REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de Minas Gerais — Comarca de Uberaba

REGISTRO DE IMÓVEIS — 2º OFÍCIO

REGISTRO DE IMÓVEIS 2º OFÍCIO FLS. UBERABA - MG

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

O OFICIAL

MATRÍCULA 94.301 | FICHA 001 | REGISTRO DE IMÓVEIS 2 º Ofício - Uberaba | 01 de dezembro de 2020

Um imóvel situado nesta cidade, no Bairro Vallim, no "Condomínio Villa Vic Bilbao", à Rua Dona Cecília Borges Pauluk, n° 70, que se constitui de um apartamento designado pelo n° 201, localizado no 2° pavimento do Bloco 28, composto de sala de estar/jantar, dois quartos, banheiro social, circulação, cozinha e área de serviço, com a área privativa de 52,07 metros quadrados, sendo 40,57 metros quadrados do apartamento e 11,50 metros quadrados da vaga de estacionamento de veículo descoberta designada pelo n° 225 e 4,9915 metros quadrados de área de uso comum, perfazendo a área total de 57,0615 metros quadrados e correspondendo no terreno e nas coisas comuns a uma fração ideal de 0,003909123, cujo terreno tem a área de 19.484,27 metros quadrados, achando-se devidamente descrito e caracterizado na matrícula n° 92.159, deste cartório. PROPRIETÁRIA: Villa Vic Bilbao Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, sociedade de propósito específico, com sede na cidade de Belo Horizonte, deste Estado, à Avenida Álvares Cabral, n° 1.777, sala 1.705, Bairro Santo Agostinho, CEP 30170-008, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 36.204.257/0001-02. NÚMERO DO REGISTRO DO TÍTULO AQUISITIVO: 3/92.159, sendo que o instrumento particular de instituição do "Condomínio Villa Vic Bilbao" foi registrado no livro 2-Registro Geral, sob o n° 4/92.159, nesta data, neste cartório. (Quant.: 1; Cód. Tabela: 4401-6; Emolumentos: R$20,99; Recompe: R$1,26; TFJ: R$7,00; ISSQN: R$1,05; Total: R$30,30). Dou fé. Oficial: .

Av.1-94.301 - Protocolo n° 283.132, de 19 de novembro de 2.020. Procede-se a esta averbação, para ficar constando que o instrumento particular de convenção do "Condomínio Villa Vic Bilbao" foi registrado no livro 3-Registro Auxiliar, sob o n° 23.235, nesta data, nesta serventia. (Quant.: 1; Cód. Tabela: 4135-0; Emolumentos: R$8,34; Recompe: R$0,50; TFJ: R$2,78; ISSQN: R$0,42; Total: R$12,04). (mm). Dou fé. Uberaba, 01 de dezembro de 2.020. Oficial:

(vide verso)

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR AFFONSO RENATO DOS SANTOS TEIXEIRA:00479799687, EM 20/01/2026 10:11:28.
Acesse o site https://validar.iti.gov.br para validar a assinatura digital.

CONT.

Av.2-94.301 - Protocolo n° 283.133, de 19 de novembro de 2.020. Certifico que o "Condomínio Villa Vic Bilbao", a que se refere esta matrícula, encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. Certifico mais que foi apresentado o Alvará n° 318/2020, datado de 28 de abril de 2.020, expedido pela Prefeitura Municipal de Uberaba, do qual consta que o prazo para a execução da obra é de 730 (setecentos e trinta) dias, cujo alvará integra o processo de incorporação imobiliária do mencionado condomínio, registrado no livro 2-Registro Geral, sob o n° 6/92.159, nesta data, neste cartório. Certifico mais, finalmente, que a aludida incorporação imobiliária foi submetida ao REGIME DE AFETAÇÃO, previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei n° 4.591/64, com a redação dada pela Lei n° 10.931/04, conforme requerimento averbado no referido livro, sob o n° 7/92.159, nesta data. (Quant.: 1; Cód. Tabela: 4135-0; Emolumentos: R$8,34; Recompe: R$0,50; TFJ: R$2,78; ISSQN: R$0,42; Total: R$12,04). (mm). Dou fé. Uberaba, 01 de dezembro de 2.020. O Oficial: _____.

R.3-94.301 - Protocolo n° 288.649, de 09 de junho de 2.021. DEVEDORA: Villa Vic Bilbao Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, empresa com sede na cidade de Belo Horizonte, deste Estado, à Avenida Álvares Cabral, n° 1.777, sala 1.705, Bairro Santo Agostinho, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 36.204.257/0001-02. FIADORA/CONSTRUTORA: Vic Engenharia Ltda, empresa com sede na cidade de Belo Horizonte, à Avenida Álvares Cabral, n° 1.777, sala 1.702, Bairro Santo Agostinho, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 12.086.678/0001-18. CREDORA: Caixa Econômica Federal-CAIXA, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 00.360.305/0001-04. ÔNUS: Hipoteca de primeiro grau do imóvel objeto desta matrícula e dos demais imóveis mencionados no contrato ora registrado. FORMA DO TÍTULO: Contrato por instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças, com recursos

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR AFFONSO RENATO DOS SANTOS TEIXEIRA:00479799687, EM 20/01/2026 10:11:28.
Acesse o site https://validar.iti.gov.br para validar a assinatura digital.

do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE, datado de 14 de abril de 2.021, com caráter de escritura pública, na forma da lei e aditivo por instrumento particular de retificação e ratificação, datado de 01 de junho de 2.021, ambos da cidade de Belo Horizonte, aqui arquivados. VALOR DO CRÉDITO: R$5.664.711,00 (cinco milhões, seiscentos e sessenta e quatro mil, setecentos e onze reais), tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento denominado "Condomínio Villa Vic Bilbao", Módulo I. TAXA DE JUROS: Nominal de 5,2708% ao ano e efetiva de 5,4000% ao ano. TAXA DE JUROS REDUZIDA: Nominal de 2,6672% ao ano e efetiva de 2,70% ao ano. PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 36 (trinta e seis) meses, contados do dia correspondente ao término do prazo de carência, que é de 12 (doze) meses. VALOR DA GARANTIA PARA FINS DO DISPOSTO NO ARTIGO 1.484 DO CÓDIGO CIVIL: R$10.994.000,00 (dez milhões, novecentos e noventa e quatro mil reais). FORO: Ficou eleito o foro da sede da Seção Judiciária da Justiça Federal da localidade onde estiverem situados os imóveis hipotecados. OBSERVAÇÕES: Consta do aditivo ora registrado que a devedora apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil/Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, em 01/02/2.021. (Emolumentos: Nihil. Os emolumentos foram cotados no R.9/92.159, conforme artigo 237-A da Lei Federal nº 6.015/73 e artigo 10-A da Lei Estadual nº 15.424/2.004). (rm). Dou fé. Uberaba, 09 de julho de 2.021. O Oficial: _____.

Av.4-94.301 - Protocolo nº 292.035, de 17 de setembro de 2.021. Certifico que o R.3/94.301, de hipoteca a favor da Caixa Econômica Federal-CAIXA, fica cancelado em virtude de autorização contida no contrato a ser registrado neste livro, sob os nºs 5/94.301 e 6/94.301, nesta data. (Quant.: 1; Cód. Tabela: 4140-0; Emolumentos: R$35,59; Recompe: R$2,14; TFJ: R$11,74; ISSQN: R$1,78; Total: R$51,25). (rm). Dou fé. Uberaba, 05 de outubro de 2.021. O

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR AFFONSO RENATO DOS SANTOS TEIXEIRA:00479799687, EM 20/01/2026 10:11:28.
Acesse o site https://validar.iti.gov.br para validar a assinatura digital.

CONT.

Oficial: _____.

R.5-94.301 - Protocolo nº 292.035, de 17 de setembro de 2.021. TRANSMITENTE: Villa Vic Bilbao Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, empresa com sede na cidade de Belo Horizonte, deste Estado, à Avenida Álvares Cabral, nº 1.777, sala 1.705, Bairro Santo Agostinho, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.204.257/0001-02. ADQUIRENTES: 1) Matheus Reis Batista, operador de produção, CI/RG/MG-18.864.885-PC/MG, CPF nº 065.131.756-82 e 2) Taynara Aparecida de Oliveira Santos, vendedora, CI/RG/MG-20.480.066-PC/MG, CPF nº 021.822.356-04, solteiros, maiores, residentes e domiciliados nesta cidade, à Rua Jesulina de Jesus Pereira, nº 86, Residencial Guilherme Borges de Oliveira, brasileiros. TÍTULO: Compra e venda do imóvel objeto desta matrícula, que se encontra em fase de construção. FORMA DO TÍTULO: 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 Casa Verde e Amarela-PCVA - recursos do FGTS, com caráter de escritura pública, na forma da lei, datado de 20 de agosto de 2.021, desta cidade, aqui arquivado. VALOR: R$20.528,52 (vinte mil, quinhentos e vinte e oito reais e cinquenta e dois centavos). OBSERVAÇÕES: Consta do contrato ora registrado que a vendedora declarou, na forma pela qual foi representada e sob pena de responsabilidade civil e criminal, que explora exclusivamente atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda e que o imóvel transacionado foi lançado contabilmente no seu ativo circulante e não consta e nunca constou de seu ativo permanente, razão pela qual deixou de apresentar a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, de conformidade com o artigo 17, inciso I da Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751/2.014. Consta da Certidão de Avaliação de Imóvel datada de 14 de setembro de 2.021, expedida pela Secretaria Municipal da Fazenda de Uberaba/Departamento de Tributação e Arrecadação, aqui arquivada, que o imóvel descrito

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR AFFONSO RENATO DOS SANTOS TEIXEIRA:00479799687, EM 20/01/2026 10:11:28.
Acesse o site https://validar.iti.gov.br para validar a assinatura digital.

nesta matrícula foi avaliado em R$143.500,00 (cento e quarenta e três mil e quinhentos reais). (Quant.: 1; Cód. Tabela: 4541-9; Emolumentos: R$873,04; Recompe: R$52,38; TFJ: R$430,04; ISSQN: R$43,65; Total: R$1.399,11). (rm). Dou fé. Uberaba, 05 de outubro de 2.021. O Oficial: _____.

R.6-94.301 - Protocolo nº 292.035, de 17 de setembro de 2.021. DEVEDORES FIDUCIANTES: 1) Matheus Reis Batista e 2) Taynara Aparecida de Oliveira Santos, devidamente qualificados no R.5/94.301. CREDORA FIDUCIÁRIA/INTERVENIENTE QUITANTE: Caixa Econômica Federal-CAIXA, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04. INTERVENIENTE CONSTRUTORA/FIADORA: Vic Engenharia Ltda, empresa com sede na cidade de Belo Horizonte, deste Estado, à Avenida Álvares Cabral, nº 1.777, salas 1.702 e 1.905, Bairro Santo Agostinho, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.086.678/0001-18. INCORPORADORA: Villa Vic Bilbao Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, devidamente qualificada no R.5/94.301. FORMA DO TÍTULO: Contrato já registrado sob o nº 5/94.301, nesta data. VALOR DA DÍVIDA: R$88.855,81 (oitenta e oito mil, oitocentos e cinquenta e cinco reais e oitenta e um centavos), devendo ser pago em 360 (trezentas e sessenta) prestações mensais, calculadas à taxa de juros nominal de 5,5000% ao ano e efetiva de 5,6407% ao ano, sendo a primeira prestação no valor de R$522,29 (quinhentos e vinte e dois reais e vinte e nove centavos), vencível em 21 de setembro de 2.021. GARANTIA: Alienação fiduciária do imóvel objeto desta matrícula. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA PARA OS FINS DO DISPOSTO NO INCISO VI DO ARTIGO 24 DA LEI Nº 9.514/97: R$143.500,00 (cento e quarenta e três mil e quinhentos reais). FORO: Ficou eleito o foro da sede da Seção Judiciária da Justiça Federal da localidade onde estiver situado o imóvel financiado. OBSERVAÇÕES: Consta do presente contrato que a operação ora contratada destina-se à

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR AFFONSO RENATO DOS SANTOS TEIXEIRA:00479799687, EM 20/01/2026 10:11:28.
Acesse o site https://validar.iti.gov.br para validar a assinatura digital.

CONT.

aquisição do imóvel objeto desta matrícula, cujo valor é de R$143.500,00 (cento e quarenta e três mil e quinhentos reais), a ser integralizado pelas seguintes parcelas: R$43.148,19 (quarenta e três mil, cento e quarenta e oito reais e dezenove centavos) referentes aos recursos próprios dos compradores/devedores fiduciantes; R$11.496,00 (onze mil, quatrocentos e noventa e seis reais) referentes ao desconto complemento concedido pelo FGTS/UNIÃO e R$88.855,81 (oitenta e oito mil, oitocentos e cinquenta e cinco reais e oitenta e um centavos) referentes ao financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal-CAIXA. (Quant.: 1; Cód. Tabela: 4517-9; Emolumentos: R$679,15; Recompe: R$40,75; TFJ: R$277,38; ISSQN: R$33,96; Total: R$1.031,24). (rm). Dou fé. Uberaba, 05 de outubro de 2.021. O Oficial: _____.

Av.7-94.301 - Protocolo nº 328.478, de 09 de agosto de 2.024.

Certifico que a construção mencionada na Av.2/94.301 foi concluída e regularizada, tendo sido o apartamento descrito nesta matrícula avaliado pela Prefeitura Municipal de Uberaba, para efeito de lançamento de I.P.U., em R$41.958,94 (quarenta e um mil, novecentos e cinquenta e oito reais e noventa e quatro centavos) e cadastrado sob o nº 532.0612.0004.221. Certifico mais que esta averbação é feita em virtude do requerimento datado de 07 de junho de 2.024, da cidade de Belo Horizonte, deste Estado, assinado digitalmente por uma representante da Villa Vic Bilbao Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, instruído com o Habite-se nº 420/2024, datado de 07 de maio de 2.024 e com a certidão datada de 29 de maio de 2.024, expedidos pela Prefeitura Municipal de Uberaba, comprobatórios do alegado. OBSERVAÇÕES: Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional/Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, em 26/10/2.023, referente à construção acima mencionada, aqui arquivada. (Quant.: 1; Cód. Tabela: 4149-1; Emolumentos: R$242,81; Recompe: R$14,57; TFJ: R$99,18; ISSQN: R$12,14; Total: R$368,70). (ml). Dou fé. Uberaba, 30 de agosto de 2.024. O Oficial: _____.

(continua na ficha 004)

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR AFFONSO RENATO DOS SANTOS TEIXEIRA:00479799687, EM 20/01/2026 10:11:28.
Acesse o site https://validar.iti.gov.br para validar a assinatura digital.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de Minas Gerais — Comarca de Uberaba

REGISTRO DE IMÓVEIS OFÍCIO FLS. UBERABA - MG

REGISTRO DE IMÓVEIS — 2º OFÍCIO

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 94.301 — FICHA 004

REGISTRO DE IMÓVEIS 2 º Ofício - Uberaba

O OFICIAL

29 de dezembro de 2025

Av.8-94.301 - Protocolo nº 347.730, de 23 de dezembro de 2.025. Procede-se a esta averbação, à vista do requerimento datado de 22 de dezembro de 2.025, da cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, assinado digitalmente por Milton Fontana, na qualidade de procurador da Caixa Econômica Federal, para ficar constando que, tendo em vista o inadimplemento das obrigações assumidas no contrato registrado neste livro, sob os nºs 5/94.301 e 6/94.301, em 05/10/2.021, e o decurso do prazo legal sem purgação da mora por parte dos fiduciantes Matheus Reis Batista e Taynara Aparecida de Oliveira Santos, FICA CONSOLIDADA a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome da citada CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04. OBSERVAÇÕES: Consta da Certidão de Avaliação de Imóvel datada de 17 de dezembro de 2.025, expedida pela Secretaria Municipal da Fazenda de Uberaba/Departamento de Tributação e Arrecadação, aqui arquivada, que o imóvel descrito nesta matrícula foi avaliado em R$151.337,90 (cento e cinquenta e um mil, trezentos e trinta e sete reais e noventa centavos) e que o ITBI foi pago no valor de R$3.026,76 (três mil e vinte e seis reais e setenta e seis centavos), em 11/12/2.025. (Quant.: 1; Cód. Tabela: 4241-6; Emolumentos: R$2.413,89; Recompe: R$181,69; TFJ: R$1.206,15; ISSQN: R$120,69; FIC: R$0,00; FDMP: R$0,00; Total: R$3.922,42). (nc). Dou fé. Uberaba, 29 de dezembro de 2.025. O Oficial

Registro de Imóveis - 2.º Ofício
Uberaba - Minas Gerais
Certidão do original arquivado neste Cartório. Dou fé.
Uberaba 29 DEZ. 2025
O Oficial:

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE UBERABA
AV. LEOPOLDINO DE OLIVEIRA, 1939 - BAIRRO ABADIA - UBERABA / MG - CEP 38026-435 - FONE: (34) 3332-611
Oficial: Afonso Renato dos Santos Teixeira • Oficiais Substitutos: Afonso Roberto de Sousa Teixeira / Luis Eduardo de Sousa Teixeira
PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA
Selo Eletrônico Nº JPJ06038
Cód. Seg.: 2691.4862.4446.2516
Protocolo nº 347.730, de 23/12/2025 16:08:10 h
Quantidade de Atos Praticados: 14
Emol: R$ 2587,92, Rec: R$ 194,75, TFJ: R$ 1250,31, ISSQN: R$ 129,35, FIC: R$ 0,00, FDMP: R$ 0,00, Total: R$ 4.172,33.
Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br

REGISTRO DE IMÓVEIS 2º OFÍCIO UBERABA-MG

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR AFFONSO RENATO DOS SANTOS TEIXEIRA:00479799687, EM 20/01/2026 10:11:28.
Acesse o site https://validar.iti.gov.br para validar a assinatura digital.

Cartório de Registro de Imóveis
2º OFÍCIO
Oficial: Dr. Affonso Renato dos
Santos Teixeira
UBERABA Minas Gerais

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR AFFONSO RENATO DOS SANTOS TEIXEIRA:00479799687, EM 20/01/2026 10:11:28.
Acesse o site https://validar.iti.gov.br para validar a assinatura digital.