



Luiz Eugênio da Fonseca
Registrador

José Fonseca e Silva Neto
Registrador Substituto

Melissa Soares Fonseca
Registradora Substituta

Avenida João Pinheiro 332
Centro - CEP 38400-124
TEL: (34) 3235-1234

Pedido nº 710.160 10:53:39

CERTIDÃO

Página 1

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 032573.2.0132118-76

2º Ofício de Registro de Imóveis

MATRÍCULA

132.118

FICHA

01

Uberlândia - MG, 17 de outubro de 2019

IMÓVEL - Um imóvel situado nesta cidade, no Bairro Jardim Brasília, na Rua Alaor Carlos Garcia n.º 455 e Rua Nair Alves dos Reis Duarte n.º 150, constituído pelo apartamento 207, localizado no segundo pavimento do bloco 01 do condomínio Residencial Jardim Brasília III, com todas as suas dependências, instalações e benfeitorias existentes, com 51,51m² de área privativa principal, 10,80m² de área comum de divisão não proporcional descoberta, correspondente à vaga de garagem n.º 78, 8,73m² de área comum de divisão proporcional, 71,04m² de área total e 0,003177541 de fração ideal do terreno, o qual é constituído pela unificação dos lotes n.ºs 06 a 22 e 28 a 44 da quadra n.º 25, medindo cento e setenta (170,00) metros para a Rua Alaor Carlos Garcia; cinquenta (50,00) metros por um lado confrontando com os lotes n.ºs 27, 26, 25, 24 e 23; cinquenta (50,00) metros por outro lado confrontando com os lotes n.ºs 01, 02, 03, 04 e 05; e cento e setenta (170,00) metros para a Rua Nair Alves dos Reis Duarte; com a área de 8.500,00m².

PROPRIETÁRIA - OPÇÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI, CNPJ 09.128.718/0001-32, com sede na Rua Rodrigues da Cunha n.º 526, sala 01, Bairro Martins, Uberlândia-MG.

REGISTRO ANTERIOR - Matrícula n.º 128.356, livro 02 deste Ofício. Protocolo n.º 370.018 de 08/10/2019. Emolumentos cobrados nos termos do artigo 42, inciso II da Lei n.º 12.424/2011 - Programa Minha Casa, Minha Vida. Código Fiscal: 4401-6 Qtd: 1 Código Tributação: 4. Emol.: R\$20,32, Recomepe: R\$1,22, ISSQN: R\$0,40, TFJ.: R\$6,78, Total: R\$28,72. Selo de Fiscalização Eletrônico: DDG24864, Código de Segurança: 4415-8572-6401-6324. (P.447, n.º 9.991). DOU FÉ.

AV-1-132.118-17/10/2019- PROT. 370.019-08/10/2019. Procede-se a esta averbação para constar que a Convenção de Condomínio do Residencial Jardim Brasília III foi registrada no livro 03-Auxiliar, sob o n.º 17.598 deste Ofício, segundo o que dispõe o artigo 9º, § 3º, alíneas "a" a "m" da Lei n.º 4.591/64 e artigo 1.333 e seguintes do Código Civil Brasileiro. Emolumentos cobrados nos termos do artigo 42, inciso II da Lei n.º 12.424/2011 - Programa Minha Casa, Minha Vida. Código Fiscal: 4135-0 Qtd: 1 Código Tributação: 4. Emol.: R\$8,08, Recomepe: R\$0,48, ISSQN: R\$0,16, TFJ.: R\$2,69, Total: R\$11,41. Selo de Fiscalização Eletrônico: DDG25500, Código de Segurança: 7799-3264-6666-7285. (P.447, n.º 9.991). DOU FÉ.

AV-2-132.118-17/10/2019- PROT. 370.020-08/10/2019. **IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO.** Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão, com Alvará de Licença n.º 006363/2019, datado de 27/08/2019, válido até 28/02/2022. Incorporação Imobiliária registrada sob o n.º 06 da matrícula 128.356, livro 02 deste Ofício. Nos

Continua no verso.

Continua no verso.

CNM: 032573.2.0132118-76

2º Ofício de Registro de Imóveis

FICHA

01

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

autos da referida incorporação consta em nome da incorporadora Opção Empreendimentos Imobiliários EIRELI, CNPJ 09.128.718/0001-32, a existência das seguintes certidões positivas: Certidão Positiva de Distribuição Estadual de Ações e Execuções Cíveis, Criminais, Fiscais e Juizado Especial, expedida pela Justiça Federal, Subseção Judiciária de Uberlândia-MG, datada de 20/08/2019; Certidão Cível Positiva, expedida pelo Tribunal de Justiça de Minas Gerais, Comarca de Uberlândia-MG, datada de 03/09/2019; e Certidão Positiva Eletrônica de Ações Trabalhistas, expedida pelo Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região, datada de 03/09/2019, conforme averbação n.º 07 da matrícula 128.356, livro 02 deste Ofício. A incorporação está submetida ao Patrimônio de Afetação previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei n.º 4.591/64, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 10.931/04, conforme averbação n.º 08 da matrícula 128.356, livro 02 deste Ofício. A presente matrícula poderá ser encerrada nas hipóteses previstas em lei. Emolumentos cobrados nos termos do artigo 42, inciso II da Lei n.º 12.424/2011 - Programa Minha Casa, Minha Vida. Código Fiscal: 4135-0 Qtd: 1 Código Tributação: 4. Emol.: R\$8,08, Recompe: R\$0,48, ISSQN: R\$0,16, TFJ.: R\$2,69, Total: R\$11,41. Selo de Fiscalização Eletrônico: DEE48012, Código de Segurança: 8004-6682-5058-2321. ACLH. DOU FÉ.

AV-3-132.118-17/06/2020- PROT. 377.924-29/05/2020, reapresentado em 10/06/2020. **HIPOTECA** - Conforme registro n.º 10 da matrícula n.º 128.356, livro 02, deste Ofício, efetuado em 17/06/2020, fica transportada para esta matrícula o seguinte: DEVEDORA - OPÇÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI, com sede na Rua Rodrigues da Cunha n.º 526, sala 01, Bairro Martins, Uberlândia-MG, CNPJ 09.128.718/0001-32, representada por seu titular administrador João Paulo Naves Camargo, CPF 054.188.466-20. **CREatora** - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília-DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, representada por Samys Paula dos Santos Oliveira, CPF 285.977.258-85, conforme procuração lavrada no Cartório do 2º Ofício de Notas e Protesto da Comarca de Brasília-DF, livro 3.375-P, fl. 129, e substabelecimento lavrado no Cartório do 1º Ofício de Notas local, livro 2.140-P, fl. 067. **FIADOR** - João Paulo Naves Camargo, retro mencionado. Conforme Contrato Particular de Abertura de Crédito e Mútuo Para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, com Recursos do FGTS, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida n.º 8.7877.0852956-2, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei n.º 4.380/64, e na forma da Lei n.º 11.977/2009; datado de 25/05/2020, devidamente assinado pelas partes na forma legal, este imóvel foi dado em primeira e especial hipoteca, transferível a terceiros, para garantia do pagamento da dívida decorrente do empréstimo concedido à devedora para construção do

Continua na ficha 02



Luiz Eugênio da Fonseca
Registrador

José Fonseca e Silva Neto
Registrador Substituto

Melissa Soares Fonseca
Registradora Substituta

Avenida João Pinheiro 332
Centro - CEP 38400-124
TEL: (34) 3235-1234

Pedido nº 710.160 10:53:39

CERTIDÃO

Página 3

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 032573.2.0132118-76
2º Ofício de Registro de Imóveis

MATRÍCULA

132.118

FICHA

02

Uberlândia - MG, 17 de junho de 2020

empreendimento Residencial Jardim Brasília III - Módulo I, nas seguintes condições: VALOR DA DÍVIDA - A credora concede à devedora uma abertura de crédito no valor de R\$4.991.993,00. VALOR DA GARANTIA HIPOTECÁRIA - R\$16.493.900,00. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO - SAC-Sistema de Amortização Constante. TAXA DE JUROS AO ANO - Nominal: 8,0000% e Efetiva: 8,3000%. PRAZO TOTAL - O prazo de construção/legalização é de 24 meses e o prazo de amortização é de 24 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. Código Fiscal: 4135-0 Qtd: 1 Código Tributação: 38. Isento de emolumentos nos termos do artigo 237-A, § 1º da Lei n.º 6.015/73. Selo de Fiscalização Eletrônico: DTS49376, Código de Segurança: 6687-9283-4129-4908. (P.455, n.º 10.149). DBM. DOU FÉ.

AV-4-132.118-12/04/2021- PROT. 389.846-30/03/2021. Conforme item 1.7 do Contrato por Instrumento Particular, datado de 09/03/2021, abaixo registrado, a Caixa Econômica Federal autorizou o desligamento do imóvel retro descrito da hipoteca mencionada na averbação n.º 03 desta matrícula. Código Fiscal: 4140-0 Qtd: 1 Código Tributação: 4. Emol.: R\$35,59, Recompe: R\$2,14, ISSQN: R\$0,71, TFJ.: R\$11,74, Total: R\$50,18. Selo de Fiscalização Eletrônico: ENS04417, Código de Segurança: 9678-0261-8477-5170. DOU FÉ.

R-5-132.118-12/04/2021- PROT. 389.846-30/03/2021. TRANSMITENTE - OPÇÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI, com sede na Rua Rodrigues da Cunha n.º 526, sala 01, Bairro Martins, Uberlândia-MG, CNPJ 09.128.718/0001-32, representada por seu titular/administrador João Paulo Naves Camargo, CPF 054.188.466-20. ADQUIRENTE - UVERTON RODRIGUES MACIEL, brasileiro, solteiro, nascido em 15/12/86, encarregado de horti fruti, CI MG-14.092.367-SSP-MG e CPF 085.453.146-71, residente e domiciliado na Rua Júpiter n.º 75, ap. 01, Bairro Jardim Brasília, Uberlândia-MG. 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 N.º 8.7877.1078119-2, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei n.º 4.380/64 e Medida Provisória n.º 996/2020; datado de 09/03/2021, devidamente assinado pelas partes na forma legal. VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO - R\$14.237,94. O valor destinado à aquisição de imóvel residencial urbano objeto deste contrato é: R\$158.500,00, composto pela integralização dos valores abaixo: Valor dos recursos próprios: R\$25.506,80; Valor dos recursos da conta vinculada de FGTS: R\$18.324,20; Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R\$4.331,00; e Valor do financiamento concedido

Continua no verso.

Continua no verso.

CNM: 032573.2.0132118-76

2º Ofício de Registro de Imóveis

FICHA

02

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

pela credora: R\$110.338,00. AVALIAÇÃO FISCAL - R\$158.500,00. Recolheu ITBI no Itaú, via internet, em 18/03/2021; e apresentou Certidão Negativa de Débitos da Prefeitura Municipal local. Código Fiscal: 4541-9 Qtd: 1 Código Tributação: 4. Emol.: R\$873,04, Recompe: R\$52,38, ISSQN: R\$17,46, TFJ.: R\$430,04, Total: R\$1.372,92. Selo de Fiscalização Eletrônico: ENS04417, Código de Segurança: 9678-0261-8477-5170. DOU FÉ.

R-6-132.118-12/04/2021- DEVEDOR - UVERTON RODRIGUES MACIEL, retro qualificado. **CREDORA** - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília-DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, representada por Silvania Aparecida Ferreira de Sá, CPF 559.287.146-53, conforme procuração lavrada no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília-DF, livro 3.425-P, fls. 165 e 166, e substabelecimento lavrado no Primeiro Serviço Notarial local, livro 2.160-P, fl. 190. 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 N.º 8.7877.1078119-2, datado de 09/03/2021, devidamente assinado pelas partes na forma legal. VALOR TOTAL DA DÍVIDA - R\$110.338,00. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA - R\$158.500,00. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO - Price. PRAZO TOTAL - Construção/Legalização: 13/06/2022 e Amortização: 360 meses. TAXA ANUAL DE JUROS - Nominal: 5,00% e Efetiva: 5,1161%. VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL - 10/04/2021. ÉPOCA DE REAJUSTE DOS ENCARGOS - De acordo com o item 6.3 do referido contrato. ENCARGOS FINANCEIROS - De acordo com o item 05 do referido contrato. ENCARGOS NO PERÍODO DE CONSTRUÇÃO - De acordo com o item 5.1.2 do referido contrato. ENCARGOS NO PERÍODO DE AMORTIZAÇÃO TOTAL - R\$616,56. VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO - R\$158.500,00. PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO - Fica estabelecido o prazo de trinta (30) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. GARANTIA - Em garantia da dívida constituída, o devedor **aliena fiduciariamente** à Caixa Econômica Federal, nos termos e para os efeitos da Lei n.º 9.514/97, o imóvel objeto desta matrícula. As partes obrigam-se pelas demais cláusulas e condições constantes do mencionado contrato, as quais ficam fazendo parte integrante deste registro. Código Fiscal: 4540-1 Qtd: 1 Código Tributação: 4. Emol.: R\$816,43, Recompe: R\$48,98, ISSQN: R\$16,33, TFJ.: R\$402,12, Total: R\$1.283,86. Selo de Fiscalização Eletrônico: ENS04417, Código de Segurança: 9678-0261-8477-5170. (P.465, n.º 10.351). MEM. DOU FÉ.

AV-7-132.118-08/04/2022- PROT. 407.027-01/04/2022, reapresentado em 06/04/2022. Conforme averbação n.º 14 da matrícula 128.356, livro 02 deste

Continua na ficha 03

Continua na página 05



Luiz Eugênio da Fonseca
Registrador

José Fonseca e Silva Neto
Registrador Substituto

Melissa Soares Fonseca
Registradora Substituta

Avenida João Pinheiro 332
Centro - CEP 38400-124
TEL: (34) 3235-1234

Pedido nº 710.160 10:53:39

CERTIDÃO

Página 5

CNM: 032573.2.0132118-76

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

2º Ofício de Registro de Imóveis

MATRÍCULA

132.118

FICHA

03

Uberlândia - MG, 08 de abril de 2022

Ofício, efetuada em 08/04/2022, procede-se a esta averbação para constar que a requerimento datado de 05/04/2022, amparado no artigo 1.043, § 5º, inciso I do Provimento Conjunto n.º 93/2020 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais, e conforme Alvará de Licença para Construção n.º 003837/2022, expedido pela Secretaria de Planejamento Urbano da Prefeitura Municipal local em 21/03/2022, o **prazo para a conclusão das obras** do imóvel objeto desta matrícula **foi prorrogado para 21/09/2022**. Código Fiscal: 4135-0 Qtd: 1 Código Tributação: 38. Isento de emolumentos nos termos do artigo 237-A, § 1º da Lei n.º 6.015/73. Selo de Fiscalização Eletrônico: FOQ63160, Código de Segurança: 7227-1562-5586-1344. (P.477, n.º 10.599). ATCJ. DOU FÉ.

AV-8-132.118-07/10/2022- PROT. 414.871- 20/09/2022, reapresentado em 04/10/2022. A requerimento datado de 26/09/2022 e conforme certidão da Secretaria de Planejamento Urbano da Prefeitura Municipal local, datada de 23/09/2022, procede-se a esta averbação para constar que em 12/08/2022 foi fornecido o habite-se parcial n.º 8781/2022 e nesta mesma data efetuado o lançamento da construção do imóvel objeto desta matrícula, situado na Rua Alaor Carlos Garcia n.º 455 e Rua Nair Alves dos Reis Duarte n.º 150 (Ap. 207/Bl. 01), com a área construída de 60,24m² e com o valor venal estipulado em R\$20.548,14. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o n.º 00.01.0202.10.29.0006.0014. Emolumentos cobrados nos termos do artigo 42, inciso II da Lei n.º 11.977/2009 - Programa Minha Casa, Minha Vida. Código Fiscal: 4148-3 Qtd: 1 Código Tributação: 4. Emol.: R\$174,42, Recomepe: R\$10,46, ISSQN: R\$3,49, TFJ.: R\$71,24, Total: R\$259,61. Selo de Fiscalização Eletrônico: GDD37762, Código de Segurança: 7040-0483-6448-1495. (P.483, n.º 10.723). DOU FÉ.

AV-9-132.118-07/10/2022- PROT. 414.871-20/09/2022, reapresentado em 04/10/2022. Procede-se a esta averbação para constar que foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Secretaria Especial da Receita Federal sob a aferição n.º 90.001.78624/74-001, em 19/09/2022, referente à área parcial residencial multifamiliar de obra nova de 7.192,56m² do condomínio Residencial Jardim Brasília III. Emolumentos cobrados nos termos do artigo 42, inciso II da Lei n.º 11.977/2009 - Programa Minha Casa, Minha Vida. Código Fiscal: 4135-0 Qtd: 1 Código Tributação: 4. Emol.: R\$10,73, Recomepe: R\$0,64, ISSQN: R\$0,22, TFJ.: R\$3,58, Total: R\$15,17. Selo de Fiscalização Eletrônico: GDD37762, Código de Segurança: 7040-0483-6448-1495. (P.483, n.º 10.723). LGCJ. DOU FÉ.

AV-10-132.118-07/03/2025- PROT. 457.497-21/02/2025, reapresentado em

Continua no verso.

Continua no verso.

CNM: 032573.2.0132118-76

2º Ofício de Registro de Imóveis

Continuação Matrícula

132.118

Ficha

03

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

05/03/2025. A requerimento datado de Florianópolis, 21/02/2025, procede-se a esta averbação para constar que a propriedade do imóvel objeto desta matrícula fica consolidada em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 3/4, Brasília-DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, que instruiu o seu pedido com a certidão de não purgação da mora dentro do prazo legal. VALOR - R\$172.077,40. AVALIAÇÃO FISCAL - R\$172.077,40. Foi recolhido ITBI conforme guia autenticada na CEF sob o n.º 0031 0280785000564 em 19/02/2025. Código Fiscal: 4241-6 Qtd: 1 Código Tributação: 1. Emol.: R\$2.448,68, Recomepe: R\$146,91, ISSQN: R\$48,97, TFJ.: R\$1.206,16, Total: R\$3.850,72. Selo de Fiscalização Eletrônico: ISB94232, Código de Segurança: 0188-8631-2189-0370. FVM. DOU FÉ.



Luiz Eugênio da Fonseca
Registrador

José Fonseca e Silva Neto
Registrador Substituto

Melissa Soares Fonseca
Registradora Substituta

Avenida João Pinheiro 332
Centro - CEP 38400-124
TEL: (34) 3235-1234

Pedido nº 710.160 10:53:43

Página 7

2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE UBERLÂNDIA-MG

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico 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 nº 132118. Nos termos dos artigos 11 e 16 da Lei n.º 14.382 de 27/06/2022: 1) Esta certidão contém a reprodução de todo o conteúdo da matrícula, sendo suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, MAS NÃO CONTÉM certificação específica pelo oficial sobre propriedade, direitos, ônus reais e restrições; 2) Não serão exigidos, para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos ou para a caracterização da boa-fé do terceiro adquirente de imóvel ou beneficiário de direito real, a obtenção prévia de quaisquer documentos ou certidões além daqueles requeridos nos termos do disposto no § 2º do art. 1º da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985. Certifico ainda, que constitui condição necessária de atos de registro ou averbação nas serventias de registro de imóveis, quando instrumentalizadas por escritura pública, o recolhimento integral das parcelas destinadas ao Tribunal de Justiça de Minas Gerais, ao Recomepe, ao Ministério Público do Estado de Minas Gerais e à Advocacia Geral do Estado de Minas Gerais, bem como sua referência na escritura pública correspondente, inclusive aquelas lavradas em outras unidades da Federação, nos termos do art. 5-A caput e § 1º da Lei 15.424/04. O referido é verdade, dá fé. Uberlândia, 07 de março de 2025. Esta certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/02, Lei n.º 11.977/09 e Lei n.º 14.063/20. Sua emissão e conferência podem ser confirmadas pelo site <https://www.e-intimacao.onr.org.br>. Assinada digitalmente por Melissa Soares Fonseca. Prazo de validade: 30 dias.

Emolumentos: R\$27,36 Recomepe: R\$1,64 TFJ: R\$10,25 ISSQN: R\$0,55 - Total R\$39,80

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
Ofício do 2º Registro de Imóveis
de Uberlândia - MG - CNS: 03.257-3

Selo Eletrônico nº ISB94242
Cód. Seg.: 6265.1511.3036.1401

Quantidade de Atos Praticados: 1
Luiz Eugênio da Fonseca Oficial
Emol. R\$29,00 - TFJ R\$10,25 - Valor Final R\$39,25
ISS R\$0,55
Consulte a validade deste Selo no site
<https://selos.tjmg.jus.br>

