

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: 032136.2.0211863-19

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

211.863

Ficha

01

Yaini Ribeiro
Uberlândia - MG, 12 de dezembro de 2017

I M Ó V E L: Um imóvel situado nesta cidade, no Bairro Laranjeiras, na Rua Planalto da Borborema, nº 1.703, esquina com Rua Santa Albertina, nº 862, constituído pelo **apartamento nº 207**, localizado no 2º pavimento tipo, Bloco 02 do condomínio Residencial Village Sul, com a área privativa de 51,61m², área de garagem descoberta de 10,80m², correspondendo à vaga 34, área comum de 7,6550m², área total de 70,0650m², e fração ideal de 0,004788258 do terreno constituído pelos lotes nºs 01 a 13 e 26 a 34 da quadra nº 12, do Loteamento Convencional GSP Life Uberlândia, que possui a área de 5.870,22m².

PROPRIETÁRIA: OPÇÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI, com sede nesta cidade, na Rua Rodrigues da Cunha, nº 526, sala 01, CNPJ 09.128.718/0001-32, NIRE 31600269863.

Registro anterior: Matrícula 207.779, Livro 2, desta Serventia.

Emol.: R\$19,49, TFJ.: R\$6,13, Total: R\$25,62.

AV-1-211.863- Protocolo nº 514.133, em 23 de novembro de 2017- CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO- Averba-se para constar que foi registrada sob o nº 15.842, livro 3 - Reg. Auxiliar, desta Serventia, a Convenção de Condomínio do Residencial Village Sul. Emol.: R\$15,50, TFJ.: R\$4,87, Total: R\$20,37. Em 12/12/2017. Dou fé:

AV-2-211.863- Protocolo nº 514.133, em 23 de novembro de 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 02 de outubro de 2020. Incorporação registrada em 12/12/2017, sob o R-4 da matrícula nº 207.779, Livro 2 - Registro Geral, desta Serventia. Consta do processo de incorporação a existência das certidões positivas em nome da incorporadora, mencionadas na AV-5 da matrícula nº 207.779. A incorporação foi submetida ao patrimônio de Afetação, conforme AV-6-207.779, 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\$15,50, TFJ.: R\$4,87, Total: R\$20,37. Em 12/12/2017. Dou fé:

R-3-211.863- Protocolo nº 530.222, em 05 de julho de 2018, reapresentado em 17/07/2018- DEVEDORA/CONSTRUTORA: OPÇÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI, com sede nesta cidade, na Rua Rodrigues da Cunha, 526, Martins, CNPJ 09.128.718/0001-32, NIRE 3160026986-3, neste ato, representada pelo sócio João Paulo Naves Camargo, CPF 054.188.466-20. 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 João Bosco Duarte, CPF 506.000.526-72. FIADOR: João Paulo Naves Camargo, brasileiro, solteiro, nascido em 24/12/1982, proprietário de estabelecimento

Continua no verso.

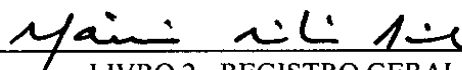
Continua no verso.

CNM: 032136.2.0211863-19

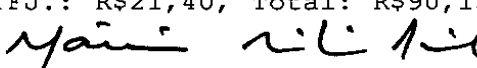
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

01


LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

comercial, CNH 01815040194-DETRAN/MG, CPF 054.188.466-20, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Rodrigues da Cunha, 526, Martins. 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 20/06/2018. VALOR E OBJETIVO: A Caixa concede a devedora uma abertura de crédito, no valor de R\$4.000.000,00, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento Residencial Village Sul - Modulo II - Torre II, composto de 104 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, definido no cronograma físico-financeiro aprovado e arquivado em poder da Caixa. PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 24 (vinte e quatro) 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. 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. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: Sistema de Amortização Constante (SAC). VALOR DA GARANTIA HIPOTECÁRIA: R\$18.720.000,00. 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. O fiador e principal pagador, já qualificado, renuncia 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 05/07/2018, em nome da devedora. Emolumentos cotados no R-9 da matrícula 207.779, conforme artigo 237-A da Lei 6.015/73. Em 24/07/2018. Dou fé: 

AV-4-211.863- Protocolo nº 564.619, em 07 de outubro de 2019, reapresentado em 23/10/2019- 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-3-211.863, retro. Emol.: R\$68,75, TFJ.: R\$21,40, Total: R\$90,15 - Qtd/Cod: 1/4140-0. Em 31/10/2019. Dou fé: 

R-5-211.863- Protocolo nº 564.619, em 07 de outubro de 2019, reapresentado em 23/10/2019- Transmittente: Opção Empreendimentos Imobiliários EIRELI, com sede nesta cidade, na Rua Rodrigues da Cunha, 526, sala 01, Martins, CNPJ

Continua na ficha 02

CNM: 032136.2.0211863-19

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

211.863

Ficha

02

Uberlândia - MG, 31 de outubro de 2019

09.128.718/0001-32, NIRE 3160026986-3, neste ato, representada pelo sócio João Paulo Naves Camargo, CPF 054.188.466-20. **ADQUIRENTES:** MARCELO VENANCIO FERREIRA, cozinheiro, CNH 05636153013-DETRAN/MG, CPF 070.135.516-60, e sua mulher DANIELLE CECILIA BATISTA FERREIRA, trabalhadora de fabricação e preparação de alimentos e bebida, CI MG-14.024.013-PC/MG, CPF 073.505.186-09, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, conforme certidão de Casamento expedida em 01/02/2017, pelo cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais desta Comarca, matriculada sob nº 0591960155 2016 2 00162 231 0090125 11, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Professora Maria Alves Castilho, 1.461, 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 20/09/2019. VALOR DESTINADO À AQUISIÇÃO DO IMÓVEL: R\$180.000,00. VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO: R\$8.625,43. VALOR DO FGTS: R\$5.883,41. VALOR DOS RECURSOS PRÓPRIOS: R\$31.708,00. VALOR DO DESCONTO COMPLEMENTO CONCEDIDO PELO FGTS: R\$2.778,00. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$180.000,00. ITBI no valor de R\$1.505,54, recolhido junto ao Banco Itaú, em data de 26/09/2019. Foram apresentadas certidão negativa de débito fornecida pela Secretaria Municipal de Finanças local, em data de 03/10/2019, com o nº de controle 039563, e certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à Dívida Ativa da União emitida pela Receita Federal/PGFN, em data de 03/10/2019, 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 20/09/2019, e Anexo II - Direitos e Deveres do seu Contrato. Emol.: R\$1.795,80, TFI.: R\$834,50, Total: R\$2.630,30 - Qtd/Cod: 1/4542-7. Em 31/10/2019.

Dou fé:

R-6-211.863- Protocolo nº 564.619, em 07 de outubro de 2019, reapresentado em 23/10/2019- Pelo contrato referido no R-5-211.863, os devedores fiduciários Marcelo Venancio Ferreira e sua mulher Danielle Cecilia Batista Ferreira, já qualificados, **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 Antônio Augusto Gaspar, CPF 422.555.386-87, 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\$139.630,59. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$180.000,00. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: Price. PRAZO TOTAL, EM MESES: construção/legalização- 29/06/2020 - amortização- 360. TAXA ANUAL DE

Continua no verso.

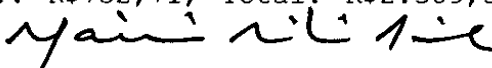
CNM: 032136.2.0211863-19

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

02

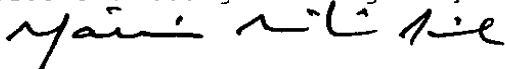

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

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\$910,88. VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 25/10/2019. 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\$180.000,00, 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 pelos devedores, 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\$1.576,87, TFJ.: R\$732,71, Total: R\$2.309,58 - Qtd/Cod: 1/4540-1. Em 31/10/2019. Dou fé: 

AV-7-211.863- Protocolo nº 580.928, em 05 de junho de 2020, reapresentado em 26/06/2020- CONSTRUÇÃO E HABITE-SE- Averba-se, a requerimento datado de 05/06/2020, nos termos da certidão expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano local, em data de 26/06/2020, e conforme HABITE-SE nº 2922/2020, de 24/04/2020, para constar o lançamento do prédio situado na Rua Planalto da Borborema, nº 1.703, esquina com Rua Santa Albertina, nº 862, com a área da unidade de 59,26m² (residencial) e com o valor venal da construção de R\$17.012,79. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 00-03-0303-14-05-0001-0118. Emol.: R\$287,70, TFJ.: R\$110,86, Total: R\$398,56 - Qtd/Cod: 1/4148-3. Número do Selo: DUY08434. Código de Segurança: 4381-3229-3642-6673. Em 06/07/2020.

Dou fé:



AV-8-211.863- Protocolo nº 580.928, em 05 de junho de 2020, reapresentado em 26/06/2020- CND/INSS- Foi apresentada para ser arquivada a CND/INSS nº 000832020-88888817, referente à área residencial de obra nova de 14.865,96m². Emol.: R\$17,69, TFJ.: R\$5,56, Total: R\$23,25 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Número do Selo: DUY08434. Código de Segurança: 4381-3229-3642-6673. Em 06/07/2020. Dou fé: 

AV-9-211.863- Protocolo nº 788.583, em 25 de maio de 2026- **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**- Conforme requerimentos datados de Bauru e Florianópolis, 25/05/2026, 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 pelos devedores

Continua na ficha 03

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE UBERLÂNDIA-MG

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

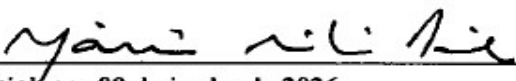
CNM: 032136.2.0211863-19

Matrícula

211.863

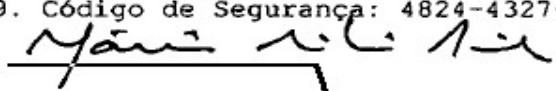
Ficha

03


O Oficial, em 09 de junho de 2026

fiduciantes Marcelo Venancio Ferreira e Danielle Cecilia Batista Ferreira, quando intimados 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\$252.019,76. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$252.019,76. ITBI no valor de R\$5.040,40, recolhido junto à CEF, em data de 19/05/2026. Foram apresentadas: certidão do decurso do prazo sem a purga da mora, datada de 07/04/2026; e, certidão negativa de débito emitida pela Secretaria Municipal de Finanças local, em data de 03/06/2026, N° Protocolo ITBI: 0.117.873/26-89. 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: KCU50239. Código de Segurança: 4824-4327-0971-7611. Em 09/06/2026.

Dou fé:



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 211863. 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, 09 de junho 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.iti.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: KCU50249 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 4419.4817.6152.7596	
Quantidade de atos praticados:1 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: B8GKC-U63ZG-BZCJ7-TYNFD

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/B8GKC-U63ZG-BZCJ7-TYNFD>

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

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