

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: 032136.2.0228710-15

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

228.710

Ficha

01

Uberlândia - MG, 18 de outubro de 2019

I M Ó V E L: Um imóvel situado nesta cidade, no Bairro Laranjeiras, na Avenida Castela, nº 24, com Rua Aragon, nº 11, com Avenida Vereador Carlito Cordeiro, nº 1.795 e com Rua Bilbão, nº 20, constituído pelo **apartamento nº 308**, localizado no 3º pavimento tipo, Bloco 03 do Condomínio "Residencial Madrid", com a área privativa de 55,45m², área de garagem descoberta de 10,80m², correspondendo à vaga 224, área comum de 9,30m², área total de 75,55m² e fração ideal de 0,003211528 do terreno constituído pelos lotes nºs 01 a 34 da quadra nº 03, do Loteamento Convencional Jardim Espanha, que possui a área de 9.602,02m².

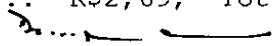
PROPRIETÁRIA: OPÇÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI, com sede nesta cidade, na rua Rodrigues da Cunha nº 526, sala 01, Bairro Martins, CNPJ 09.128.718/0001-32, NIRE 3160026986-3.

Registro anterior: Matrícula 224.478, Livro 2, desta Serventia.

Emol.: R\$21,54, TFJ.: R\$6,78, Total: R\$28,32 - Qtd/Cod: 1/4401-6.

AV-1-228.710- Protocolo nº 562.506, em 05 de setembro de 2019, reapresentado em 02/10/2019- CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO- Averb-se para constar que foi registrada sob o nº 17.335, livro 3 - Reg. Auxiliar, desta Serventia, a Convenção de Condomínio do Residencial Madrid. Emol.: R\$8,56, TFJ.: R\$2,69, Total: R\$11,25 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Em 18/10/2019.

Dou fé: 

AV-2-228.710- Protocolo nº 562.506, em 05 de setembro de 2019, reapresentado em 02/10/2019- IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO- Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. Alvará de construção válido até 28 de fevereiro de 2022. Incorporação registrada em 18/10/2019, sob o R-5 da matrícula nº 224.478, 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 224.478. A incorporação foi submetida ao Patrimônio de Afetação, conforme AV-7-224.478, 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 Madrid enquadra-se no Programa Minha Casa Minha Vida- PMCMV Emol.: R\$8,56, TFJ.: R\$2,69, Total: R\$11,25 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Em 18/10/2019. Dou fé: 

R-3-228.710- Protocolo nº 587.593, em 02 de setembro de 2020, reapresentado em 16/09/2020- 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 sócio titular administrador João Paulo Naves Camargo, CPF 054.188.466-20. CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição

Continua no verso.

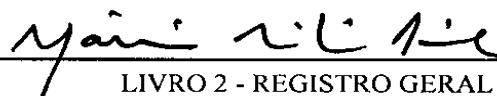
Continua no verso.

CNM: 032136.2.0228710-15

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

01



LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

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 Uberlândia-MG, 31/07/2020. VALOR E OBJETIVO: A Caixa concede a devedora uma abertura de crédito no valor de R\$5.000.000,00, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento Residencial Madrid, Módulo II - composto de 80 unidades. PRAZO PARA CONSTRUÇÃO E LEGALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO: A devedora/construtora se obriga a concluir as obras no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da data de realização do primeiro desembolso. 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. ENCARGOS DA DEVEDORA/CONSTRUTORA DURANTE A FASE DA CONSTRUÇÃO: 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/construtora 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. 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 desta matrícula. VALOR DA GARANTIA HIPOTECÁRIA: R\$14.721.000,00 (estando incluídos neste valor os demais imóveis constantes do instrumento ora registrado). 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,

Continua na ficha 02

CNM: 032136.2.0228710-15

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

228.710

Ficha

02

Uberlândia - MG, 23 de setembro de 2020

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-29 da matrícula 224.478, conforme artigo 237-A da Lei 6.015/73. Isento de emolumentos - Qtd/Cod: 1/4516-1-38. Número do Selo: DYP32701. Código de Segurança: 8140-2127-6103-1630. Em 23/09/2020.

Dou fé: *Yair R. L. Aze*

AV-4-228.710- Protocolo nº 597.957, em 30 de dezembro de 2020, reapresentado em 14/01/2021- 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-3-228.710, 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: EHV97029. Código de Segurança: 3368-2975-4039-0114. Em 19/01/2021. Dou fé: *Yair R. L. Aze*

R-5-228.710- Protocolo nº 597.957, em 30 de dezembro de 2020, reapresentado em 14/01/2021- 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 seu titular/administrador João Paulo Naves Camargo, CPF 054.188.466-20. ADQUIRENTE: DIELEN LALESCA DA CUNHA, brasileira, solteira, nascida em 06/11/1993, vendedora, CI MG-15.073.963-SSP/MG, CPF 081.559.376-74, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua do Agrônomo, 62, Jardim das Palmeiras. 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 07/12/2020. VALOR DESTINADO À AQUISIÇÃO DO IMÓVEL: R\$190.000,00. VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO: R\$13.872,05. VALOR DOS RECURSOS PRÓPRIOS: R\$69.505,60. VALOR DO DESCONTO COMPLEMENTO CONCEDIDO PELO FGTS: R\$22.090,00. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$190.000,00. ITBI no valor de R\$2.323,93, recolhido junto ao Banco Itaú S/A, em data de 15/12/2020. Foi apresentada certidão positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à Dívida Ativa da União emitida pela Receita Federal/PGFN, em data de 18/09/2020, em nome da transmittente. Anexos ao Contrato: Anexo I - Contrato de Financiamento Imobiliário - Proposta, Opção de Seguro e demais condições para vigência do seguro, datado de 07/12/2020, 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: EHV97029. Código de Segurança: 3368-2975-4039-0114. Em 19/01/2021.

Dou fé: *Yair R. L. Aze*

Continua no verso.

continuação

CNM: 032136.2.0228710-15

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

02

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

R-6-228.710- Protocolo nº 597.957, em 30 de dezembro de 2020, reapresentado em 14/01/2021- Pelo contrato referido no R-5-228.710, a devedora fiduciante Dielen Lalesca da Cunha, já qualificada, **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\$98.404,40. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$190.000,00. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: Price. PRAZO TOTAL, EM MESES: construção/legalização- 22/08/2022 - amortização- 360. TAXA ANUAL DE JUROS: nominal- 4,7500% - efetiva- 4,8547%. 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\$537,03. VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 15/01/2021. 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 pela devedora, 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\$719,90, TFI.: R\$277,38, ISSQN.: R\$13,58, Total: R\$1.010,86 - Qtd/Cod: 1/4517-9. Número do Selo: EHV97029. Código de Segurança: 3368-2975-4039-0114. Em 19/01/2021.

Dou fé:

AV-7-228.710- Protocolo nº 639.560, em 05 de abril de 2022- REVALIDAÇÃO DO ALVARÁ- A requerimento da interessada, datado de 05/04/2022, averba-se para constar que foi apresentado Alvará de Licença, Protocolo nº 003843/2022, com término da referida licença em 26 de dezembro de 2022, o qual revalida o Alvará constante da AV-2-228.710, desta matrícula, destinado a construir edifício residencial multifamiliar vertical. Emolumentos cotados na AV-256 da matrícula 224.478, conforme artigo 237-A da Lei 6.015/73. Isento de emolumentos - Qtd/Cod: 1/4135-0-38. Número do Selo: FOX78012. Código de Segurança: 9758-6458-4614-8717. Em 08/04/2022.

Dou fé:

AV-8-228.710- Protocolo nº 662.928, em 23 de novembro de 2022- CONSTRUÇÃO

Continua na ficha 03

CNM: 032136.2.0228710-15

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

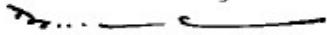
228.710

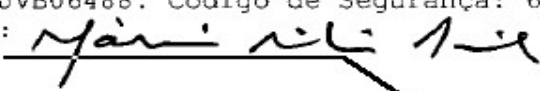
Ficha

03

Uberlândia - MG, 30 de novembro de 2022

E HABITE-SE- Averba-se, a requerimento datado de 08/11/2022, nos termos da certidão expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano local, em data de 25/10/2022, e conforme HABITE-SE parcial nº 15977/2022, de 18/10/2022, para constar o lançamento do prédio situado na Avenida Castela, nº 24, com a Rua Aragon, nº 11, com a Avenida Vereador Carlito Cordeiro, nº 1.795 e com a Rua Bilbão, nº 20, com a área da unidade de 64,75m² (residencial) e com o valor venal da construção de R\$22.088,06. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 00-03-0203-07-05-0001-0023. Emol.: R\$184,88, TFJ.: R\$71,24, ISSQN.: R\$3,49, Total: R\$259,61 - Qtd/Cod: 1/4148-3. Número do Selo: GEZ06221. Código de Segurança: 6550-4194-8417-9343. Em 30/11/2022. Dou fé: 

AV-9-228.710- Protocolo nº 662.928, em 23 de novembro de 2022- CND/INSS- Foi apresentada para ser arquivada a CND/INSS nº 90.001.79045/78-002, referente à área residencial multifamiliar de obra nova de 5.998,70m². Emol.: R\$11,37, TFJ.: R\$3,58, ISSQN.: R\$0,22, Total: R\$15,17 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Número do Selo: GEZ06221. Código de Segurança: 6550-4194-8417-9343. Em 30/11/2022. Dou fé: 

AV-10-228.710- Protocolo nº 778.629, em 13 de fevereiro de 2026- **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE-** Conforme requerimentos datados de Bauru e Florianópolis, 13/02/2026, 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 pela devedora fiduciante Dielen Lalesca da Cunha, quando intimada 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\$273.023,19. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$273.023,19. ITBI no valor de R\$5.460,46, recolhido junto à CEF, em data de 11/02/2026. Foram apresentadas: certidão do decurso do prazo sem a purga da mora, datada de 29/12/2025; e, declaração de dispensa da certidão negativa para transferência do imóvel, datada de Florianópolis, 13/02/2026. Emol.: R\$2.855,77, Recome.: R\$214,95, TFJ.: R\$1.701,35, ISSQN.: R\$57,12, FDMP, Fegaj e Feage.: R\$0,00, Total.: R\$4.829,19 - Qtd/Cod: 1/4243-2. Número do Selo: JVB06488. Código de Segurança: 6058-3863-3182-0206. Em 03/03/2026. 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 228710. 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, 03 de março de 2026.

Certifico ainda que se encontra prenotado sob nº 779485 em 25/02/2026, título referente ao imóvel desta matrícula.

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 Recompe: R\$2,13 Taxa de Fiscalização: R\$10,72 ISS R\$0,56 Valor final: R\$41,64

PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA 1º Ofício de Registro de Imóveis Uberlândia-MG - CNS: 03.213-6	
SELO DE CONSULTA: JVB06496 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 6775.9457.0952.8814	
Quantidade de atos praticados:1 Marcio Ribeiro Pereira - Oficial Emol. R\$30,36 - TFJ R\$10,72 - ISS R\$ 0,56 - Valor final R\$41,64 Consulte a validade deste selo no site https://selos.tjmg.jus.br	



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: T668C-9MD45-58X83-DSFZQ

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/T668C-9MD45-58X83-DSFZQ>

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

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