

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: 032136.2.0215982-78

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

215.982

Ficha

01

Uberlândia - MG, 29 de junho de 2018

I M Ó V E L: Um imóvel situado nesta cidade, no Bairro Gávea, na Avenida Landscape, nº 3.125, constituído pelo **apartamento nº 408**, localizado no 4º pavimento tipo, Bloco 01, do condomínio Residencial Shopping Sul, com a área privativa de 55,79m², área de garagem descoberta de 12,00m², correspondendo à vaga 32, área comum de 7,39m², área total de 75,18m² e fração ideal de 0,003414437 do terreno designado por lote nº 02A, que possui a área de 8.527,68m².

PROPRIETÁRIA: OPÇÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI, com sede nesta cidade, na Rua Rodrigues da Cunha, 526, sala 01, CNPJ 09.128.718/0001-32, NIRE 3160026986-3.

Registro anterior: Matrícula 210.641, Livro 2, desta Serventia.

Emol.: R\$38,98, TFJ.: R\$12,26, Total: R\$51,24 - Qtd/Cod: 1/4401-6.

AV-1-215.982- Protocolo nº 528.237, em 07 de junho de 2018- CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO- Averb-se para constar que foi registrada sob o nº 16.277, livro 3 - Reg. Auxiliar, desta Serventia, a Convenção de Condomínio do Residencial Shopping Sul. Emol.: R\$15,50, TFJ.: R\$4,87, Total: R\$20,37 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Em 29/06/2018. Dou fé:

AV-2-215.982- Protocolo nº 528.237, em 07 de junho de 2018- IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO- Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. Alvará de construção válido até 26 de abril de 2021. Incorporação registrada em 29/06/2018, sob o R-6 da matrícula nº 210.641, Livro 2 - Registro Geral, desta Serventia. Consta do processo de incorporação a existência de certidões positivas em nome da incorporadora, mencionada na AV-7, da matrícula nº 210.641. A incorporação foi submetida ao patrimônio de Afetação, conforme AV-8-210.641, 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 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Em 29/06/2018.

Dou fé:

R-3-215.982- Protocolo nº 554.174, em 14 de maio de 2019, reapresentado em 24/05/2019- 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 Marcio Antonio de Oliveira, CPF 595.080.276-49. Contrato por instrumento particular de ABERTURA DE CRÉDITO E MÚTUO PARA CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO COM GARANTIA HIPOTECÁRIA e outras

Continua no verso.

Continua no verso.

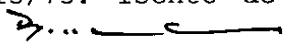
CNM: 032136.2.0215982-78

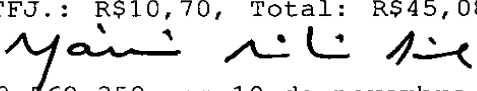
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

01

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Avenças, com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço- FGTS, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, datado de Uberlândia-MG, 30/04/2019. 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 Shopping Sul - Módulo III Bloco I, composto de 104 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\$5.200.000,00. 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. 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 29/01/2019, em nome da devedora. Emolumentos cotados no R-64 da matrícula 210.641, conforme artigo 237-A da Lei 6.015/73. Isento de emolumentos - Qtd/Cod: 1/4514-6-38. Em 31/05/2019. Dou fé: 

AV-4-215.982- Protocolo nº 568.352, em 19 de novembro de 2019, reapresentado em 28/11/2019- 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-3-215.982, retro. Emol.: R\$34,38, TFF.: R\$10,70, Total: R\$45,08 - Qtd/Cod: 1/4140-0. Em 04/12/2019. Dou fé: 

R-5-215.982- Protocolo nº 568.352, em 19 de novembro de 2019, reapresentado em 28/11/2019- 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 por seu

Continua na ficha 02

CNM: 032136.2.0215982-78

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

215.982

Ficha

02

Uberlândia - MG, 04 de dezembro de 2019

titular/administrador João Paulo Naves Camargo, CPF 054.188.466-20. **ADQUIRENTE:** VALDEMIR SILVA PAIS, brasileiro, solteiro, nascido em 24/09/1983, supervisor, inspetor e agente de compras e vendas, CNH 06854513732-DETRAN/MG, CPF 070.702.316-52, residente e domiciliado no município de Uberaba-MG, na Fazenda Beija Flor, Rd. BR-050, Km 105. 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 28/10/2019. VALOR DESTINADO À AQUISIÇÃO DO IMÓVEL: R\$190.000,00. VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO: R\$14.335,12. VALOR DO FGTS: R\$3.235,02. VALOR DOS RECURSOS PRÓPRIOS: R\$41.672,50. VALOR DO DESCONTO COMPLEMENTO CONCEDIDO PELO FGTS: R\$2.415,00. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$190.000,00. ITBI no valor de R\$1.659,83, recolhido junto ao Banco Itaú S/A, em data de 07/11/2019. Foram apresentadas certidão negativa de débito fornecida pela Secretaria Municipal de Finanças local, em data de 26/11/2019, com o nº de controle 044312, e certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à Dívida Ativa da União emitida pela Receita Federal/PGFN, em data de 25/11/2019, 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 28/10/2019, e Anexo II - Direitos e Deveres do seu Contrato. Emol.: R\$897,90, TFF.: R\$417,25, Total: R\$1.315,15 - Qtd/Cod: 1/4542-7. Em 04/12/2019. Dou fé:

R-6-215.982- Protocolo nº 568.352, em 19 de novembro de 2019, reapresentado em 28/11/2019- Pelo contrato referido no R-5-215.982, o devedor fiduciante Valdemir Silva Pais, 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 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\$142.677,48. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$190.000,00. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: Price. PRAZO TOTAL, EM MESES: construção/legalização- 30/04/2021 - 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\$938,51. VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 20/11/2019. 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

Continua no verso.

CNM: 032136.2.0215982-78

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

02

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

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\$843,11, TFJ.: R\$391,79, Total: R\$1.234,90 - Qtd/Cod: 1/4541-9. Em 04/12/2019. Dou fé:

AV-7-215.982- Protocolo nº 607.621, em 05 de maio de 2021, reapresentado em 18/05/2021- CONSTRUÇÃO E HABITE-SE- Averba-se, a requerimento datado de 17/05/2021, nos termos da certidão expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano local, em data de 16/04/2021, e conforme HABITE-SE nº 3612/2021, de 30/03/2021, para constar o lançamento do prédio situado na Avenida Landscape, nº 3.125, com a área da unidade de 63,18m² (residencial) e com o valor venal da construção de R\$19.920,41. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 00-04-0103-08-05-0002-0136. Emol.: R\$305,71, TFJ.: R\$117,81, ISSQN.: R\$5,77, Total: R\$429,29 - Qtd/Cod: 1/4148-3. Número do Selo: EQN62691. Código de Segurança: 0368-1285-8699-1125. Em 27/05/2021. Dou fé:

AV-8-215.982- Protocolo nº 607.621, em 05 de maio de 2021, reapresentado em 18/05/2021- CND/INSS- Foi apresentada para ser arquivada a CND/INSS nº 001112021-88888615, referente à área residencial de obra nova de 14.527,79m². Emol.: R\$18,80, TFJ.: R\$5,91, ISSQN.: R\$0,35, Total: R\$25,06 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Número do Selo: EQN62691. Código de Segurança: 0368-1285-8699-1125. Em 27/05/2021. Dou fé:

AV-9-215.982- Protocolo nº 796.126, em 28 de julho de 2026- **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**- Conforme requerimentos datados de Bauru e Florianópolis, 28/07/2026, 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 Valdemir Silva Pais, 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\$286.705,84. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$286.705,84. ITBI no valor de R\$5.734,12, recolhido junto à CEF, em data de 24/07/2026. Foram apresentadas: certidão do decurso do prazo sem a purga da mora, datada de 02/06/2026; e, declaração de dispensa da certidão negativa para transferência do imóvel, datada de Florianópolis, 28/07/2026. Emol.:

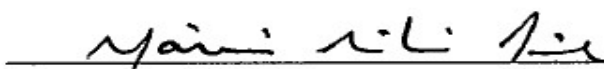
Continua na ficha 03

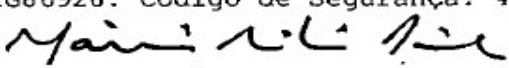
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE UBERLÂNDIA-MG

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 032136.2.0215982-78

Matrícula	Ficha
215.982	03


O Oficial em 11 de agosto de 2026

R\$2.934,35, Recome.: R\$220,87, TFJ.: R\$1.748,31, ISSQN.: R\$146,72, FDMP, Fegaj e Feage.: R\$0,00, Total.: R\$5.050,25 - Qtd/Cod: 1/4244-0. Número do Selo: KIG86928. Código de Segurança: 4564-3721-9493-8077. Em 11/08/2026.
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 215982. 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 agosto 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: KIG86937 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 7165.1881.5759.3653	
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: 2DG82-SZRFL-TKUL8-JR9JT

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/2DG82-SZRFL-TKUL8-JR9JT>

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

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