



Valide aqui
este documento



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 752.129 08:09

CERTIDÃO

Página 1

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 032573.2.0123975-61

2º Ofício de Registro de Imóveis

MATRÍCULA

123.975

FICHA

01

Uberlândia - MG, 13 de agosto de 2018

IMÓVEL - Um imóvel situado nesta cidade, no Bairro Jardim Europa, na Rua Marco Aurélio Resende dos Santos n.º 330, constituído pelo apartamento 805, localizado no oitavo pavimento do bloco 01 do condomínio Residencial Royale II, com todas as suas dependências, instalações e benfeitorias existentes, com 55,78m² de área privativa principal, 10,80m² de área comum de divisão não proporcional descoberta, correspondente à vaga de garagem n.º 120, 7,28m² de área comum de divisão proporcional, 73,86m² de área total e 0,005139194 de fração ideal do terreno, o qual é designado pelo lote n.º 39-A da quadra n.º 01, medindo cento e um metros e noventa e sete (101,97) centímetros para a Rua Marco Aurélio Resende dos Santos; por um lado em três (03) linhas quebradas de, respectivamente, vinte e quatro metros e oitenta e sete (24,87) centímetros confrontando com o lote n.º 38 + sete metros e dez (7,10) centímetros + trinta e nove metros e quarenta e nove (39,49) centímetros confrontando com o lote n.º 85; por outro lado em três (03) linhas quebradas de, respectivamente, vinte e cinco (25,00) metros + dez (10,00) metros confrontando com o lote n.º 49 + quarenta (40,00) metros confrontando com o lote n.º 80; e cem metros e dois (100,02) centímetros para a Via Marginal; com a área de 6.560,04m².

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

REGISTRO ANTERIOR - Matrícula n.º 122.557, livro 02 deste Ofício. Protocolo n.º 352.737 de 03/07/2018. Código Fiscal: 4401-6 Qtd.: 01 Código de Tributação: 1. Emol.: R\$36,77, Recompe: R\$2,21, ISSQN: R\$0,74, TFJ.: R\$12,26, Total: R\$51,98. (P.433, n.º 9.700). DOU FÉ.

AV-1-123.975-13/08/2018- PROT. 352.738-03/07/2018. Certifico que a convenção de condomínio do Residencial Royale II foi registrada no livro 03-Auxiliar, sob o n.º 17.066 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. Código Fiscal: 4135-0 Qtd.: 01 Código de Tributação: 1. Emol.: R\$14,62, Recompe: R\$0,88, ISSQN: R\$0,29, TFJ.: R\$4,87, Total: R\$20,66. (P.433, n.º 9.700). DOU FÉ.

AV-2-123.975-13/08/2018- PROT. 352.736-03/07/2018. **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 002008/2018, datado de 26/06/2018, válido até 27/06/2021. Incorporação Imobiliária registrada sob o n.º 05 da matrícula 122.557, livro 02 deste Ofício. Nos 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

Continua no verso.

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/K523G-Q5SLG-LD7GP-ZYB3T>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

CNM: 032573.2.0123975-61
2º Ofício de Registro de Imóveis

FICHA
01

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Especial, expedida pela Justiça Federal de Minas Gerais - Subseção Judiciária de Uberlândia-MG, datada de 07/05/2018; Certidão Cível Positiva, expedida pelo Tribunal de Justiça de Minas Gerais, Comarca de Uberlândia-MG, datada de 05/06/2018; e Certidão Positiva Eletrônica de Ações Trabalhistas, expedida pelo Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região, datada de 10/07/2018, conforme averbação n.º 06 da matrícula 122.557, 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 07 da matrícula 122.557, livro 02 deste Ofício. A presente matrícula poderá ser encerrada nas hipóteses previstas em lei. Código Fiscal: 4135-0 Qtd: 01 Código de Tributação: 1. Emol.: R\$14,62, Recomeço: R\$0,88, ISSQN: R\$0,29, TFJ.: R\$4,87, Total: R\$20,66. AC. DOU FÉ.

AV-3-123.975-21/11/2018- PROT. 358.149-14/11/2018. **HIPOTECA** - Certifico que conforme registro n.º 09 da matrícula n.º 122.557, livro 02, deste Ofício, efetuado em 21/11/2018, fica transportada para esta matrícula a hipoteca, nos seguintes termos: **DEVEDORA** - **OPÇÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI**, com sede nesta cidade, na Rua Rodrigues da Cunha n.º 526, sala 01, CNPJ 09.128.718/0001-32, representada por seu titular/administrador João Paulo Naves Camargo, CPF 054.188.466-20. **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 João Bosco Duarte, CPF 506.000.526-72, conforme procuração lavrada no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília-DF, livro 3.242-P, fls. 171/172, e substabelecimento lavrado no 1º Serviço Notarial local, livro 2.081P, fl. 127. **FIADOR** - João Paulo Naves Camargo, retro mencionado. Contrato por Instrumento 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 8.7877.0453709-9, 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 09/11/2018, 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 empreendimento Residencial Royale II, nas seguintes condições: **VALOR DA DÍVIDA** - A credora concede à devedora uma abertura de crédito no valor de R\$6.500.000,00. **VALOR DA GARANTIA HIPOTECÁRIA** - R\$38.000.000,00. **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

Continua na ficha 02

Continua na página 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/K523G-Q5SLG-LD7GP-ZYB3T>



Valide aqui
este documento

Pedido nº 752.129 08:09

CERTIDÃO

Página 3

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 032573.2.0123975-61

2º Ofício de Registro de Imóveis

MATRÍCULA	FICHA
123.975	02

Uberlândia - MG, 21 de novembro de 2018

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: CLN36695, Código de Segurança: 3733-3873-7034-0219. (P.436, n.º 9.765). MPR. DOU FÉ.

AV-4-123.975-03/10/2019- PROT. 369.680-30/09/2019. Conforme item 1.7 do Contrato por Instrumento Particular, datado de 16/09/2019, 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\$32,43, Recome: R\$1,95, ISSQN: R\$0,65, TFJ.: R\$10,70, Total: R\$45,73. Selo de Fiscalização Eletrônico: DCK19138, Código de Segurança: 3380-6078-3671-0389. DOU FÉ.

R-5-123.975-03/10/2019- PROT. 369.680-30/09/2019. 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** - HIUSTER ALVES SILVA, brasileiro, solteiro, maior, nascido em 03/09/92, serralheiro, CNH 05345172402-MG e CPF 109.503.456-10, residente e domiciliado na Rua das Orquídeas n.º 980, casa 02, Bairro Jardim Célia, 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 MINHA CASA, MINHA VIDA - RECURSOS DO FGTS N.º 8.7877.0648088-4, 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 16/09/2019, devidamente assinado pelas partes na forma legal. VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO - R\$13.918,82. O valor destinado à aquisição de imóvel residencial urbano objeto deste contrato é: R\$190.000,00, composto pela integralização dos valores abaixo: Valor dos recursos próprios: R\$45.192,00; Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS: R\$1.699,00; e Valor do financiamento concedido pela credora: R\$143.109,00. AVALIAÇÃO FISCAL - R\$190.000,00. Recolheu ITBI no Itaú, via internet, em 20/09/2019; e apresentou Certidão Negativa de Débitos da Prefeitura Municipal local. Código Fiscal: 4542-7 Qtd: 1 Código Tributação: 4. Emol.: R\$847,08, Recome: R\$50,82, ISSQN: R\$16,94, TFJ.: R\$417,25, Total: R\$1.332,09. Selo de Fiscalização Eletrônico: DCK19138, Código de Segurança: 3380-6078-3671-0389. DOU FÉ.

R-6-123.975-03/10/2019- DEVEDOR - HIUSTER ALVES SILVA, retro qualificado. **CREDORA** - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Instituição Financeira sob a forma de

Continua no verso.

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/K523G-Q5SLG-LD7GP-ZYB3T>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

CNM: 032573.2.0123975-61
2º ~~Ofício de~~ Registro de Imóveis

FICHA
02

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

empresa pública, com sede em Brasília-DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, representada por Antônio Augusto Gaspar, CPF 422.555.386-87, conforme procuração lavrada no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília-DF, livro 3.377-P, fls. 199 e 200, e substabelecimento lavrado no Primeiro Serviço Notarial local, livro 2.139-P, fl. 072. 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 - RECURSOS DO FGTS N.º 8.7877.0648088-4, datado de 16/09/2019, devidamente assinado pelas partes na forma legal. VALOR TOTAL DA DÍVIDA - R\$143.109,00. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA - R\$190.000,00. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO - Price. PRAZO TOTAL - Construção/Legalização: 11/12/2020 e Amortização: 360 meses. TAXA ANUAL DE JUROS - Nominal: 6,00% e Efetiva: 6,1677%. VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL - 15/10/2019. ÉPOCA DE REAJUSTE DOS ENCARGOS - De acordo com 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\$884,04. VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO - R\$190.000,00. 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: 4541-9 Qtd: 1 Código Tributação: 4. Emol.: R\$795,39, Recomepe: R\$47,72, ISSQN: R\$15,91, TFIJ.: R\$391,79, Total: R\$1.250,81. Selo de Fiscalização Eletrônico: DCK19138, Código de Segurança: 3380-6078-3671-0389. (P.447, n.º 9.981). JGM. DOU FÉ.

AV-7-123.975-09/04/2021- PROT. 389.506-19/03/2021, reapresentado em 07/04/2021. A requerimento datado de 30/03/2021 e conforme certidão da Secretaria de Planejamento Urbano da Prefeitura Municipal local, datada de 17/03/2021, procede-se a esta averbação para constar que em 18/02/2021 foi fornecido o habite-se n.º 8580/2020 e nesta mesma data efetuado o lançamento da construção do imóvel objeto desta matrícula, situado na Rua Marco Aurélio Resende dos Santos n.º 330 (Ap. 805/Bl. 01), com a área construída de 63,06m² e com o valor venal estipulado em R\$19.385,82. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o n.º 00.04.0402.09.10.0039.0060. 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\$144,21, Recomepe:

Continua na ficha 03

Continua na página 05

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/K523G-Q5SLG-LD7GP-ZYB3T>



Valide aqui
este documento

Pedido nº 752.129 08:09

CERTIDÃO

Página 5

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 032573.2.0123975-61

2º Ofício de Registro de Imóveis

MATRÍCULA	FICHA
123.975	03

Uberlândia - MG, 09 de abril de 2021

RS8,65, ISSQN: RS2,88, TFJ.: RS58,90, Total: RS214,64. Selo de Fiscalização Eletrônico: ENS00854, Código de Segurança: 4346-7250-9094-1912. (P.465, n.º 10.350). DOU FÉ.

AV-8-123.975-09/04/2021- PROT. 389.506-19/03/2021, reapresentado em 07/04/2021. Procede-se a esta averbação para constar que foi apresentada a CND/INSS emitida pela Secretaria da Receita Federal sob o n.º 000662021-88888200, em 03/03/2021, referente à área residencial de obra nova de 14.698,65m² do condomínio Residencial Royale II. 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.: RS8,87, Recome: RS0,53, ISSQN: RS0,18, TFJ.: RS2,96, Total: RS12,54. Selo de Fiscalização Eletrônico: ENS00854, Código de Segurança: 4346-7250-9094-1912. (P.465, n.º 10.350). AC. DOU FÉ.

AV-9-123.975-27/11/2025- PROT. 470.795-14/11/2025, reapresentado em 25/11/2025. Conforme consulta à base de dados dos Correios realizada em 27/11/2025, procede-se a esta averbação de ofício, para constar que o imóvel objeto desta matrícula é cadastrado no Código de Endereçamento Postal - CEP 38.414-678. Código Fiscal: 4135-0 Qtd: 1 Código Tributação: 73. Isento de emolumentos. Selo de Fiscalização Eletrônico: JON57847, Código de Segurança: 8659-2673-0826-9041. DOU FÉ.

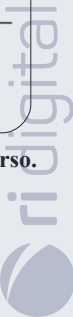
AV-10-123.975-27/11/2025- PROT. 470.795-14/11/2025, reapresentado em 25/11/2025. A requerimento datado de Florianópolis, 14/11/2025, procede-se a esta averbação para constar que a propriedade do imóvel objeto desta matrícula fica consolidada em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Instituição 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 - RS200.377,70. AVALIAÇÃO FISCAL - RS200.377,70. Foi recolhido ITBI conforme guia autenticada na CEF sob o n.º 1910 0650785000799 em 16/10/2025. Código Fiscal: 4242-4 Qtd: 1 Código Tributação: 1. Emol.: RS2.570,76, Recome: RS193,50, ISSQN: RS51,42, TFJ.: RS1.284,53, Fundos: RS0,00. Total: RS4.100,21. Selo de Fiscalização Eletrônico: JON57847, Código de Segurança: 8659-2673-0826-9041. FVMC. DOU FÉ.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/K523G-Q5SLG-LD7GP-ZYB3T>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Continua no verso.



Valide aqui
este documento

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 123975. 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 a partir de 31/03/2025 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 Recompe, 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, 27 de novembro 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://assinador-web.onr.org.br>. Assinada digitalmente por Pricilla Stephany Rosa Oliveira - Escrevente. Prazo de validade: 30 dias.

Emolumentos: R\$26,97 Recompe: R\$2,03 TFJ: R\$10,25 ISSQN: R\$0,54 - Total R\$39,79

PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA Ofício do 2º Registro de Imóveis de Uberlândia - MG - CNS: 03.257-3	
Selo Eletrônico nº JON57860 Cód. Seg.: 3213.8203.8093.7617	
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\$0,54 Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br	

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/K523G-Q5SLG-LD7GP-ZYB3T>