

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: 032136.2.0223827-17

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

223.827

Ficha

01

Uberlândia - MG, 19 de março de 2019

IMÓVEL: Um imóvel situado nesta cidade, no Loteamento Convencional - Área 3A2 - Residencial Lago Azul, na Rua Adjar França, nº 62, com Rua Margarida Genaro, nº 201, e com a Rua Mary Dalva França Tavares, nº 851, constituído pelo **apartamento nº 606**, localizado no 6º pavimento tipo, Bloco 01 do Condomínio Residencial Multifamiliar Vertical Lago Azul, com a área privativa de 55,23m², área de garagem descoberta de 12,00m², correspondendo à vaga 47, área comum de 7,33m², área total de 74,56m², e fração ideal de 0,003913248 do terreno designado por lote nº 01A da quadra nº 02, que possui a área de 7.728,70m².

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, registrada na JUCEMG sob o NIRE 3160026986-3.

Registro anterior: Matrícula 215.166, Livro 2, desta Serventia.

Emol.: R\$43,08, TFI.: R\$13,55, Total: R\$56,63 - Qtd/Cod: 1/4401-6.

AV-1-223.827- Protocolo nº 548.345, em 21 de fevereiro de 2019, reapresentado em 08/03/2019- CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO- Averba-se para constar que foi registrada sob o nº 16.841, livro 3 - Reg. Auxiliar, desta Serventia, a Convenção de Condomínio do Residencial Multifamiliar Vertical Lago Azul. Emol.: R\$17,13, TFI.: R\$5,38, Total: R\$22,51 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Em 19/03/2019. Dou fé:

AV-2-223.827- Protocolo nº 548.345, em 21 de fevereiro de 2019, reapresentado em 08/03/2019- IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO- Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. Alvará de construção válido até 03 de maio de 2021. Incorporação registrada em 19/03/2019, sob o R-6 da matrícula nº 215.166, Livro 2 - Registro Geral, desta Serventia. Consta do processo de incorporação a existência das certidões positivas em nome da incorporadora, mencionada na AV-7, da matrícula nº 215.166. A incorporação foi submetida ao Patrimônio de Afetação, conforme AV-8-215.166, 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\$17,13, TFI.: R\$5,38, Total: R\$22,51 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Em 19/03/2019. Dou fé:

R-3-223.827- Protocolo nº 565.984, em 21 de outubro de 2019- DEVEDORA/CONSTRUTORA: 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 por seu titular/administrador 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

Continua no verso.

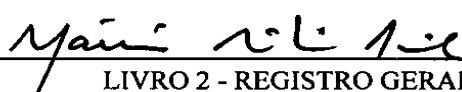
Continua no verso.

CNM: 032136.2.0223827-17

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

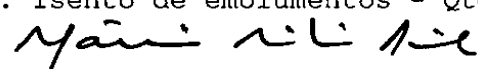
Ficha

01


LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

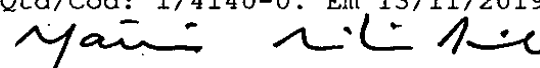
Renusa Alexandrina Cruvinel Silveira, CPF 046.748.326-40. Contrato por instrumento particular de ABERTURA DE CRÉDITO E MÚTUO PARA CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO COM GARANTIA HIPOTECÁRIA e outras Avenças, com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço- FGTS, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, datado de Uberlândia-MG, 30/08/2019. VALOR DO FINANCIAMENTO: 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 denominado Residencial Lago Azul - Módulo I, composto de 88 unidades. PRAZO PARA CONSTRUÇÃO E LEGALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO: 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, contados do primeiro dia do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no cronograma físico-financeiro do empreendimento para o término da obra. O prazo de amortização, acima mencionado, acrescido do prazo de construção/legalização de 24 meses é limitado a 60 meses. ENCARGOS DA DEVEDORA: Durante o prazo de construção e legalização do empreendimento, 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 as 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\$13.566.600,00. 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. Comparece como fiador e principal pagador, João Paulo Naves Camargo, brasileiro, solteiro, CPF 054.188.466-20, 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 11/10/2019, em nome da devedora. Emolumentos cotados no R-10 da matrícula 215.166, conforme artigo 237-A da Lei 6.015/73. Isento de emolumentos - Qtd/Cod: 1/4515-3-38. Em 25/10/2019.

Dou fé:



AV-4-223.827- Protocolo nº 567.079, em 04 de novembro de 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-3-223.827, retro. Emol.: R\$34,38, TFJ.: R\$10,70, Total: R\$45,08 - Qtd/Cod: 1/4140-0. Em 13/11/2019.

Dou fé:



R-5-223.827- Protocolo nº 567.079, em 04 de novembro de 2019- Transmitente:

Continua na ficha 02

continuação

CNM: 032136.2.0223827-17

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

223.827

Ficha

02

Uberlândia - MG, 13 de novembro de 2019

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 seu titular/administrador João Paulo Naves Camargo, CPF 054.188.466-20. ADQUIRENTE: GERALDO APARECIDO DO AMARAL, brasileiro, divorciado em 01/04/2008, motorista de suporte, CNH 02560066955-DETRAN/MG, CPF 028.926.836-29, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua das Cerejeiras, 555, Jaraguá. 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 08/10/2019. VALOR DESTINADO À AQUISIÇÃO DO IMÓVEL: R\$157.000,00. VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO: R\$8.398,84. VALOR DO FGTS: R\$3.276,00. VALOR DOS RECURSOS PRÓPRIOS: R\$21.760,17. VALOR DO DESCONTO COMPLEMENTO CONCEDIDO PELO FGTS: R\$11.346,00. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$157.000,00. ITBI no valor de R\$1.330,72, recolhido junto ao Banco Itaú S/A, em data de 24/10/2019. Foram apresentadas certidão negativa de débito fornecida pela Secretaria Municipal de Finanças local, em data de 08/11/2019, com o nº de controle 042931, e certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à Dívida Ativa da União emitida pela Receita Federal/PGFN, em data de 06/11/2019, 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 08/10/2019, e Anexo II - Direitos e Deveres do seu Contrato. Emol.: R\$843,11, TFJ.: R\$391,79, Total: R\$1.234,90 - Qtd/Cod: 1/4541-9. Em 13/11/2019.

Dou fé:

R-6-223.827- Protocolo nº 567.079, em 04 de novembro de 2019- Pelo contrato referido no R-5-223.827, o devedor fiduciante Geraldo Aparecido do Amaral, 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 Edmilson Marques Rosa, CPF 042.716.856-23, 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\$120.617,83. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$157.000,00. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: Price. PRAZO TOTAL, EM MESES: construção/legalização- 24 meses - amortização- 360. TAXA ANUAL DE JUROS: nominal- 5,00% - efetiva- 5,1161%. 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\$688,58. VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 10/11/2019. ÉPOCA DE REAJUSTE DOS ENCARGOS: De acordo com o item 6.3 do contrato. PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO: 30

Continua no verso.

Continua no verso.

CNM: 032136.2.0223827-17

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

02

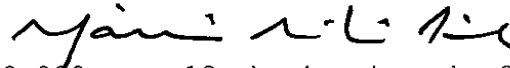

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

(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\$157.000,00, 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\$788,44, TFJ.: R\$366,36, Total: R\$1.154,80 - Qtd/Cod: 1/4540-1. Em 13/11/2019.

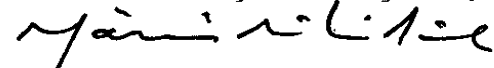
Dou fé:



AV-7-223.827- Protocolo nº 632.099, em 13 de janeiro de 2022- CONSTRUÇÃO E HABITE-SE- Averba-se, a requerimento datado de 12/01/2022, nos termos da certidão expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano local, em data de 23/12/2021, e conforme HABITE-SE PARCIAL nº 16908/2021, de 10/12/2021, para constar o lançamento do prédio situado na Rua Adjar França, nº 62, com Rua Margarida Genaro, nº 201, e com a Rua Mary Dalva França Tavares, nº 851, com a área da unidade de 62,56m² (residencial) e com o valor venal da construção de R\$19.232,07. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 00-04-0503-15-07-0001-0045. Emol.: R\$369,76, TFJ.: R\$142,49, ISSQN.: R\$6,98, Total: R\$519,23 - Qtd/Cod: 1/4148-3. Número do Selo: FIE30749. Código de Segurança: 8108-6105-8108-2641. Em 18/01/2022. Dou fé:



AV-8-223.827- Protocolo nº 632.099, em 13 de janeiro de 2022- CND/INSS- Foi apresentada para ser arquivada a CND/INSS nº 51.245.06112/70-001, referente à área residencial multifamiliar de obra nova de 6.410,57m². Emol.: R\$22,74, TFJ.: R\$7,15, ISSQN.: R\$0,43, Total: R\$30,32 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Número do Selo: FIE30749. Código de Segurança: 8108-6105-8108-2641. Em 18/01/2022. Dou fé:



AV-9-223.827- Protocolo nº 788.883, em 27 de maio de 2026- **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**- Conforme requerimentos datados de Florianópolis, 25/05/2026 e Bauru, 27/05/2026, 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 pelo devedor fiduciante Geraldo Aparecido do Amaral, 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\$225.072,58. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$225.072,58. ITBI no valor de R\$4.501,45, recolhido junto à CEF, em data de 19/05/2026. Foram

Continua na ficha 03

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE UBERLÂNDIA-MG

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 032136.2.0223827-17

Matrícula

223.827

Ficha

03

O Oficial/em 11 de junho de 2026

apresentadas: certidão do decurso do prazo sem a purga da mora, datada de 23/03/2026; e, declaração de dispensa da certidão negativa para transferência do imóvel, datada de Florianópolis, 25/05/2026. Emol.: R\$2.855,77, Recome.: 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: KCU55148. Código de Segurança: 2726-3430-4546-8063. Em 11/06/2026. Dou fé: *Marcio Ribeiro Pereira*

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 223827. 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, 11 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 Recome: 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: 03213-6

SELO DE CONSULTA: KCU55157
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 0810.1318.0028.6156

Quantidade de atos praticados: 1
Marcio Ribeiro Pereira - Oficial
Emol. R\$3036- TFJ R\$1072- ISS R\$ 1,41- Valor final R\$4249
Consulte a validade deste selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: QMVUJ-N6UP6-2JK9T-YA4G5

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/QMVUJ-N6UP6-2JK9T-YA4G5>

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

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