

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: 032136.2.0238929-10

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

238.929

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 105**, localizado no 1º pavimento, **Bloco 01** do Condomínio "Residencial Jardim Novo Mundo", com a área privativa de 51,85m², área de garagem descoberta de 10,80m², correspondendo à vaga 12, área comum de divisão proporcional de 10,8401m², área total de 73,49m², e fração ideal de 0,002736690 do terreno designado por lote nº 1B da quadra nº 07, que possui a área de 8.818,28m².

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-1-238.929- 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-2-238.929- 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-3-238.929- Protocolo nº 608.842, em 18 de maio de 2021- DEVEDORA/CONSTRUTORA: OPÇÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI, com sede

Continua no verso.

Continua no verso.

CNM: 032136.2.0238929-10

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\$22.672.949,04 (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\$6.556.680,33, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento Residencial Jardim Novo Mundo, que será composto de 352 unidades residenciais. Este contrato destina-se construção de 120 unidades autônomas, distribuídas em 01 bloco (Bloco 01), denominado pela credora Módulo I. 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 DURANTE A FASE DE AMORTIZAÇÃO/RETORNO: A

Continua na ficha 02

CNM: 032136.2.0238929-10

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

238.929

Ficha

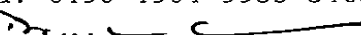
02

Uberlândia - MG, 07 de junho de 2021

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, proprietário de estabelecimento comercial, CNH 01815040194-DETRAN/MG, CPF 054.188.466-20, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Rodrigues da Cunha, 526, Martins, 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 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 16/04/2021, em nome da devedora. Emolumentos cotados no R-9 da matrícula 234.790, desta Serventia, conforme artigo 237-A, da Lei 6.015/73. Isento de emolumentos - Qtd/Cod: 1/4515-3-38. Número do Selo: EQN78479. Código de Segurança: 1411-7223-5022-8365. Em 07/06/2021.

Dou fé: 

AV-4-238.929- Protocolo nº 632.731, em 19 de janeiro de 2022- A 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-5-238.929- Protocolo nº 643.802, em 17 de maio de 2022- CANCELAMENTO- Em virtude de autorização dada pela credora Caixa Econômica Federal, no item 1.7 do contrato adiante registrado sob os nºs 6 e 7, procede-se ao cancelamento do R-3-238.929. Emol.: R\$91,27, TFJ.: R\$28,40, ISSQN.: R\$1,72, Total: R\$121,39 - Qtd/Cod: 1/4140-0. Número do Selo: FSD28645. Código de Segurança: 3777-6953-9448-6963. Em 26/05/2022.

Dou fé: 

R-6-238.929- Protocolo nº 643.802, em 17 de maio de 2022- Transmittente: Opção Empreendimentos Imobiliários EIRELI, com sede nesta cidade, na Rua

Continua no verso.

CNM: 032136.2.0238929-10

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

02

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

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:** JAQUELINE NEIRELLY MOREIRA DUTRA, brasileira, solteira, nascida em 08/11/1995, vendedora, CI MG-18.388.033-PC/MG, CPF 120.142.246-92, residente e domiciliada nesta cidade, na Alameda João Borges Pereira, 153, Minas Gerais. 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, nº 8.7877.1392651-5, datado de 02/05/2022. VALOR DESTINADO À AQUISIÇÃO DO IMÓVEL: R\$201.000,00. VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO: R\$11.764,91. VALOR DOS RECURSOS PRÓPRIOS: R\$40.200,00. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$201.000,00. ITBI no valor de R\$1.608,00, recolhido junto ao Banco Itaú, em data de 09/05/2022. Foi apresentada certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à Dívida Ativa da União emitida pela Receita Federal/PGFN, em data de 09/05/2022, 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 02/05/2022, e Anexo II - Direitos e Deveres do seu Contrato. Emol.: R\$1.192,04, TFJ.: R\$553,94, ISSQN.: R\$22,49, Total: R\$1.768,47 - Qtd/Cod: 1/4542-7. Número do Selo: FSD28645. Código de Segurança: 3777-6953-9448-6963. Em 26/05/2022. Dou fé: *João Paulo Naves*

R-7-238.929- Protocolo nº 643.802, em 17 de maio de 2022- Pelo contrato referido no R-6-238.929, a devedora fiduciante Jaqueline Neirelly Moreira Dutra, 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 Marcilio Delfino Duarte Junior, CPF 477.828.389-91, 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\$160.800,00. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$201.000,00. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: Price. PRAZO TOTAL, EM MESES: construção/legalização- 11 - amortização- 360. TAXA ANUAL DE JUROS: nominal- 7,1600% - efetiva- 7,3997%. 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\$1.136,29. VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 10/06/2022. 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\$201.000,00, atualizado monetariamente na forma do item 22 do contrato ora registrado. Comparece

Continua na ficha 03

CNM: 032136.2.0238929-10

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

238.929

Ficha

03

Uberlândia - MG, 26 de maio de 2022

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\$1.119,30, TFJ.: R\$520,14, ISSQN.: R\$21,12, Total: R\$1.660,56 - Qtd/Cod: 1/4541-9. Número do Selo: FSD28645. Código de Segurança: 3777-6953-9448-6963. Em 26/05/2022.

Dou fé:

AV-8-238.929- Protocolo nº 689.833, em 15 de setembro de 2023- CONSTRUÇÃO E HABITE-SE- Averba-se, a requerimento datado de 15/09/2023, nos termos da certidão expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano local, em data de 14/09/2023, e conforme HABITE-SE Parcial nº 14308/2023, de 06/09/2023, para constar o lançamento do prédio situado na Rua Austin, nº 135 também para Rua Quebec, nº 236, com a área da unidade de 61,40m² (residencial) e com o valor venal da construção de R\$23.594,16. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 00-03-0401-02-10-0043-0013. Emol.: R\$195,21, TFJ.: R\$75,23, ISSQN.: R\$3,68, Total: R\$274,12 - Qtd/Cod: 1/4148-3. Número do Selo: GZZ05444. Código de Segurança: 9940-7971-3406-7835. Em 22/09/2023. Dou fé:

AV-9-238.929- Protocolo nº 689.833, em 15 de setembro de 2023- CND/INSS- Foi apresentada para ser arquivada a CND/INSS nº 90.005.36231/79-001, referente à área residencial multifamiliar de obra nova de 9.294,67m². Emol.: R\$12,00, TFJ.: R\$3,77, ISSQN.: R\$0,22, Total: R\$15,99 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Número do Selo: GZZ05444. Código de Segurança: 9940-7971-3406-7835. Em 22/09/2023. Dou fé:

AV-10-238.929- Protocolo nº 696.574, em 27 de novembro de 2023- A requerimento da interessada, que juntou certidão emitida em data de 05/09/2023, averba-se para constar a admissão do processo de Execução de Título Extrajudicial, distribuído sob o nº 5022429-61.2023.8.13.0702, no dia 25/04/2023, para a 5ª Vara Cível desta Comarca, no qual figura como exequente/requerente- Opção Empreendimentos Imobiliários EIRELI, CNPJ 09.128.718/0001-32, e executada/requerida- Jaqueline Neirelly Moreira Dutra, CPF 120.142.246-92. Valor da causa: R\$32.210,43. Emol.: R\$24,01, TFJ.: R\$7,54, ISSQN.: R\$0,45, Total: R\$32,00 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Número do Selo: HGZ68360. Código de Segurança: 4926-9059-9718-8789. Em 06/12/2023.

Dou fé:

AV-11-238.929- Protocolo nº 771.723, em 04 de dezembro de 2025,

Continua no verso.

continuação

Continuação da matrícula

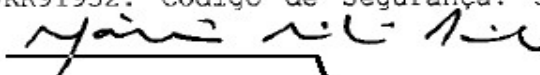
238.929

Ficha

03

CNM: 032136.2.0238929-10

reapresentado em 26/12/2025 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**- Conforme requerimentos datados de Bauru e Florianópolis, 04/12/2025, 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 Jaqueline Neirelly Moreira Dutra, 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\$269.633,19. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$269.633,19. ITBI no valor de R\$5.392,66, recolhido junto à CEF, em data de 27/06/2025. Foram apresentadas: certidão do decurso do prazo sem a purga da mora, datada de 18/09/2025; e, declaração de dispensa da certidão negativa para transferência do imóvel, datada de Florianópolis, 04/12/2025. Emol.: R\$2.855,77, Recompe.: 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: JRK91932. Código de Segurança: 3493-3962-7905-3722. Em 07/01/2026. Dou fé:

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/MGBQF-B3UYP-38QW5-3GWFY>.

continuação...

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 238929. 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, 07 de janeiro de 2026.

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: JRK91941
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 8454.1833.0203.0880

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: MGBQF-B3UYP-38QW5-3GWFY

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/MGBQF-B3UYP-38QW5-3GWFY>

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

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