

Oficial: Márcio Ribeiro Pereira

Patricia Testa Pereira  
Oficial Substituta

Denise Testa Pereira  
Oficial Substituta

Daniele Amstaldem de Oliveira  
Escrevente

Joelia da Silva Ribeiro  
Oficial Substituta

Roberta de Castro Figueiredo  
Escrevente

Lorena Marques de Sousa  
Escrevente

## C E R T I D ã O

CNM: 032136.2.0239148-32

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

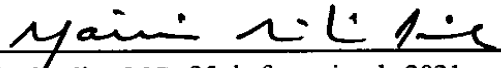
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

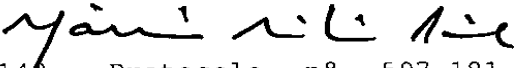
239.148


Ficha

01

  
Uberlândia - MG, 25 de fevereiro de 2021

I M Ó V E L: Um imóvel situado nesta cidade, no Loteamento Novo Mundo, na Rua Austin, nº 227, com a Rua Santa Fé, nº 226, e com a Rua Quebec, nº 236, constituído pelo **apartamento nº 1308**, localizado no 13º pavimento, **Bloco 02** do Condomínio "Residencial Jardim Novo Mundo", com a área privativa de 56,11m<sup>2</sup>, área de garagem descoberta de 12,00m<sup>2</sup>, correspondendo à vaga 228, área comum de divisão proporcional de 11,6595m<sup>2</sup>, área total de 79,77m<sup>2</sup>, e fração ideal de 0,002943554 do terreno designado por lote nº 1B da quadra nº 07, que possui a área de 8.818,28m<sup>2</sup>.  
PROPRIETÁRIA: OPÇÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI, com sede nesta cidade, na Rua Rodrigues da Cunha, 526, sala 01, Bairro Martins, CNPJ 09.128.718/0001-32, NIRE 3160026986-3.  
Registro anterior: Matrícula 234.790, Livro 2, desta Serventia.  
Emol.: R\$23,64, TFJ.: R\$7,44, ISSQN.: R\$0,44, Total: R\$31,52 - Qtd/Cod: 1/4401-6. Nº do Selo: EKI74642. Código de Segurança: 5383-9860-8547-5996.

AV-1-239.148- Protocolo nº 597.181, em 17 de dezembro de 2020, reapresentado em 12/02/2021 (Provimento nº 94/CNJ/2020)- CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO- Averba-se para constar que foi registrada sob o nº 18.297, livro 3 - Reg. Auxiliar, desta Serventia, a Convenção de Condomínio do Residencial Jardim Novo Mundo. Emol.: R\$9,40, TFJ.: R\$2,96, ISSQN.: R\$0,18, Total: R\$12,54 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Número do Selo: EKI74642. Código de Segurança: 5383-9860-8547-5996. Em 25/02/2021.  
Dou fé: 

AV-2-239.148- Protocolo nº 597.181, em 17 de dezembro de 2020, reapresentado em 12/02/2021 (Provimento nº 94/CNJ/2020)- IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO- Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. Alvará de construção válido até 15 de dezembro de 2023. Incorporação registrada em 25/02/2021, sob o R-5 da matrícula nº 234.790, Livro 2 - Registro Geral, desta Serventia. Consta do processo de incorporação a existência das certidões positivas em nome da incorporadora, mencionada na AV-6, da matrícula nº 234.790. A incorporação foi submetida ao Patrimônio de Afetação, conforme AV-7-234.790, 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. Foi declarado pela proprietária e incorporadora que o Residencial Jardim Novo Mundo enquadra-se no Programa Minha Casa Verde Amarela. Emol.: R\$9,40, TFJ.: R\$2,96, ISSQN.: R\$0,18, Total: R\$12,54 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Número do Selo: EKI74642. Código de Segurança: 5383-9860-8547-5996. Em 25/02/2021.  
Dou fé: 

R-3-239.148- Protocolo nº 610.719, em 10 de junho de 2021- DEVEDORA/CONSTRUTORA: OPÇÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI, com sede

Continua no verso.

CNM: 032136.2.0239148-32

## 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

01

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

nesta cidade, na Rua Rodrigues da Cunha, 526, sala 01, Bairro Martins, CNPJ 09.128.718/0001-32, neste ato, representada pelo sócio 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 Samys Paula dos Santos Oliveira, CPF 285.977.258-85. Nos termos do Contrato por instrumento particular de Abertura de Crédito e MÚTUO PARA CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO COM GARANTIA HIPOTECÁRIA e outras Avenças, com Recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE, datado de 05/03/2021, a devedora dá à credora em **primeira e especial hipoteca**, transferível a terceiros, o imóvel desta matrícula, avaliado para fins do art. 1.484 do Código Civil em R\$21.118.208,95 (estando incluídos neste valor, os demais imóveis constantes do contrato ora registrado), para garantia da dívida ora confessada e demais obrigações assumidas, nas seguintes condições: VALOR E OBJETIVO: A Caixa concede a devedora uma abertura de crédito, no valor de R\$6.592.289,33, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento Residencial Jardim Novo Mundo, que será composto de 352 unidades residenciais, composto por 03 blocos (01 a 03). Este contrato destina-se construção de 112 unidades autônomas, distribuídas em 01 bloco (Bloco 02), denominado pela credora Módulo II. PRAZO DE CARÊNCIA: O prazo de carência do presente financiamento é de até 12 (doze) meses, com termo inicial contado na data correspondente à data do término da obra, assim comprovado pela Caixa, a partir da liberação da última parcela do financiamento. PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 36 (trinta e seis) meses, contados do dia correspondente ao término do prazo de carência. O prazo de amortização, acima mencionado, segue o seguinte regime de acréscimos aplicado sobre a taxa de juros original pactuada neste contrato: a) Sem acréscimo caso a liquidação do saldo devedor se dê entre o 1º e 12º mês do prazo de amortização; b) 2% ao ano, caso a liquidação do saldo devedor se dê entre 13º e 24º mês do prazo de amortização; e, c) 3% ao ano, caso a liquidação do saldo devedor se dê entre 25º e 36º mês do prazo de amortização. PRAZO PARA CONSTRUÇÃO E LEGALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO: 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da data de realização do primeiro desembolso. O prazo acima deverá ser considerado diminuído em um (01) mês quando se tratar de operação com aquisição de terreno pela PF, visto que neste caso a 1ª parcela equivale ao valor de terreno liberado na data de contratação e não deve constar na contagem do prazo de construção. ENCARGOS DA DEVEDORA/CONSTRUTORA DURANTE A FASE DE CONSTRUÇÃO/CARÊNCIA: Durante a fase de construção serão devidos, a partir da data do primeiro desembolso, juros mensais à taxa nominal de 11,1610%, correspondente à taxa efetiva de 11,7500%, acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada aos depósitos de poupança vigente no mesmo dia correspondente ao da assinatura do presente contrato. ENCARGOS DA DEVEDORA/CONSTRUTORA

Continua na ficha 02

continuação

CNM: 032136.2.0239148-32

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

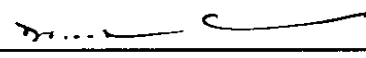
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula


239.148

Ficha

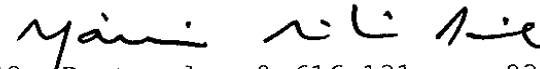
02

  
Uberlândia - MG, 07 de julho de 2021

DURANTE A FASE DE AMORTIZAÇÃO/RETORNO: A devedora pagará à Caixa, mensalmente, no mesmo dia correspondente ao da assinatura deste contrato, a parcela de amortização (A) e a parcela de juros (J) nominal calculados à taxa nominal de 11,1610%, correspondente à taxa efetiva de 11,7500%, acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada aos depósitos de poupança vigente no mesmo dia correspondente ao da assinatura do presente contrato. Comparece como fiador e principal pagador, João Paulo Naves Camargo, brasileiro, solteiro, nascido em 24/12/1982, empresário, CI MG-11.927.497, CPF 054.188.466-20, residente e domiciliado nesta cidade, na Alameda João Cesar de Souza, 60, Bairro Morada da Colina, 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 24/02/2021, em nome da devedora. Emolumentos cotados no R-39 da matrícula 234.790, desta Serventia, conforme artigo 237-A, da Lei 6.015/73. Isento de emolumentos - Qtd/Cod: 1/4516-1-38. Número do Selo: ETP42419. Código de Segurança: 2893-7548-1078-6337. Em 07/07/2021.

Dou fé: 

AV-4-239.148- Protocolo nº 616.131, em 03 de agosto de 2021- 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-3-239.148, retro. Emol.: R\$37,73, TFJ.: R\$11,74, ISSQN.: R\$0,71, Total: R\$50,18 - Qtd/Cod: 1/4140-0. Número do Selo: EXP45029. Código de Segurança: 2216-2691-9256-2160. Em 16/08/2021.

Dou fé: 

R-5-239.148- Protocolo nº 616.131, em 03 de agosto de 2021- Transmittente: Opção Empreendimentos Imobiliários EIRELI, com sede nesta cidade, na Rua Rodrigues da Cunha, 526, sala 01, Bairro 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: LUCAS VIEIRA DUARTE, brasileiro, solteiro, nascido em 22/06/1998, militar em geral, CI MG-17.893.883-PC/MG, CPF 114.117.366-21, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Stefano Bernardes, 185, Luizote de Freitas. 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 Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS, datado de 18/06/2021. VALOR DESTINADO À AQUISIÇÃO DO IMÓVEL: R\$190.000,00. VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO: R\$13.592,84. VALOR DOS RECURSOS PRÓPRIOS: R\$38.000,00. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$190.000,00. ITBI no

Continua no verso.

continuação

CNM: 032136.2.0239148-32

## 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

02

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

valor de R\$1.520,00, recolhido junto ao Banco Itaú S/A, em data de 24/06/2021. Foi apresentada certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à Dívida Ativa da União emitida pela Receita Federal/PGFN, em data de 28/07/2021, 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 18/06/2021, e Anexo II - Direitos e Deveres do seu Contrato. Emol.: R\$985,56, TFJ.: R\$457,98, ISSQN.: R\$18,60, Total: R\$1.462,14 - Qtd/Cod: 1/4542-7. Número do Selo: EXP45029. Código de Segurança: 2216-2691-9256-2160. Em 16/08/2021. Dou fé:

R-6-239.148- Protocolo nº 616.131, em 03 de agosto de 2021- Pelo contrato referido no R-5-239.148, o devedor fiduciante Lucas Vieira Duarte, 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 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\$152.000,00. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$190.000,00. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: Price. PRAZO TOTAL, EM MESES: construção/legalização- 19/06/2023 - amortização- 360. TAXA ANUAL DE JUROS: nominal- 8,1600% - efetiva- 8,4722%. 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\$1.183,75. VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 10/07/2021. 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\$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\$925,42, TFJ.: R\$430,04, ISSQN.: R\$17,46, Total: R\$1.372,92 - Qtd/Cod: 1/4541-9. Número do Selo: EXP45029. Código de Segurança: 2216-2691-9256-2160. Em 16/08/2021.

Dou fé:

AV-7-239.148- Protocolo nº 632.731, em 19 de janeiro de 2022- A

Continua na ficha 03

CNM: 032136.2.0239148-32

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

239.148

Ficha

03

Uberlândia - MG, 31 de janeiro de 2022

requerimento da interessada, que juntou Alvará de Licença, protocolo nº 8827/2020, expedido pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano local, reemitido para correção de número em 07/01/2022, procede-se a esta averbação para constar que o número correto que identifica o prédio, pela Rua Austin, é o nº 135, com frente também pela Rua Santa Fé, nº 226 e Rua Quebec, nº 236. Emol.: R\$11,37, TFJ.: R\$3,58, ISSQN.: R\$0,22, Total: R\$15,17 - Qtd/Cod: 1/4159-0. Número do Selo: FIW79681. Código de Segurança: 6490-4904-9933-3463. Em 31/01/2022.

Dou fé:

AV-8-239.148- Protocolo nº 700.970, em 16 de janeiro de 2024- Procede-se a esta averbação para constar que, de acordo com Projeto de Bairros Integrados, o Loteamento Novo Mundo passou a integrar-se ao BAIRRO NOVO MUNDO, conforme Lei Municipal nº 11.877, de 18/07/2014. Isento de emolumentos - Qtd/Cod: 1/4159-0-30. Número do Selo: HKA67322. Código de Segurança: 8549-7581-5788-4265. Em 19/01/2024.

Dou fé:

AV-9-239.148- Protocolo nº 700.970, em 16 de janeiro de 2024- CONSTRUÇÃO E HABITE-SE- Averba-se, a requerimento datado de 19/12/2023, nos termos da certidão expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano local, em data de 06/12/2023, e conforme HABITE-SE Parcial nº 19906/2023, de 27/11/2023, para constar o lançamento do prédio situado na Rua Austin, nº 135 também para Rua Quebec, nº 236 e Rua Santa Fé, nº 226, com a área da unidade de 66,38m<sup>2</sup> (residencial) e com o valor venal da construção de R\$25.505,87. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 00-03-0401-02-10-0043-0232. Emol.: R\$204,62, TFJ.: R\$78,85, ISSQN.: R\$3,86, Total: R\$287,33 - Qtd/Cod: 1/4148-3. Número do Selo: HKA67322. Código de Segurança: 8549-7581-5788-4265. Em 19/01/2024.

Dou fé:

AV-10-239.148- Protocolo nº 700.970, em 16 de janeiro de 2024- CND/INSS- Foi apresentada para ser arquivada a CND/INSS nº 90.005.36231/79-002, referente à área residencial multifamiliar de obra nova de 8.698,61m<sup>2</sup>. Emol.: R\$12,58, TFJ.: R\$3,95, ISSQN.: R\$0,24, Total: R\$16,77 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Número do Selo: HKA67322. Código de Segurança: 8549-7581-5788-4265. Em 19/01/2024. Dou fé:

AV-11-239.148- Protocolo nº 703.343, em 09 de fevereiro de 2024, reapresentado em 28/02/2024- A requerimento da interessada, que juntou certidão emitida pela Gerente de Secretaria em substituição na 10ª Vara Cível desta Comarca, Julie Faria Smith, em data de 29/01/2024, averba-se para constar a admissão da Ação de Execução de Título Extrajudicial, distribuída sob o nº 5022493-71.2023.8.13.0702 (PJe), no dia 25/04/2023, para a referida

Continua no verso.

continuação

CNM: 032136.2.0239148-32

Continuação da matrícula

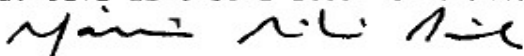
239.148

Ficha

03

Vara, requerida por Opção Empreendimentos Imobiliários EIRELI, CNPJ 09.128.718/0001-32, em desfavor de Lucas Vieira Duarte, CPF 114.117.366-21. Valor da causa: R\$27.557,27. Emol.: R\$25,17, TFJ.: R\$7,90, ISSQN.: R\$0,48, Total: R\$33,55 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Número do Selo: HMH72460. Código de Segurança: 9172-1276-3571-2489. Em 04/03/2024.

Dou fé:

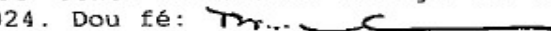


R-12-239.148- Protocolo nº 706.843, em 19 de março de 2024- Através do Termo de Penhora extraído pela Oficial de Apoio Judicial da Secretaria da 10ª Vara Cível desta Comarca, em data de 12/03/2024, assinado eletronicamente pela MMª. Juíza de Direito da referida Vara, Drª. Claudiana Silva de Freitas, em data de 12/03/2024, extraído dos autos do processo nº 5022493-71.2023.8.13.0702 (PJe) da Ação de Execução de Título Extrajudicial, em que figura como exequente- Opção Empreendimentos Imobiliários EIRELI, CNPJ 09.128.718/0001-32, e executado- Lucas Vieira Duarte, CPF 114.117.366-21, procede-se ao registro da penhora dos direitos creditórios oriundos do contrato de alienação fiduciária do imóvel desta matrícula. Data da última distribuição: 25/04/2023. Valor da causa: R\$27.557,27. Emol.: R\$69,19, TFJ.: R\$21,53, ISSQN.: R\$1,31, Total: R\$92,03 - Qtd/Cod: 1/4527-8. Número do Selo: HOP27809. Código de Segurança: 7774-1305-6216-1825. Em 22/03/2024.

Dou fé:



AV-13-239.148- Protocolo nº 732.195, em 30 de outubro de 2024, reapresentado em 22/11/2024- **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**- Conforme requerimentos datados de Bauru e Florianópolis, 30/10/2024, 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 Lucas Vieira Duarte, quando intimado a 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\$197.595,75. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$197.595,75. ITBI no valor de R\$3.951,92, recolhido junto à CEF, em data de 28/10/2024. Foram apresentadas: certidão do decurso do prazo sem a purga da mora, datada de 09/08/2024; e, certidão negativa de débito emitida pela Secretaria Municipal de Finanças local, em data de 12/11/2024, Nº Protocolo ITBI: 0.059.165/24-39. Emol.: R\$2.638,67, TFJ.: R\$1.226,17, ISSQN.: R\$49,79, Total: R\$3.914,63 - Qtd/Cod: 1/4242-4. Número do Selo: IIO02338. Código de Segurança: 0174-9115-9104-8407. Em 29/11/2024. Dou fé:



continuação...

## 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE UBERLÂNDIA-MG

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico e dou fê, 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 239148 (CNM:032136.2.0239148-32). Uberlândia, 29 de novembro de 2024.

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\$26,11 - Recomepe: R\$1,57 - Taxa de Fiscalização: R\$9,78 - ISS: R\$0,52 - Valor final: R\$37,98

**PODER JUDICIÁRIO - TJMG**  
**CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA**  
1º Ofício de Registro de Imóveis  
Uberlândia-MG - CNS: 03.213-6

**SELO DE CONSULTA: IIO02348**  
**CÓDIGO DE SEGURANÇA: 4016.4813.8861.8128**

Quantidade de atos praticados:1  
Marcio Ribeiro Pereira - Oficial  
**Emol. R\$27,68 - TFJ R\$9,78 - ISS R\$ 0,52 - Valor final R\$37,98**  
Consulte a validade deste selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>

