

Oficial: Márcio Ribeiro Pereira

Patricia Testa Pereira  
Oficial Substituta

Denise Testa Pereira  
Oficial Substituta

Daniele Amstaldem de Oliveira  
Escrevente

Joelia da Silva Ribeiro  
Oficial Substituta

Roberta de Castro Figueiredo  
Escrevente

Lorena Marques de Sousa  
Escrevente

## C E R T I D ã O

CNM: 032136.2.0232537-77

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

232.537

Ficha

01

Uberlândia - MG, 13 de abril de 2020

I M Ó V E I: Um imóvel situado nesta cidade, no Bairro Morumbi, na Rua Carnaúba, nº 90, constituído pelo **apartamento nº 31**, localizado no 3º pavimento tipo, bloco G do Condomínio "Residencial Faraó", com a área privativa principal de 50,5030m², área privativa acessória de 11,25m², correspondendo à vaga 108, área privativa total de 61,7530m², área comum de 22,5434m², área total de 84,2964m², e fração ideal de 0,00609482, do terreno designado pelo lote nº 1B da quadra nº 63, que possui a área de 8.551,76m².

PROPRIETÁRIA: MARQUEZA II CONSTRUÇÕES LTDA, com sede nesta cidade, na Avenida Bélgica, 1.220, sala 01, Bairro Tibery, CNPJ 21.082.725/0001-46, NIRE 3121023752-5.

Registro anterior: Matrícula 223.083, Livro 2, desta Serventia.

Emol.: R\$44,50, TFJ.: R\$14,00, Total: R\$58,50 - Qtd/Cod: 1/4401-6. Número do Selo: DPT44418. Código de Segurança: 1339-4252-9699-1601.

AV-1-232.537- Protocolo nº 577.125, em 03 de abril de 2020- CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO- Averba-se para constar que foi registrada sob o nº 17.696, livro 3 - Reg. Auxiliar, desta Serventia, a Convenção de Condomínio do Residencial Faraó. Emol.: R\$17,69, TFJ.: R\$5,56, Total: R\$23,25 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Número do Selo: DPT44418. Código de Segurança: 1339-4252-9699-1601. Em 13/04/2020. Dou fé:

AV-2-232.537- Protocolo nº 577.125, em 03 de abril de 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 22 de janeiro de 2023. Incorporação registrada em 13/04/2020, sob o R-7 da matrícula nº 223.083, Livro 2 - Registro Geral, desta Serventia. Consta do processo de incorporação a existência das certidões positivas em nome da incorporadora, mencionada na AV-8, da matrícula nº 223.083. A incorporação foi submetida ao Patrimônio de Afetação, conforme AV-9-223.083, 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. Emol.: R\$17,69, TFJ.: R\$5,56, Total: R\$23,25 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Número do Selo: DPT44418. Código de Segurança: 1339-4252-9699-1601. Em 13/04/2020. Dou fé:

R-3-232.537- Protocolo nº 593.553, em 09 de novembro de 2020- DEVEDORA/CONSTRUTORA: MARQUEZA II CONSTRUÇÕES LTDA, com sede nesta cidade, na Avenida Bélgica, 1.220, sala 01, Tibery, CNPJ 21.082.725/0001-46, neste ato, representada pelo representante legal Morum Bernardino, CPF 085.675.026-32. 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 Patricia Soares Ferreira, CPF 068.038.316-63. Contrato por instrumento particular de Abertura de Crédito e MÚTUO PARA

Continua no verso.

CNM: 032136.2.0232537-77

## 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

01

  
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO COM GARANTIA HIPOTECÁRIA e outras Avenças, com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço- FGTS, no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, datado de 22/10/2020. VALOR E OBJETIVO: A Caixa concede à devedora uma abertura de crédito no valor de R\$3.769.467,96, tendo como objetivo financiar a construção de 80 unidades que integram o Módulo II, composto de 05 blocos (F a J), do empreendimento Residencial Faraó. PRAZO PARA CONSTRUÇÃO E LEGALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO: A devedora/construtora é responsável pela conclusão das obras, objeto do instrumento ora registrado, no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, definido no cronograma físico-financeiro aprovado e arquivado em poder da Caixa, contados a partir da data de assinatura do presente contrato, quando não houver condições suspensivas; ou, da data do primeiro desembolso financeiro, quando houver condições suspensivas; da data do segundo desembolso 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. PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 24 (vinte e quatro) meses, contados do primeiro dia do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no cronograma físico-financeiro do empreendimento para o término da obra. ENCARGOS DA DEVEDORA DURANTE A FASE DA CONSTRUÇÃO: Serão devidos sobre o saldo devedor apurado, juros à taxa nominal de 8,0000% ao ano e taxa efetiva de 8,3000% ao ano, acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada às contas vinculadas do FGTS vigentes na data de aniversário do presente contrato. ENCARGOS DA DEVEDORA DURANTE A FASE DA AMORTIZAÇÃO: Findo o prazo de construção/legalização de 24 (vinte e quatro) meses e durante o prazo de amortização de 24 (vinte e quatro) meses, a devedora pagará à Caixa, mensalmente, no mesmo dia correspondente ao aniversário da assinatura deste contrato, a parcela de amortização (A), calculada pela divisão do valor do financiamento pelo prazo de amortização contratado e a parcela de juros (J) nominal calculados à taxa nominal de 8,0000% ao ano e taxa efetiva de 8,3000% ao ano, acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada às contas vinculadas do FGTS vigentes na data de aniversário deste contrato. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: Sistema de Amortização Constante (SAC). VALOR DA GARANTIA HIPOTECÁRIA: R\$9.920.000,00. 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 retro caracterizado. Comparecem como fiadores e principais pagadores, Morum Bernardino, brasileiro, solteiro, nascido em 07/11/1988, administrador, CNH 04023280914-DETRAN/MG, CPF 085.675.026-32, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Barão de Camargos, 296, ap. 701, Centro; e, Natália Candelas Bernardino Hemmer, brasileira, empresária, CNH 03543052840-DETRAN/MG, CPF 079.955.406-55, casada sob o regime da separação de bens,

Continua na ficha 02

continuação

CNM: 032136.2.0232537-77

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

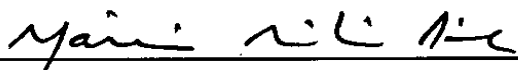
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

232.537

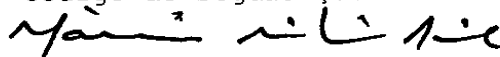
Ficha

02

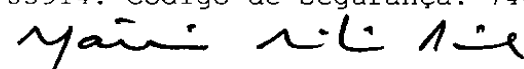
  
Uberlândia - MG, 19 de novembro de 2020

conforme escritura pública de pacto antenupcial de convenção de regime de bens, lavrada pelo 3º Ofício de Notas local, em data de 08/12/2011, no livro nº 1191 às fls. 01, com Diogo Augusto Debs Hemmer, brasileiro, CI MG-10.282.560-SSP/MG, CPF 076.664.676-99, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Amor Perfeito, 156, Gávea Hill I, 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 29/10/2020, em nome da devedora. Emolumentos cotados no R-12 da matrícula 223.083, desta Serventia, conforme artigo 237-A, da Lei 6.015/73. Isento de emolumentos - Qtd/Cod: 1/4515-3-38. Número do Selo: EDD50933. Código de Segurança: 9838-1814-0863-8560. Em 19/11/2020.

Dou fé:

  
AV-4-232.537- Protocolo nº 598.043, em 30 de dezembro de 2020- 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-3-232.537, 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: EHV85914. Código de Segurança: 7440-0674-9282-4605. Em 12/01/2021.

Dou fé:

  
R-5-232.537 Protocolo nº 598.043, em 30 de dezembro de 2020- Transmitente: Marqueza II Construções Ltda, com sede nesta cidade, na Avenida Bélgica, 1.220, Sala 01, Tibery, CNPJ 21.082.725/0001-46, NIRE 3121023752-5, neste ato, representada por seu procurador Heitor Massa Tavares, CPF 079.562.976-13, conforme procuração lavrada pelo 1º Serviço Notarial local, em data de 26/06/2020, no livro nº 2160-P às fls. 082. **ADQUIRENTE:** LUCIANO RODRIGUES SOUZA, brasileiro, solteiro, nascido em 06/04/1988, pedreiro, CI MG-18.801.420-PC/MG, CPF 108.090.766-16, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua 7 de Setembro, 486, Pacaembu. 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 - SFH - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS, datado de 04/12/2020. VALOR DESTINADO À AQUISIÇÃO DO IMÓVEL: R\$124.000,00. VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO: R\$21.270,97. VALOR DOS RECURSOS PRÓPRIOS: R\$10.407,43. VALOR DO DESCONTO COMPLEMENTO CONCEDIDO PELO FGTS: R\$30.738,00. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$124.000,00. ITBI no valor de R\$1.237,18, recolhido junto ao Banco Bradesco, em data de 18/12/2020. Foi apresentada certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à Dívida Ativa da União emitida pela Receita Federal/PGFN, em data de 29/10/2020, em nome da transmitente. Anexos ao

Continua no verso.

Continua no verso.

continuação

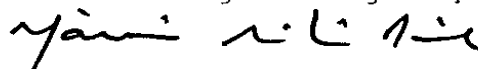
CNM: 032136.2.0232537-77

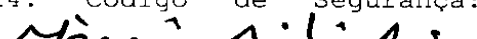
## 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

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 04/12/2020, e Anexo II - Direitos e Deveres do seu Contrato. 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: EHV85914. Código de Segurança: 7440-0674-9282-4605. Em 12/01/2021. Dou fé: 

R-6-232.537- Protocolo nº 598.043, em 30 de dezembro de 2020- Pelo contrato referido no R-5-232.537, o devedor fiduciante Luciano Rodrigues Souza, 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 Nevio Felix Rezende, CPF 574.532.506-25, 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\$82.854,57. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$124.000,00. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: Price. PRAZO TOTAL, EM MESES: construção/legalização-05/12/2022 - amortização- 360. TAXA ANUAL DE JUROS: nominal- 4,5000% - efetiva- 4,5939%. 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\$438,38. VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 07/01/2021. 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\$124.000,00, 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 pelo devedor, Marqueza II Construções Ltda, 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, TFJ.: R\$277,38, ISSQN.: R\$13,58, Total: R\$1.010,86 - Qtd/Cod: 1/4517-9. Número do Selo: EHV85914. Código de Segurança: 7440-0674-9282-4605. Em 12/01/2021. Dou fé: 

AV-7-232.537- Protocolo nº 636.075, em 24 de fevereiro de 2022- CONSTRUÇÃO E HABITE-SE- Averba-se, a requerimento datado de 08/02/2022, nos termos da certidão expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano local, em data de 20/01/2022, e conforme HABITE-SE nº 16502/2021, de 10/12/2021, para constar o lançamento do prédio situado na Rua Carnaúba, nº 90, com a área da unidade de 55,29m<sup>2</sup> (residencial) e com o valor venal da construção

Continua na ficha 03

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/KTZA9-H5JSL-CGWCV-U8EB9>.

CNM: 032136.2.0232537-77

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

232.537

Ficha

03

Uberlândia - MG, 07 de março de 2022

de R\$18.618,37. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 00-02-0601-14-01-0002-0108. Emol.: R\$369,76, TFJ.: R\$142,49, ISSQN.: R\$6,98, Total: R\$519,23 - Qtd/Cod: 1/4148-3. Número do Selo: FMS62705. Código de Segurança: 0402-1548-0313-1432. Em 07/03/2022.

Dou fé:

AV-8-232.537- Protocolo nº 636.075, em 24 de fevereiro de 2022- CND/INSS- Foi apresentada para ser arquivada a CND/INSS nº 90.003.12552/75-001, referente à área residencial multifamiliar de obra nova de 15.208,74m². Emol.: R\$22,74, TFJ.: R\$7,15, ISSQN.: R\$0,43, Total: R\$30,32 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Número do Selo: FMS62705. Código de Segurança: 0402-1548-0313-1432. Em 07/03/2022. Dou fé:

AV-9-232.537- Protocolo nº 783.693, em 08 de abril de 2026- **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**- Conforme requerimentos datados de Florianópolis, 06/04/2026 e Bauru, 08/04/2026, 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 pelo devedor fiduciante Luciano Rodrigues Souza, 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\$198.734,74. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$198.734,74. ITBI no valor de R\$3.974,69, recolhido junto à CEF, em data de 20/03/2026. Foram apresentadas: certidão do decurso do prazo sem a purga da mora, datada de 12/02/2026; e, declaração de dispensa da certidão negativa para transferência do imóvel, datada de Florianópolis, 06/04/2026. Emol.: R\$2.691,10, Recompe.: R\$202,56, TFJ.: R\$1.344,66, ISSQN.: R\$134,56, FDMP, Fegaj e Feage.: R\$0,00, Total.: R\$4.372,88 - Qtd/Cod: 1/4242-4. Número do Selo: KAA12661. Código de Segurança: 9196-8087-4772-1392. Em 23/04/2026.

Dou fé:

*Márcio R. de Azevedo*

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 232537. 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, 23 de abril 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\$1,41 Valor final: R\$42,49

<b>PODER JUDICIÁRIO - TJMG</b> <b>CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA</b> 1º Ofício de Registro de Imóveis Uberlândia-MG - CNS: 03.213-6	
<b>SELO DE CONSULTA: KAA12670</b> <b>CÓDIGO DE SEGURANÇA: 1164.6961.1140.2016</b>	
Quantidade de atos praticados:1 Marcio Ribeiro Pereira - Oficial <b>Emol. R\$30,36 - TFJ R\$10,72 - ISS R\$ 1,41 - Valor final R\$42,49</b> Consulte a validade deste selo no site <a href="https://selos.tjmg.jus.br">https://selos.tjmg.jus.br</a>	



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: KTZA9-H5JSL-CGWCV-U8EB9

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/KTZA9-H5JSL-CGWCV-U8EB9>

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

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