

Patricia Testa Pereira
Oficial Substituta

Joelia da Silva Ribeiro
Escrevente

Oficial: Márcio Ribeiro Pereira

Denise Testa Pereira
Oficial Substituta

Daniele Amstaldem de Oliveira
Escrevente

Lorena Marques de Sousa
Escrevente

C E R T I D ã O

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

228.764

Ficha

01

Uberlândia - MG, 18 de outubro de 2019

I M Ó V E L: Um imóvel situado nesta cidade, no Bairro Laranjeiras, na Avenida Castela, nº 24, com Rua Aragon, nº 11, com Avenida Vereador Carlito Cordeiro, nº 1.795 e com Rua Bilbão, nº 20, constituído pelo **apartamento nº 1006**, localizado no 10º pavimento tipo, Bloco 03 do Condomínio "Residencial Madrid", com a área privativa de 55,45m², área de garagem descoberta de 10,80m², correspondendo à vaga 203, área comum de 9,30m², área total de 75,55m² e fração ideal de 0,003211528 do terreno constituído pelos lotes nºs 01 a 34 da quadra nº 03, do Loteamento Convencional Jardim Espanha, que possui a área de 9.602,02m².

PROPRIETÁRIA: OPÇÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI, com sede nesta cidade, na rua Rodrigues da Cunha nº 526, sala 01, Bairro Martins, CNPJ 09.128.718/0001-32, NIRE 3160026986-3.

Registro anterior: Matrícula 224.478, Livro 2, desta Serventia.

Emol.: R\$21,54, TFJ.: R\$6,78, Total: R\$28,32 - Qtd/Cod: 1/4401-6.

AV-1-228.764- Protocolo nº 562.506, em 05 de setembro de 2019, reapresentado em 02/10/2019- CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO- Averb-se para constar que foi registrada sob o nº 17.335, livro 3 - Reg. Auxiliar, desta Serventia, a Convenção de Condomínio do Residencial Madrid. Emol.: R\$8,56, TFJ.: R\$2,69, Total: R\$11,25 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Em 18/10/2019.

Dou fé:

AV-2-228.764- Protocolo nº 562.506, em 05 de setembro de 2019, reapresentado em 02/10/2019- IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO- Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. Alvará de construção válido até 28 de fevereiro de 2022. Incorporação registrada em 18/10/2019, sob o R-5 da matrícula nº 224.478, 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 224.478. A incorporação foi submetida ao Patrimônio de Afetação, conforme AV-7-224.478, 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. Foi declarado pela proprietária e incorporadora que o Residencial Madrid enquadra-se no Programa Minha Casa Minha Vida- PMCMV Emol.: R\$8,56, TFJ.: R\$2,69, Total: R\$11,25 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Em 18/10/2019. Dou fé:

R-3-228.764- Protocolo nº 587.593, em 02 de setembro de 2020, reapresentado em 16/09/2020- DEVEDORA/CONSTRUTORA: OPÇÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI, com sede nesta cidade, na Rua Rodrigues da Cunha, 526, sala 01, Bairro Martins, CNPJ 09.128.718/0001-32, neste ato, representada pelo sócio titular administrador João Paulo Naves Camargo, CPF 054.188.466-20. CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição

Continua no verso.

Continua no verso.

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

01


LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

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 Samys Paula dos Santos Oliveira, CPF 285.977.258-85. 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 Uberlândia-MG, 31/07/2020. VALOR E OBJETIVO: A Caixa concede a devedora uma abertura de crédito no valor de R\$5.000.000,00, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento Residencial Madrid, Módulo II - composto de 80 unidades. PRAZO PARA CONSTRUÇÃO E LEGALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO: A devedora/construtora se obriga a concluir as obras no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da data de realização do primeiro desembolso. 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: Expirado o prazo de carência fixado, o eventual saldo devedor remanescente da dívida deverá ser integralmente pago, com todos os encargos a ele inerentes, no prazo máximo de amortização de até 36 (trinta e seis) meses, contados do dia correspondente ao término do prazo de carência. ENCARGOS DA DEVEDORA/CONSTRUTORA DURANTE A FASE DA CONSTRUÇÃO: Serão devidos, a partir da data do primeiro desembolso, juros anuais à taxa nominal de 11,1610%, correspondente à taxa efetiva de 11,7500%, acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada aos depósitos de poupança vigente no mesmo dia correspondente ao da assinatura deste contrato. ENCARGOS DA DEVEDORA/CONSTRUTORA DURANTE A FASE DA AMORTIZAÇÃO: Durante o prazo de amortização, a devedora/construtora pagará a Caixa, mensalmente, no mesmo dia correspondente ao da assinatura deste contrato, a parcela de amortização (A) e a parcela de juros (J) nominal calculados à taxa nominal de 11,1610%, correspondente à taxa efetiva de 11,7500%, acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada aos depósitos de poupança vigente no mesmo dia correspondente ao da assinatura deste contrato. 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 desta matrícula. VALOR DA GARANTIA HIPOTECÁRIA: R\$14.721.000,00 (estando incluídos neste valor os demais imóveis constantes do instrumento ora registrado). Comparece como fiador e principal pagador, João Paulo Naves Camargo, brasileiro, solteiro, nascido em 24/12/1982, empresário, CNH 01815040194-DETRAN/MG, CPF 054.188.466-20, residente e domiciliado nesta cidade, na Alameda João Cesar de Souza, 60, Bairro Morada da Colina, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 827, 835,

Continua na ficha 02

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

228.764

Ficha

02

Uberlândia - MG, 23 de setembro de 2020

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 26/08/2020, em nome da devedora. Emolumentos cotados no R-29 da matrícula 224.478, conforme artigo 237-A da Lei 6.015/73. Isento de emolumentos - Qtd/Cod: 1/4516-1-38. Número do Selo: DYP32701. Código de Segurança: 8140-2127-6103-1630. Em 23/09/2020.

Dou fé:

AV-4-228.764- Protocolo nº 589.509, em 28 de setembro de 2020- 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-3-228.764, retro. Emol.: R\$35,51, TFJ.: R\$11,05, Total: R\$46,56 - Qtd/Cod: 1/4140-0. Número do Selo: EAU08966. Código de Segurança: 4816-2797-9390-0917. Em 07/10/2020.

Dou fé:

R-5-228.764- Protocolo nº 589.509, em 28 de setembro de 2020- Transmittente: Opção Empreendimentos Imobiliários EIRELI, com sede nesta cidade, na Rua Rodrigues da Cunha, 526, Sala 01, Martins, CNPJ 09.128.718/0001-32, NIRE 3160026986-3, neste ato, representada pelo titular/administrador João Paulo Naves Camargo, CPF 054.188.466-20. ADQUIRENTE: PEDRO HENRIQUE SILVA, brasileiro, solteiro, nascido em 06/01/1987, analista comercial, CI MG-7.354.982-PC/MG, CPF 012.299.566-03, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Antônio Souza Franqueiro, 55, casa 06, Santa Mônica. 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 21/08/2020. VALOR DESTINADO À AQUISIÇÃO DO IMÓVEL: R\$190.000,00. VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO: R\$13.872,05. VALOR DO FGTS: R\$3.692,50. VALOR DOS RECURSOS PRÓPRIOS: R\$33.100,50. VALOR DO DESCONTO COMPLEMENTO CONCEDIDO PELO FGTS: R\$1.207,00. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$190.000,00. ITBI no valor de R\$1.520,00, recolhido junto ao Banco Itaú, em data de 10/09/2020. Foi apresentada certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à Dívida Ativa da União emitida pela Receita Federal/PGFN, em data de 14/09/2020, em nome da transmittente. Anexos ao Contrato: Anexo I - Contrato de Financiamento Imobiliário - Proposta, Opção de Seguro e demais condições para vigência do seguro, datado de 21/08/2020, e Anexo II - Direitos e Deveres do seu Contrato. Emol.: R\$927,49, TFJ.: R\$431,00, Total: R\$1.358,49 - Qtd/Cod: 1/4542-7. Número do Selo: EAU08966. Código de Segurança: 4816-2797-9390-0917. Em 07/10/2020.

Continua no verso.

continuação

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

02

Yamir R. L. Aze
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Dou fé:

Yamir R. L. Aze
R-6-228.764- Protocolo nº 589.509, em 28 de setembro de 2020- Pelo contrato referido no R-5-228.764, o devedor fiduciante Pedro Henrique Silva, 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 Patricia Alves Borges, CPF 050.296.576-22, 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\$152.000,00. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$190.000,00. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: Price. PRAZO TOTAL, EM MESES: construção/legalização- 22/08/2022 - 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\$992,09. VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 25/09/2020. 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\$190.000,00, 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, Opção Empreendimentos Imobiliários EIRELI, 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\$870,89, TFJ.: R\$404,70, Total: R\$1.275,59 - Qtd/Cod: 1/4541-9. Número do Selo: EAU08966. Código de Segurança: 4816-2797-9390-0917. Em 07/10/2020.

Dou fé:

Yamir R. L. Aze
AV-7-228.764- Protocolo nº 639.560, em 05 de abril de 2022- REVALIDAÇÃO DO ALVARÁ- A requerimento da interessada, datado de 05/04/2022, averba-se para constar que foi apresentado Alvará de Licença, Protocolo nº 003843/2022, com término da referida licença em 26 de dezembro de 2022, o qual revalida o Alvará constante da AV-2-228.764, desta matrícula, destinado a construir edifício residencial multifamiliar vertical. Emolumentos cotados na AV-256 da matrícula 224.478, conforme artigo 237-A da Lei 6.015/73. Isento de emolumentos - Qtd/Cod: 1/4135-0-38. Número do Selo: FOX78012. Código de Segurança: 9758-6458-4614-8717. Em 08/04/2022.

Dou fé:

Continua na ficha 03

continuação

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

228.764

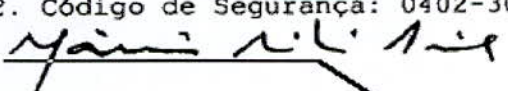
Ficha

03

Uberlândia - MG, 30 de novembro de 2022

AV-8-228.764- Protocolo nº 662.928, em 23 de novembro de 2022- CONSTRUÇÃO E HABITE-SE- Averba-se, a requerimento datado de 08/11/2022, nos termos da certidão expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano local, em data de 25/10/2022, e conforme HABITE-SE parcial nº 15977/2022, de 18/10/2022, para constar o lançamento do prédio situado na Avenida Castela, nº 24, com a Rua Aragon, nº 11, com a Avenida Vereador Carlito Cordeiro, nº 1.795 e com a Rua Bilbão, nº 20, com a área da unidade de 64,75m² (residencial) e com o valor venal da construção de R\$22.087,70. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 00-03-0203-07-05-0001-0077. Emol.: R\$184,88, TFJ.: R\$71,24, ISSQN.: R\$3,49, Total: R\$259,61 - Qtd/Cod: 1/4148-3. Número do Selo: GEZ06221. Código de Segurança: 6550-4194-8417-9343. Em 30/11/2022. Dou fé: 

AV-9-228.764- Protocolo nº 662.928, em 23 de novembro de 2022- CND/INSS- Foi apresentada para ser arquivada a CND/INSS nº 90.001.79045/78-002, referente à área residencial multifamiliar de obra nova de 5.998,70m². Emol.: R\$11,37, TFJ.: R\$3,58, ISSQN.: R\$0,22, Total: R\$15,17 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Número do Selo: GEZ06221. Código de Segurança: 6550-4194-8417-9343. Em 30/11/2022. Dou fé: 

AV-10-228.764- Protocolo nº 699.607, em 26 de dezembro de 2023- CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE- Conforme requerimentos datados de Florianópolis, 20/12/2023, e Bauru, 22/12/2023, fica consolidada a propriedade do imóvel constante desta matrícula, em nome da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, 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 Pedro Henrique Silva, 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\$196.328,93. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$196.328,93. ITBI no valor de R\$3.926,58, recolhido junto à CEF, em data de 20/12/2023. Foram apresentadas: certidão do decurso do prazo sem a purga da mora, datada de 17/11/2023; e, declaração de dispensa da certidão negativa para transferência do imóvel, datada de Florianópolis, 20/12/2023. Emol.: R\$2.638,67, TFJ.: R\$1.226,17, ISSQN.: R\$49,79, Total: R\$3.914,63 - Qtd/Cod: 1/4242-4. Número do Selo: HKA48582. Código de Segurança: 0402-3059-6339-2056. Em 08/01/2024. Dou fé: 

continuação...

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE UBERLÂNDIA-MG

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

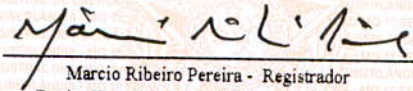
Certifico e dou fê, nos termos do art. 19, §1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula 228764 (CNM:032136.2.0228764-47). Uberlândia, 08 de janeiro de 2024.

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\$26,11 - Recomepe: R\$1,57 - Taxa de Fiscalização: R\$9,78 - ISS: R\$0,52 - Valor final: R\$37,98

PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA 1º Ofício de Registro de Imóveis Uberlândia-MG - CNS: 03.213-6	
SELO DE CONSULTA: HKA48589 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 1468.6006.5818.4920	
Quantidade de atos praticados:1 Marcio Ribeiro Pereira - Oficial Emol. R\$27,68 - TFJ R\$9,78 - ISS R\$ 0,52 - Valor final R\$37,98 Consulte a validade deste selo no site https://selos.tjmg.jus.br	

 1º SERVIÇO REGISTRAL UBERLÂNDIA - MG Av. Cesário Alvim, 356 - Centro	MÁRCIO RIBEIRO PEREIRA - REGISTRADOR DENISE TESTA PEREIRA - SUBSTITUTA PATRICIA TESTA PEREIRA - SUBSTITUTA
Protocolo nº 699.607 em 26/12/2023 Atos efetivados em: 08/01/2024 Av-10/228.764	
 Marcio Ribeiro Pereira - Registrador Denise Testa Pereira - Registradora Substituta Joelia da Silva Ribeiro - Escrevente	
Emol. 2.585,65 Re:compe. 155,14 Tx.Fiscal. 1.253,02 Total. 3.993,81	

REGISTRO DE IMÓVEIS FILIADO AO CORI-MG	PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA	
	Ofício do 1º Registro de Imóveis Uberlândia -MG - CNS: 03.213-6	
	SELO DE CONSULTA: HKA48582 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 0402.3059.6339.2056	
	Quantidade de Atos Praticados: 7 Marcio Ribeiro Pereira Oficial Emol.: R\$2.694,59 TFJ: R\$1.243,69 ISS: R\$50,87 Valor Final: R\$3.989,15	
		
	Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br	