

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: 032136.2.0223997-89

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

223.997

Ficha

01

Uberlândia - MG, 19 de março de 2019

I M Ó V E L: 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 508**, localizado no 5º pavimento tipo, Bloco 03 do Condomínio Residencial Multifamiliar Vertical Lago Azul, com a área privativa de 55,23m², área de garagem descoberta de 10,80m², correspondendo à vaga 216, área comum de 7,28m², área total de 73,31m², e fração ideal de 0,003888450 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, TFJ.: R\$13,55, Total: R\$56,63 - Qtd/Cod: 1/4401-6.

AV-1-223.997- Protocolo nº 548.345, em 21 de fevereiro de 2019, reapresentado em 08/03/2019- CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO- Averb-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, TFJ.: R\$5,38, Total: R\$22,51 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Em 19/03/2019. Dou fé:

AV-2-223.997- 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, TFJ.: R\$5,38, Total: R\$22,51 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Em 19/03/2019. Dou fé:

R-3-223.997- Protocolo nº 569.958, em 06 de dezembro de 2019, reapresentado em 17/12/2019- 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, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, CNPJ 00.360.305/0001-04, neste ato, representada por Renusa Alexandrina Cruvinel Silveira, CPF

Continua no verso.

Continua no verso.

continuação

CNM: 032136.2.0223997-89

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

01

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

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 30/08/2019. VALOR DO FINANCIAMENTO: A Caixa concede à devedora uma abertura de crédito no valor de R\$3.800.000,00, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento denominado Residencial Lago Azul - Módulo III, composto de 88 unidades. PRAZO PARA CONSTRUÇÃO E LEGALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO: A devedora/construtora é responsável pela conclusão das obras, objeto do instrumento ora registrado, no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, definido no cronograma físico-financeiro aprovado e arquivado em poder da Caixa, contado a partir da data de assinatura do presente contrato, quando não houver condições suspensivas; ou, da data do primeiro desembolso financeiro, quando houver condições suspensivas. 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 A FASE DA CONSTRUÇÃO E LEGALIZAÇÃO: 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. ENCARGOS DA DEVEDORA DURANTE A FASE DA AMORTIZAÇÃO: Findo o prazo de construção/legalização de 24 (vinte e quatro) meses e durante o prazo de amortização de 24 (vinte e quatro) meses, a devedora pagará à Caixa, mensalmente, no mesmo dia correspondente ao aniversário da assinatura deste contrato, a parcela de amortização, calculada pela divisão do valor do financiamento pelo prazo de amortização contratado e a parcela de juros nominal calculados 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 deste contrato. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: Sistema de Amortização Constante (SAC). VALOR DA GARANTIA HIPOTECÁRIA: R\$13.494.600,00. 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

Continua na ficha 02

CNM: 032136.2.0223997-89

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

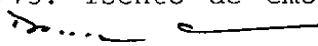
Matrícula

223.997

Ficha

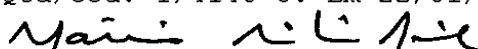
02

Uberlândia - MG, 23 de dezembro de 2019

Ativa da União emitida pela Receita Federal/PGFN, em data de 03/12/2019, em nome da devedora. Emolumentos cotados no R-52 da matrícula 215.166, conforme artigo 237-A da Lei 6.015/73. Isento de emolumentos - Qtd/Cod: 1/4515-3-38. Em 23/12/2019. Dou fé: 

AV-4-223.997- Protocolo nº 572.346, em 14 de janeiro 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-3-223.997, retro. Emol.: R\$35,51, TFJ.: R\$11,05, Total: R\$46,56 - Qtd/Cod: 1/4140-0. Em 22/01/2020.

Dou fé:



R-5-223.997- Protocolo nº 572.346, em 14 de janeiro 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: GUILHERME SILVA CARNEIRO, brasileiro, solteiro, nascido em 20/04/1990, porteiro, CNH 06888297765-DETRAN/MG, CPF 079.902.616-69, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Iguaçu, 1.712, Umuarama. 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 29/11/2019. VALOR DESTINADO À AQUISIÇÃO DO IMÓVEL: R\$154.100,00. VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO: R\$8.452,70. VALOR DO FGTS: R\$3.600,00. VALOR DOS RECURSOS PRÓPRIOS: R\$50.144,10. VALOR DO DESCONTO COMPLEMENTO CONCEDIDO PELO FGTS: R\$11.600,00. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$154.100,00. ITBI no valor de R\$1.750,65, recolhido junto ao Banco Itaú S/A, em data de 17/12/2019. Foram apresentadas certidão negativa de débito fornecida pela Secretaria Municipal de Finanças local, em data de 18/12/2019, com o nº de controle 046330, e certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à Dívida Ativa da União emitida pela Receita Federal/PGFN, em data de 26/12/2019, 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 29/11/2019, e Anexo II - Direitos e Deveres do seu Contrato. Emol.: R\$870,89, TFJ.: R\$404,70, Total: R\$1.275,59 - Qtd/Cod: 1/4541-9. Em 22/01/2020.

Dou fé:



R-6-223.997- Protocolo nº 572.346, em 14 de janeiro de 2020- Pelo contrato referido no R-5-223.997, o devedor fiduciante Guilherme Silva Carneiro, já qualificado, **constituiu a propriedade fiduciária** em favor da credora CAIXA

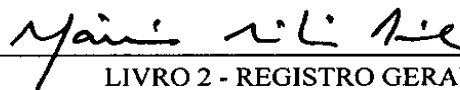
Continua no verso.

CNM: 032136.2.0223997-89

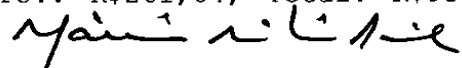
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

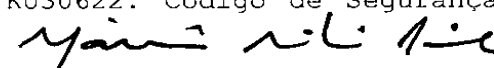
Ficha

02



LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

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 Silvania Aparecida Ferreira de Sá, CPF 559.287.146-53, 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\$88.755,90. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$154.100,00. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: Price. PRAZO TOTAL, EM MESES: construção/legalização- 24 - 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\$495,21. VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 20/12/2019. 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\$154.100,00, 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\$677,48, TFJ.: R\$261,04, Total: R\$938,52 - Qtd/Cod: 1/4517-9. Em 22/01/2020. Dou fé: 

AV-7-223.997- Protocolo nº 635.035, em 15 de fevereiro de 2022- CONSTRUÇÃO E HABITE-SE- Averba-se, a requerimento datado de 02/02/2022, nos termos da certidão expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano local, em data de 31/01/2022, e conforme HABITE-SE parcial nº 21238/2021, de 20/01/2022, 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 62,51m² (residencial) e com o valor venal da construção de R\$21.322,23. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 00-04-0503-15-07-0001-0215. Emol.: R\$369,76, TFJ.: R\$142,49, ISSQN.: R\$6,98, Total: R\$519,23 - Qtd/Cod: 1/4148-3. Número do Selo: FKU30622. Código de Segurança: 9578-4999-8459-4999. Em 21/02/2022. Dou fé: 

AV-8-223.997- Protocolo nº 635.035, em 15 de fevereiro de 2022- CND/INSS- Foi apresentada para ser arquivada a CND/INSS nº 51.245.06112/70-003, referente à área residencial multifamiliar de obra nova de 6.369,68m². Emol.: R\$22,74, TFJ.: R\$7,15, ISSQN.: R\$0,43, Total: R\$30,32 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Número do Selo: FKU30622. Código de Segurança: 9578-4999-8459-

Continua na ficha 03

CNM: 032136.2.0223997-89

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

223.997

Ficha

03

Uberlândia - MG, 21 de fevereiro de 2022

4999. Em 21/02/2022. Dou fé:

Yairi R. L. Aze

AV-9-223.997- Protocolo nº 788.581, 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 pelo devedor fiduciante Guilherme Silva Carneiro, 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\$223.739,01. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$223.739,01. ITBI no valor de R\$4.474,78, recolhido junto à CEF, em data de 19/05/2026. Foram apresentadas: certidão do decurso do prazo sem a purga da mora, datada de 03/03/2026; e, declaração de dispensa da certidão negativa para transferência do imóvel, datada de Florianópolis, 25/05/2026. 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: KCU50434. Código de Segurança: 8537-6081-3642-5095. Em 09/06/2026.

Dou fé:

Yairi R. L. Aze

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 223997. 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: KCU50442 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 2370.5018.4190.3796	
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: ZFXFC-8XJ6W-BDTH8-T72J6

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/ZFXFC-8XJ6W-BDTH8-T72J6>

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

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