



Luiz Eugênio da Fonseca
Registrador

José Fonseca e Silva Neto
Registrador Substituto

Melissa Soares Fonseca
Registradora Substituta

Avenida João Pinheiro 332
Centro - CEP 38400-124
TEL: (34) 3235-1234

Pedido nº 682.355 08:43:37

CERTIDÃO

Página 1

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 032573.2.0122896-97

2º Ofício de Registro de Imóveis

MATRÍCULA

FICHA

122.896

01

Uberlândia - MG, 06 de março de 2018

IMÓVEL - Um imóvel situado nesta cidade, no Bairro Minas Gerais, no Loteamento Habitacional Convencional Flamboyant Residencial, na Rua Ruth Rocha n.º 143, constituído pelo apartamento 906, localizado no nono pavimento do bloco 03 do condomínio Residencial Torres Flamboyant, com todas as suas dependências, instalações e benfeitorias existentes, com 51,61m² de área privativa principal, 10,80m² de área comum de divisão proporcional descoberta, correspondente à vaga de garagem n.º 214, 6,47m² de área comum de divisão proporcional, 68,88m² de área total e 0,004155491 de fração ideal do terreno, o qual é designado pelo lote n.º 01A da quadra n.º 16, medindo vinte e três metros e quarenta e oito (23,48) centímetros em linha reta com curva de sete metros e oitenta e cinco (7,85) centímetros com raio de 5,00 metros confrontando com a Rua Ruth Rocha; daí vira-se à direita com ângulo de 6°28'59", com curva de onze metros e noventa e cinco (11,95) centímetros e raio de 8,00 metros e mais vinte e dois metros e setenta e cinco (22,75) centímetros de reta de frente confrontando com a Rua João Ubaldo Ribeiro; daí vira-se à direita de quem olha da rua para o imóvel, com ângulo de 90°0'0" seguindo com noventa e um metros e setenta e quatro (91,74) centímetros confrontando com a área de recreação pública; daí vira-se à esquerda com ângulo de 106°45'20" seguindo com noventa e quatro metros e seis (94,06) centímetros confrontando com a Rua Virgílio Carrijo; daí vira-se à esquerda com ângulo de 73°14'40" e segue com trinta e sete metros e setenta e nove (37,79) centímetros; daí vira-se à direita com ângulo de 90°0'0" e segue com trinta metros e oitenta e seis (30,86) centímetros confrontando com o lote 1B; daí vira-se à direita com ângulo de 90°0'0" e segue com noventa e cinco metros e sete (95,07) centímetros confrontando com o lote 1B; daí vira-se à direita com ângulo de 90°0'0"; encerrando uma área de 7.388,42m².

PROPRIETÁRIA - OPÇÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI, com sede nesta cidade, na Rua Rodrigues da Cunha n.º 526, sala 01, CNPJ 09.128.718/0001-32.

REGISTRO ANTERIOR - Matrícula n.º 120.366, livro 02 deste Ofício. Protocolo n.º 347.507 de 07/02/2018. Código Fiscal: 4401-6 Qtd.: 01 Código de Tributação: 1. Emol.: R\$18,39, Recompe: R\$1,10, TFJ.: R\$6,13, Total: R\$25,62. (P.428, n.º 9.590). DOU FÉ.

AV-1-122.896-06/03/2018- PROT. 347.506-07/02/2018. Certifico que a convenção de condomínio do Residencial Torres Flamboyant foi registrada no livro 03-Auxiliar, sob o n.º 16.869 deste Ofício, segundo o que dispõe o artigo 9º, § 3º, alíneas "a" a "m" da Lei n.º 4.591/64 e artigo 1.333 e seguintes do Código Civil Brasileiro. Código Fiscal: 4135-0 Qtd.: 01 Código de Tributação: 1. Emol.: R\$14,62, Recompe: R\$0,88, TFJ.: R\$4,87, Total: R\$20,37. (P.428, n.º 9.590). DOU FÉ.

Continua no verso.

Continua no verso.

CNM: 032573.2.0122896-97

2º Ofício de Registro de Imóveis

FICHA

01

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

AV-2-122.896-06/03/2018- PROT. 347.505-07/02/2018. **IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO.** Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão, com **alvará de licença n.º 007024/2017, datado de 01/12/2017, válido até 01/12/2020.** Incorporação Imobiliária registrada sob o n.º 04 da matrícula 120.366, livro 02 deste Ofício. Nos autos da referida incorporação consta em nome da incorporadora Opção Empreendimentos Imobiliários EIRELI, CNPJ 09.128.718/0001-32, a existência das seguintes **certidões positivas**: Certidão Positiva de Distribuição Estadual de Ações e Execuções Cíveis, Criminais, Fiscais e Juizado Especial, expedida pela Justiça Federal - Seção Judiciária de Minas Gerais, Comarca de Uberlândia-MG, datada de 09/01/2018; Certidão Cível Positiva expedida pelo Tribunal de Justiça de Minas Gerais, Comarca de Uberlândia-MG, datada de 03/01/2018; e Certidão Positiva expedida pelo Tribunal Regional do Trabalho - 3ª Região, datada de 20/02/2018, conforme averbação n.º 05 da matrícula 120.366, livro 02 deste Ofício. A incorporação está submetida ao **Patrimônio de Afetação**, previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei n.º 4.591/64, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 10.931/04, conforme averbação n.º 06 da matrícula 120.366, livro 02 deste Ofício. A presente matrícula poderá ser encerrada nas hipóteses previstas em lei. Código Fiscal: 4135-0 Qtd.: 01. Código de Tributação: 1. Emol.? R\$14,62, Recompe: R\$0,88, TFI.: R\$4,87, Total: R\$20,37. ACA. DOU FÉ.

AV-3-122.896-27/11/2018- PROT. 358.148-14/11/2018. **HIPOTECA** - Certifico que conforme registro n.º 10 da matrícula n.º 120.366, livro 02, deste Ofício, efetuado em 27/11/2018, fica transportada para esta matrícula a hipoteca, nos seguintes termos: DEVEDORA - OPÇÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI, com sede nesta cidade, na Rua Rodrigues da Cunha n.º 526, sala 01, CNPJ 09.128.718/0001-32, representada por seu titular/administrador João Paulo Naves Camargo, CPF 054.188.466-20. **CREDORA** - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília-DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, representada por João Bosco Duarte, CPF 506.000.526-72, conforme procuração lavrada no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília-DF, livro 3.242P, fls. 171/172, e substabelecimento lavrado no 1º Serviço Notarial local, livro 2.081P, fl. 127. FIADOR - João Paulo Naves Camargo, retro mencionado. Conforme Contrato por Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Mútuo Para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, com Recursos do FGTS, no Âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida n.º 8.7877.0457721-0, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei n.º 4.380/64, e na forma da Lei n.º 11.977/2009; datado de 09/11/2018, devidamente assinado pelas partes na forma legal, este imóvel foi dado em primeira e especial hipoteca, transferível a terceiros, para garantia do pagamento da dívida decorrente do empréstimo concedido à devedora para

Continua na ficha 02



Luiz Eugênio da Fonseca
Registrador

José Fonseca e Silva Neto
Registrador Substituto

Melissa Soares Fonseca
Registradora Substituta

Avenida João Pinheiro 332
Centro - CEP 38400-124
TEL: (34) 3235-1234

Pedido nº 682.355 08:43:37

CERTIDÃO

Página 3

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 032573.2.0122896-97

2º ~~Ofício~~ de Registro de Imóveis

MATRÍCULA

122.896

FICHA

02

Uberlândia - MG, 27 de novembro de 2018

construção do empreendimento Residencial Torres Flamboyant - Módulo III, nas seguintes condições: VALOR DO FINANCIAMENTO - A credora concede à devedora uma abertura de crédito no valor de R\$4.000.000,00. VALOR DA GARANTIA HIPOTECÁRIA - R\$13.938.000,00. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO - SAC - Sistema de Amortização Constante. TAXA DE JUROS AO ANO - Nominal: 8,0000% e Efetiva: 8,3000%. PRAZO TOTAL - O prazo de construção/legalização é de 24 meses; e o prazo de amortização é de 24 meses, contado do primeiro dia do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no Cronograma Físico-Financeiro do Empreendimento para o término da obra. Código Fiscal: 4135-0 Qtd: 1 Código Tributação: 38. Isento de emolumentos nos termos do artigo 237-A, § 1º da Lei n.º 6.015/73. Selo de Fiscalização Eletrônico: CLN41128, Código de Segurança: 0029-5394-3727-7604. (P.436, n.º 9.769). TKR. DOU FÉ.

AV-4-122.896-07/03/2019- PROT. 361.704-20/02/2019. Certifico que conforme item 1.7 do Contrato por Instrumento Particular, datado de 31/01/2019, abaixo registrado, a Caixa Econômica Federal autorizou o desligamento do imóvel retro descrito da hipoteca mencionada na averbação n.º 03 desta matrícula. Código Fiscal: 4140-0 Qtd: 1 Código Tributação: 4. Emol.: R\$32,43, Recompe: R\$1,95, ISSQN: R\$0,65, TFI.: R\$10,70, Total: R\$45,73. Selo de Fiscalização Eletrônico: CRB00377, Código de Segurança: 6237-0588-3046-0745. DOU FÉ.

R-5-122.896-07/03/2019- PROT. 361.704-20/02/2019. TRANSMITENTE - OPÇÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI, com sede nesta cidade, na Rua Rodrigues da Cunha n.º 526, CNPJ 09.128.718/0001-32, representada por seu sócio João Paulo Naves Camargo, CPF 054.188.466-20. ADQUIRENTE - ELVES FERREIRA TERCENIO DO VALE, brasileiro, solteiro, maior, nascido em 16/01/78, supervisor e agente de compras e vendas, CI MG-8.129.998-MG e CPF 073.379.946-99, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Monlevade n.º 354. 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 - RECURSOS DO FGTS N.º 8.7877.0514507-0, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei n.º 4.380/64, e na forma da Lei n.º 11.977/2009; datado de 31/01/2019, devidamente assinado pelas partes na forma legal. VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO - R\$10.761,87. O valor destinado à aquisição de imóvel residencial urbano objeto deste contrato é: R\$179.000,00, composto pela integralização dos valores abaixo: Valor dos recursos próprios: R\$34.100,00; Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS: R\$2.415,00; e Valor do financiamento concedido pela credora: R\$142.485,00. AVALIAÇÃO FISCAL - R\$179.000,00. Recolheu ITBI no Itaú, via

Continua no verso.

Continua no verso.

CNM: 032573.2.0122896-97

FICHA

02

2º Ofício de Registro de Imóveis

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

internet, em 12/02/2019; e apresentou Certidão Negativa de Débitos da Prefeitura Municipal local. Código Fiscal: 4542-7 Qtd: 1 Código Tributação: 4. Emol.: R\$847,08, Recompe: R\$50,82, ISSQN: R\$16,94, TFJ.: R\$417,25, Total: R\$1.332,09. Selo de Fiscalização Eletrônico: CRB00377, Código de Segurança: 6237-0588-3046-0745. DOU FÉ.

R-6-122.896-07/03/2019- DEVEDOR - ELVES FERREIRA TERCENIO DO VALE, retro qualificado. **CREDORA** - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília-DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, representada por Antônio Augusto Gaspar, CPF 422.555.386-87, conforme procuração lavrada no 2º Ofício de Notas e Protesto de Brasília-DF, livro 3.242-P, fls. 171 e 172, e substabelecimento lavrado no 1º Serviço Notarial local, livro 2.081-P, fl. 127. 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 - RECURSOS DO FGTS N.º 8.7877.0514507-0, datado de 31/01/2019, devidamente assinado pelas partes na forma legal. VALOR TOTAL DA DÍVIDA - R\$142.485,00. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA - R\$180.000,00. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO - Price. PRAZO TOTAL EM MESES - Construção/Legalização: 22 e Amortização: 360. TAXA ANUAL DE JUROS - Nominal: 6,5000% e Efetiva: 6,6971%. VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL - 22/02/2019. ÉPOCA DE REAJUSTE DOS ENCARGOS - De acordo com o item 6.3 do referido contrato. ENCARGOS FINANCEIROS - De acordo com o item 05 do referido contrato. ENCARGOS NO PERÍODO DE CONSTRUÇÃO - De acordo com o item 5.1.2 do referido contrato. ENCARGOS NO PERÍODO DE AMORTIZAÇÃO TOTAL - R\$948,74. VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO - R\$180.000,00. PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO - Fica estabelecido o prazo de trinta (30) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. GARANTIA - Em garantia da dívida constituída, o devedor **aliena fiduciariamente** à Caixa Econômica Federal, nos termos e para os efeitos da Lei n.º 9.514/97, o imóvel objeto desta matrícula. As partes obrigam-se pelas demais cláusulas e condições constantes do mencionado contrato, as quais ficam fazendo parte integrante deste registro. Código Fiscal: 4541-9 Qtd: 1 Código Tributação: 4. Emol.: R\$795,39, Recompe: R\$47,72, ISSQN: R\$15,91, TFJ.: R\$391,79, Total: R\$1.250,81. Selo de Fiscalização Eletrônico: CRB00377, Código de Segurança: 6237-0588-3046-0745. (P.440, n.º 9.835). TKR. DOU FÉ.

AV-7-122.896-31/01/2022- PROT. 403.052-13/01/2022, reapresentado em 21/01/2022. **RERRATIFICAÇÃO.** Conforme Instrumento Particular de Rerratificação da Instituição, Convenção e Incorporação de Condomínio do Residencial Torres Flamboyant, datado de 13/12/2021, averbado em

Continua na ficha 03



Luiz Eugênio da Fonseca
Registrador

José Fonseca e Silva Neto
Registrador Substituto

Melissa Soares Fonseca
Registradora Substituta

Avenida João Pinheiro 332
Centro - CEP 38400-124
TEL: (34) 3235-1234

Pedido nº 682.355 08:43:37

CERTIDÃO

Página 5

CNM: 032573.2.0122896-97

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

2º Ofício de Registro de Imóveis

MATRÍCULA

FICHA

122.896

03

Uberlândia - MG, 31 de janeiro de 2022

31/01/2022, sob o n.º 11 da matrícula 120.366, livro 02 deste Ofício, procede-se a esta averbação para constar que, conforme Alvará Substitutivo n.º 2951/2018, o imóvel objeto desta matrícula localiza-se na Rua Ruth Rocha n.º 143 e **também na Rua Virgílio Carrijo n.º 1.520**. Emolumentos cobrados nos termos do artigo 10 da Lei n.º 14.118/2021 - Programa Casa Verde e Amarela. Código Fiscal: 4135-0 Qtd: 1 Código Tributação: 4. Emol.: R\$10,73, Recome: R\$0,64, ISSQN: R\$0,22, TFJ.: R\$3,58, Total: R\$15,17. Selo de Fiscalização Eletrônico: FKR79986, Código de Segurança: 7712-3561-8128-6829. (P.474, n.º 10.552). DOU FÉ.

AV-8-122.896-31/01/2022- PROT. 403.601-21/01/2022. A requerimento datado de 21/01/2022 e conforme certidão da Secretaria de Planejamento Urbano da Prefeitura Municipal local, datada de 27/01/2022 procede-se a esta averbação para constar que em 29/10/2020 foi fornecido o habite-se parcial n.º 8747/2020 e nesta mesma data efetuado o lançamento da construção do imóvel objeto desta matrícula, situado na Rua Ruth Rocha n.º 143 e Rua Virgílio Carrijo n.º 1.520 (Ap. 906/Bl. 03), com a área construída de 58,08m² e com o valor venal estipulado em R\$20.066,59. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o n.º 00.02.0104.10.15.0001.0230. Emolumentos cobrados nos termos do artigo 10 da Lei n.º 14.118/2021 - Programa Casa Verde e Amarela. Código Fiscal: 4148-3 Qtd: 1 Código Tributação: 4. Emol.: R\$174,42, Recome: R\$10,46, ISSQN: R\$3,49, TFJ.: R\$71,24, Total: R\$259,61. Selo de Fiscalização Eletrônico: FKR80919, Código de Segurança: 4757-5516-1058-1873. (P.474, n.º 10.552). DOU FÉ.

AV-9-122.896-31/01/2022- PROT. 403.601-21/01/2022. Procede-se a esta averbação para constar que foi apresentada a CND/INSS parcial emitida pela Secretaria da Receita Federal sob o n.º 002312020-88888437, em 13/11/2020, referente à área residencial de obra nova de 11.223,63m² dos blocos 02 e 03 do condomínio Residencial Torres Flamboyant. Emolumentos cobrados nos termos do artigo 10 da Lei n.º 14.118/2021 - Programa Casa Verde e Amarela. Código Fiscal: 4135-0 Qtd: 1 Código Tributação: 4. Emol.: R\$10,73, Recome: R\$0,64, ISSQN: R\$0,22, TFJ.: R\$3,58, Total: R\$15,17. Selo de Fiscalização Eletrônico: FKR80919, Código de Segurança: 4757-5516-1058-1873. (P.474, n.º 10.552). C.J.L.H. DOU FÉ.

AV-10-122.896-09/09/2024- PROT. 448.822-29/08/2024, reapresentado em 05/09/2024. A requerimento datado de Florianópolis, 27/08/2024, assinado eletronicamente em 28/08/2024, procede-se a esta averbação para constar que a propriedade do imóvel objeto desta matrícula fica consolidada em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 3/4,

Continua no verso.

Continua no verso.

CNM: 032573.2.0122896-97

2º Ofício de Registro de Imóveis

Continuação Matrícula

122.896

Ficha

03

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Brasília-DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, que instruiu o seu pedido com a certidão de não purgação da mora dentro do prazo legal. VALOR - R\$210.000,00. AVALIAÇÃO FISCAL - R\$210.000,00. Foi recolhido ITBI na CEF conforme guia autenticada sob o n.º 0031 1870785001262 em 27/08/2024. Código Fiscal: 4242-4 Qtd: 1 Código Tributação: 1. Emol.: R\$2.489,32, Recomepe: R\$149,35, ISSQN: R\$49,79, TEFJ.: R\$1.226,17, Total: R\$3.914,63. Selo de Fiscalização Eletrônico: IDQ66669, Código de Segurança: 4036-2355-1586-3250. FVMC. DOU FÉ.

2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE UBERLÂNDIA-MGCERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico 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 nº 122896. Nos termos dos artigos 11 e 16 da Lei n.º 14.382 de 27/06/22: 1) Esta certidão contém a reprodução de todo o conteúdo da matrícula, sendo suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, MAS NÃO CONTÉM certificação específica pelo oficial sobre propriedade, direitos, ônus reais e restrições; 2) Não serão exigidos, para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos ou para a caracterização da boa-fé do terceiro adquirente de imóvel ou beneficiário de direito real, a obtenção prévia de quaisquer documentos ou certidões além daqueles requeridos nos termos do disposto no § 2º do art. 1º da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985. O referido é verdade, dá fé. Uberlândia, 09 de setembro de 2024. Esta certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/02, Lei n.º 11.977/09 e Lei n.º 14.063/20. Sua emissão e conferência podem ser confirmadas pelo site <https://www.e-intimacao.onr.org.br>. Assinada digitalmente por Melissa Soares Fonseca. Prazo de validade: 30 dias.

Emolumentos: R\$26,11 Recomepe: R\$1,57 TEFJ: R\$9,78 ISSQN: R\$0,52 - Total R\$37,98

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
Ofício do 2º Registro de Imóveis
de Uberlândia - MG - CNS: 03.257-3

Selo Eletrônico nºIDQ66679
Cód. Seg.: 6488.3823.6496.0261

Quantidade de Atos Praticados: 1
Luiz Eugênio da Fonseca Oficial
Emol. R\$27,68 - TEFJ R\$9,78 - Valor Final R\$37,46
ISS R\$0,52
Consulte a validade deste Selo no site
<https://selos.tjmg.jus.br>

