

Patricia Testa Pereira
Oficial Substituta

Joelia da Silva Ribeiro
Escrivente

Oficial: Márcio Ribeiro Pereira

Denise Testa Pereira
Oficial Substituta

Daniele Amstaldem de Oliveira
Escrivente

Lorena Marques de Sousa
Escrivente

C E R T I D ã O

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

232.000

Ficha

01

Uberlândia - MG, 31 de março de 2020


I M Ó V E L: Um imóvel situado nesta cidade, no Bairro Portal do Vale, na Rua João Costa Azevedo, nº 830, com a Rua Luiza Zardini Paganini, nº 61, constituído pelo **apartamento nº 106**, localizado no 1º pavimento tipo, do Condomínio "Residencial Vista do Vale", com a área privativa de 56,31m², área de garagem descoberta de 10,80m², correspondendo à vaga 55, área comum de 8,59m², área total de 75,70m² e fração ideal de 0,015103298 do terreno designado por lote nº 11A da quadra nº 09, que possui a área de 2.411,22m².

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.

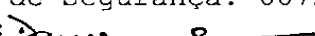
Registro anterior: Matrícula 227.423, Livro 2, desta Serventia.

Emol.: R\$22,25, TFJ.: R\$7,00, Total: R\$29,25 - Qtd/Cod: 1/4401-6. Número do Selo: DPT31124. Código de Segurança: 0072-8499-8194-5192.

AV-1-232.000- Protocolo nº 575.889, em 06 de março de 2020, reapresentado em 17/03/2020- CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO- Averba-se para constar que foi registrada sob o nº 17.681, livro 3 - Reg. Auxiliar, desta Serventia, a Convenção de Condomínio do Residencial Vista do Vale. Emol.: R\$8,84, TFJ.: R\$2,78, Total: R\$11,62 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Número do Selo: DPT31124. Código de Segurança: 0072-8499-8194-5192. Em 31/03/2020.

Dou fé: 

AV-2-232.000- Protocolo nº 575.889, em 06 de março de 2020, reapresentado em 17/03/2020- IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO- Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. Alvará de construção válido até 23 de junho de 2022. Incorporação registrada em 31/03/2020, sob o R-6 da matrícula nº 227.423, 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 227.423. A incorporação foi submetida ao Patrimônio de Afetação, conforme AV-8-227.423, previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei 4.591/64. Foi declarado pela proprietária e incorporadora que o Residencial Vista do Vale enquadra-se no Programa Minha Casa Minha Vida-PMCMV. Esta matrícula poderá ser encerrada caso a construção não seja concluída ou nas demais hipóteses previstas em lei. Emol.: R\$8,84, TFJ.: R\$2,78, Total: R\$11,62 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Número do Selo: DPT31124. Código de Segurança: 0072-8499-8194-5192. Em 31/03/2020.

Dou fé: 

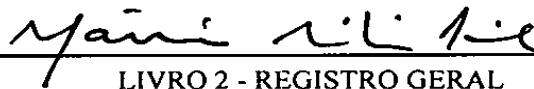
R-3-232.000- Protocolo nº 590.378, em 06 de outubro de 2020, reapresentado em 20/10/2020- DEVEDORA/CONSTRUTORA: OPÇÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI, com sede nesta cidade, na Rua Rodrigues da Cunha, 526, sala 01, Bairro Martins, CNPJ 09.128.718/0001-32, neste ato, representada pelo

Continua no verso.

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

01



LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

sócio 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 Samys Paula dos Santos Oliveira, CPF 285.977.258-85. 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 30/07/2020. VALOR E OBJETIVO: A Caixa concede a devedora uma abertura de crédito no valor de R\$4.835.728,98, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento Residencial Vista do Vale, composto de 68 unidades. 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: Expirado o prazo de carência fixado, o eventual saldo devedor remanescente da dívida deverá ser integralmente pago, com todos os encargos a ele inerentes, no prazo máximo de amortização de até 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: A devedora se obriga a concluir as obras no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da data de realização do primeiro desembolso. ENCARGOS DA DEVEDORA/CONSTRUTORA DURANTE A FASE DA CONSTRUÇÃO/CARÊNCIA: Serão devidos, a partir da data do primeiro desembolso, juros anuais 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 deste contrato. ENCARGOS DA DEVEDORA/CONSTRUTORA DURANTE A FASE DA AMORTIZAÇÃO: Durante o prazo de amortização, a devedora pagará a 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 deste contrato. VALOR DA GARANTIA HIPOTECÁRIA: R\$11.643.300,00. GARANTIA: Em garantia da dívida ora confessada e demais obrigações assumidas a devedora dá à credora em

Continua na ficha 02

continuação

LIVRO 2 REGISTRO GERAL


1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula


232.000

Ficha

02


 Uberlândia - MG, 28 de outubro de 2020

primeira e especial hipoteca, transferível a terceiros, o imóvel retro caracterizado. Comparece como fiador e principal pagador, João Paulo Naves Camargo, brasileiro, solteiro, nascido em 24/12/1982, empresário, CNH 01815040194-DETRAN/MG, 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 26/08/2020, em nome da devedora. Emolumentos cotados no R-10 da matrícula 227.423, conforme artigo 237-A da Lei 6.015/73. Isento de emolumentos - Qtd/Cod: 1/4517-9-38. Número do Selo: EAU42465. Código de Segurança: 9220-4365-6813-9776. Em 28/10/2020.

Dou fé: 

AV-4-232.000- Protocolo nº 604.196, em 24 de março 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-3-232.000, 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: EMF82396. Código de Segurança: 0851-0657-9690-8421. Em 31/03/2021.

Dou fé: 

R-5-232.000- Protocolo nº 604.196, em 24 de março de 2021- Transmitente: 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: JOHNATA CARDOSO DA SILVA, brasileiro, solteiro, nascido em 29/10/1984, conferente de produção, CI MG-13.060.361-PC/MG, CPF 059.737.936-05, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Jurubeba, 50, Morumbi. 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, com utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS, datado de 04/03/2021. VALOR DESTINADO À AQUISIÇÃO DO IMÓVEL: R\$173.200,00. VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO: R\$16.387,82. VALOR DO FGTS: R\$29.339,84. VALOR DOS RECURSOS PRÓPRIOS: R\$11.326,60. VALOR DO DESCONTO COMPLEMENTO CONCEDIDO PELO FGTS: R\$3.109,00. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$173.200,00. ITBI no valor de R\$1.522,63, recolhido junto ao Banco Itaú S/A, em data de 12/03/2021. Foi apresentada certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à Dívida Ativa da União emitida pela Receita Federal/PGFN, em data de 24/02/2021, em nome da transmitente. Anexos ao

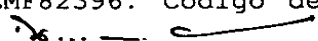
Continua no verso.


1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

02

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Contrato: Anexo I - Contrato de Financiamento Imobiliário - Proposta, Opção de Seguro e demais condições para vigência do seguro, datado de 04/03/2021, e Anexo II - Direitos e Deveres do seu Contrato. 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: EMF82396. Código de Segurança: 0851-0657-9690-8421. Em 31/03/2021. Dou fé: 

R-6-232.000- Protocolo nº 604.196, em 24 de março de 2021- Pelo contrato referido no R-5-232.000, o devedor fiduciante Johnata Cardoso da Silva, 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\$129.424,56. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$173.200,00. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: Price. PRAZO TOTAL, EM MESES: construção/legalização- 24/08/2022 - amortização- 360. TAXA ANUAL DE JUROS: nominal- 5,5000% - efetiva- 5,6407%. 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\$793,19. VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 10/04/2021. 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\$173.200,00, 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\$865,41, TFJ.: R\$402,12, ISSQN.: R\$16,33, Total: R\$1.283,86 - Qtd/Cod: 1/4540-1. Número do Selo: EMF82396. Código de Segurança: 0851-0657-9690-8421. Em 31/03/2021. Dou fé: 

AV-7-232.000- Protocolo nº 649.640, em 14 de julho de 2022- REVALIDAÇÃO DO ALVARÁ- A requerimento da interessada, datado de 13/07/2022, averba-se para constar que foi apresentado Alvará de Licença, Protocolo nº 010967/2022, com término da referida licença em 08 de junho de 2025, o qual revalida o Alvará constante da AV-2-232.000, destinado a construir

Continua na ficha 03

continuação

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

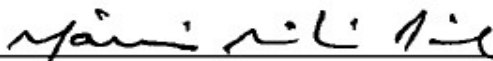
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

232.000

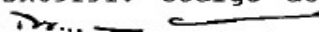
Ficha

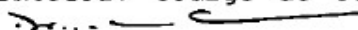
03


 Uberlândia - MG, 25 de julho de 2022

edifício residencial multifamiliar vertical. Emolumentos cotados na AV-77 da matrícula 227.423, conforme artigo 237-A da Lei 6.015/73. Isento de emolumentos - Qtd/Cod: 1/4135-0-38. Número do Selo: FVQ80563. Código de Segurança: 2744-8943-8589-3569. Em 25/07/2022.

Dou fé:

AV-8-232.000- Protocolo nº 659.822, em 21 de outubro de 2022- CONSTRUÇÃO E HABITE-SE- Averba-se, a requerimento datado de 20/10/2022, nos termos da certidão expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano local, em data de 20/10/2022, e conforme HABITE-SE nº 15626/2022, de 13/10/2022, para constar o lançamento do prédio situado na Rua João Costa Azevedo, nº 830, com a Rua Luiza Zardini Paganini, nº 61, com a área da unidade de 64,90m² (residencial) e com o valor venal da construção de R\$22.138,14. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 00-02-0401-08-19-0011-0013. Emol.: R\$184,88, TFJ.: R\$71,24, ISSQN.: R\$3,49, Total: R\$259,61 - Qtd/Cod: 1/4148-3. Número do Selo: GDK69191. Código de Segurança: 8927-1059-9787-7784. Em 27/10/2022. Dou fé: 

AV-9-232.000- Protocolo nº 659.822, em 21 de outubro de 2022- CND/INSS- Foi apresentada para ser arquivada a CND/INSS nº 90.002.54990/75-001, referente à área residencial multifamiliar de obra nova de 5.170,27m². Emol.: R\$11,37, TFJ.: R\$3,58, ISSQN.: R\$0,22, Total: R\$15,17 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Número do Selo: GDK69191. Código de Segurança: 8927-1059-9787-7784. Em 27/10/2022. Dou fé: 

AV-10-232.000- Protocolo nº 704.976, em 29 de fevereiro de 2024- **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**- Conforme requerimentos datados de Florianópolis, 27/02/2024 e Bauru, 28/02/2024, fica consolidada a propriedade do imóvel constante desta matrícula, em nome da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, 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 Johnata Cardoso da Silva, 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\$197.085,00. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$197.085,00. ITBI no valor de R\$3.941,70, recolhido junto à CEF, em data de 27/02/2024. Foram apresentadas: certidão do decurso do prazo sem a purga da mora, datada de 22/11/2023; e, declaração de dispensa da certidão negativa para transferência do imóvel, datada de Florianópolis, 27/02/2024. 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: HOP14194. Código de Segurança: 9461-3581-9621-2481. Em 15/03/2024.

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 232000 (CNM:032136.2.0232000-39). Uberlândia, 15 de março 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: HOP14201
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 3165.8137.9723.7453

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>

