Selo: FSD28030. Código de Segurança: 6884-2338-9861-4217. Em 26/05/2022. Dou fé: 

AV-8-208.063- Protocolo nº 648.905, em 07 de julho de 2022, reapresentado em 12/07/2022- 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-5-208.063. Emol.: R\$91,27, TFJ.: R\$28,40, ISSQN.: R\$1,72, Total: R\$121,39 - Qtd/Cod: 1/4140-0. Número do Selo: FVQ62840. Código de Segurança: 3311-6763-7018-4652. Em 14/07/2022. Dou fé: 

R-9-208.063- Protocolo nº 648.905, em 07 de julho de 2022, reapresentado em 12/07/2022- Transmitente: Gran Toro Incorporadora SPE Ltda, com sede nesta cidade, na Rua Vital José Carrijo, 589, General Osório, CNPJ 26.442.854/0001-11, NIRE 3121074119-3, neste ato, representada pelo administrador não sócio Pedro Cesar Spina, CPF 351.268.416-53. ADQUIRENTES: CAMILA THAIS GOMES OLIVEIRA, brasileira, solteira, nascida em 20/04/1994, profissional de educação física, CI Funcional 035880GMG-CREF/MG, CPF 133.165.546-37; e, MARIA VICTORIA CHAGAS E SOUZA, brasileira, solteira, nascida em 04/09/1998, professora de ginástica, CI MG-19.312.775-PC/MG, CPF 102.336.966-44, residentes e domiciliadas nesta cidade, na Avenida Cesário Crosara, 4.447, C 03, Presidente Roosevelt. Contrato por instrumento particular de COMPRA E VENDA de Unidade Concluída, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos FGTS, nº 8.7877.1435708-5, datado de 01/07/2022. VALOR DESTINADO À AQUISIÇÃO DO IMÓVEL: R\$205.500,00. VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO: R\$17.909,74. VALOR DOS RECURSOS PRÓPRIOS: R\$51.100,00. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$205.500,00. ITBI no valor de R\$1.794,00, recolhido junto a Caixa, em data de 06/07/2022. Foi apresentada certidão positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à Dívida Ativa da

Continua na ficha 03

continuação

CNM: 032136.2.0208063-70

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

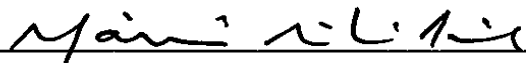
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

208.063


Ficha

03



Uberlândia - MG, 14 de julho de 2022

União emitida pela Receita Federal/PGFN, em data de 20/06/2022, 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 01/07/2022, 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: FVQ62840. Código de Segurança: 3311-6763-7018-4652. Em 14/07/2022.

Dou fé:


R-10-208.063- Protocolo nº 648.905, em 07 de julho de 2022, reapresentado em 12/07/2022- Pelo contrato referido no R-9-208.063, as devedoras fiduciárias Camila Thais Gomes Oliveira e Maria Victoria Chagas e Souza, já qualificadas, **constituíram 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 Sunaide Aparecida de Queiroz Luciano, CPF 574.970.796-20, 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\$154.400,00. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$193.000,00. 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\$1.091,92. VENCIMENTO DO 1º ENCARGO MENSAL: 09/08/2022. 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\$193.000,00, 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 pelas devedoras, Marca Registrada Engenharia e Consultoria Ltda, com sede nesta cidade, na Rua Vital Jose Carrijo, 589, General Osório, CNPJ 38.531.729/0001-67, 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\$1.119,30, TFJ.: R\$520,14, ISSQN.: R\$21,12, Total: R\$1.660,56 - Qtd/Cod: 1/4541-9. Número do Selo: FVQ62840. Código de Segurança: 3311-6763-7018-4652. Em 14/07/2022.

Dou fé:


AV-11-208.063- Protocolo nº 768.542, em 05 de novembro de 2025-
CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE- Conforme requerimentos datados de Bauru e

Continua no verso.

Continua no verso.

continuação

Continuação da matrícula

208.063

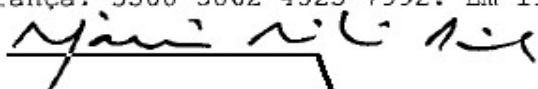
Ficha

03

CNM: 032136.2.0208063-70

Florianópolis, 05/11/2025, 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 pelas devedoras fiduciantes Camila Thais Gomes Oliveira e Maria Victoria Chagas e Souza, quando intimadas à satisfazer as prestações vencidas e as que vencerem 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\$202.148,70. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$202.148,70. ITBI no valor de R\$4.042,97, recolhido junto à CEF, em data de 21/10/2025. Foram apresentadas: certidão do decurso do prazo sem a purga da mora, datada de 08/07/2025; e, declaração de dispensa da certidão negativa para transferência do imóvel, datada de Florianópolis, 05/11/2025. Emol.: R\$2.570,76, Recompe.: R\$193,50, TFJ.: R\$1.284,53, ISSQN.: R\$51,42, FDMP, Fegaj e Feage.: R\$0,00, Total.: R\$4.100,21 - Qtd/Cod: 1/4242-4. Número do Selo: JLR26283. Código de Segurança: 3300-5062-4523-7992. Em 19/11/2025.

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 208063. 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, 19 de novembro 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: JLR26292
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 7686.3165.0957.9752

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>

