

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: 032136.2.0235252-80

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

235.252

Ficha

01

Márcio Ribeiro Pereira
Uberlândia - MG, 05 de agosto de 2020

I M Ó V E I: Um imóvel situado nesta cidade, no Bairro Morumbi, na Rua Carnaúba, nº 20, constituído pelo **apartamento nº 31**, localizado no 3º pavimento tipo, **Bloco D** do Condomínio "Residencial Visconde", com a área privativa principal de 50,5030m², área privativa acessória de 12,50m², correspondendo à vaga 28, área privativa total de 63,0030m², área comum de 23,4343m², área total de 86,4373m², e fração ideal de 0,00609528, do terreno designado pelo lote nº 1C da quadra nº 63, que possui a área de 8.924,85m².

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 223.084, Livro 2, desta Serventia.

Emol.: R\$44,50, TFJ.: R\$14,00, Total: R\$58,50 - Qtd/Cod: 1/4401-6. Número do Selo: DWR51467. Código de Segurança: 1365-1728-5570-5763.

AV-1-235.252- Protocolo nº 580.994, em 05 de junho de 2020, reapresentado em 23/07/2020 (Provimento nº 94/CNJ/2020)- CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO- Averba-se para constar que foi registrada sob o nº 17.918, livro 3 - Reg. Auxiliar, desta Serventia, a Convenção de Condomínio do Residencial Visconde. Emol.: R\$17,69, TFJ.: R\$5,56, Total: R\$23,25 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Número do Selo: DWR51467. Código de Segurança: 1365-1728-5570-5763. Em 05/08/2020. Dou fé: *Márcio Ribeiro Pereira*

AV-2-235.252- Protocolo nº 580.994, em 05 de junho de 2020, reapresentado em 23/07/2020 (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 11 de novembro de 2021. Incorporação registrada em 05/08/2020, sob o R-7 da matrícula nº 223.084, 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 223.084. A incorporação foi submetida ao Patrimônio de Afetação, conforme AV-9-223.084, 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: DWR51467. Código de Segurança: 1365-1728-5570-5763. Em 05/08/2020. Dou fé: *Márcio Ribeiro Pereira*

R-3-235.252- Protocolo nº 593.552, 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

Continua no verso.

Continua no verso.

CNM: 032136.2.0235252-80

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

01

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

ato, representada por Patricia Soares Ferreira, CPF 068.038.316-63. Contrato por instrumento particular de Abertura de Crédito e MÚTUO PARA 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 30/09/2020. VALOR E OBJETIVO: A Caixa concede à devedora uma abertura de crédito no valor de R\$4.417.400,72, tendo como objetivo financiar a construção de 80 unidades que integram o Módulo I, composto de 05 blocos (A a E), do empreendimento Residencial Visconde. 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

Continua na ficha 02

CNM: 032136.2.0235252-80

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

235.252

Ficha

02

Uberlândia - MG, 19 de novembro de 2020

Candelas Bernardino Hemmer, brasileira, empresária, CNH 03543052840-DETRAN/MG, CPF 079.955.406-55, casada sob o regime da separação de bens, 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-11 da matrícula 223.084, desta Serventia, conforme artigo 237-A, da Lei 6.015/73. Isento de emolumentos - Qtd/Cod: 1/4515-3-38. Número do Selo: EDD50837. Código de Segurança: 3893-5682-2713-3018. Em 19/11/2020.

Dou fé:

AV-4-235.252- Protocolo nº 601.083, em 10 de fevereiro 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-3-235.252, 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: EKI65620. Código de Segurança: 2390-7113-6823-9131. Em 19/02/2021.

Dou fé:

R-5-235.252- Protocolo nº 601.083, em 10 de fevereiro de 2021- 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 pelo sócio administrador Morum Bernardino, CPF 085.675.026-32. ADQUIRENTES: LUIZ GUSTAVO MORAIS MARTINS, chapeiro, CNH 05324745111-DETRAN/GO, CPF 039.184.441-55, e sua mulher JOCIANE COSTA MARTINS, recepcionista, CI 5321563-SPTC/GO, CPF 032.382.791-81, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, em 09/07/2015, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Padre Américo Ceppi, 2.038, Marta Helena. 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 20/01/2021. VALOR DESTINADO À AQUISIÇÃO DO IMÓVEL: R\$124.000,00. VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO: R\$22.218,70. VALOR DOS RECURSOS PRÓPRIOS: R\$4.302,02. VALOR DO DESCONTO COMPLEMENTO CONCEDIDO PELO FGTS: R\$26.680,00. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$124.000,00. ITBI no valor de R\$1.084,72, recolhido junto ao Banco Bradesco S/A, em data de 03/02/2021.

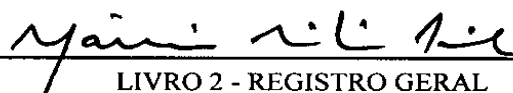
Continua no verso.

CNM: 032136.2.0235252-80

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

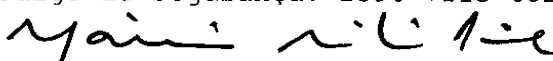
02



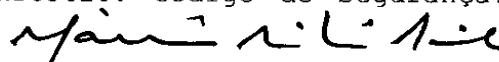
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

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 Contrato: Anexo I - Contrato de Financiamento Imobiliário - Proposta, Opção de Seguro e demais condições para vigência do seguro, datado de 20/01/2021, 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: EKI65620. Código de Segurança: 2390-7113-6823-9131. Em 19/02/2021.

Dou fé:



R-6-235.252- Protocolo nº 601.083, em 10 de fevereiro de 2021- Pelo contrato referido no R-5-235.252, os devedores fiduciários Luiz Gustavo Moraes Martins e sua mulher Jociane Costa Martins, já qualificados, **constituíram 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\$93.017,98. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$124.000,00. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: Price. PRAZO TOTAL, EM MESES: construção/legalização- 16/12/2022 - 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\$489,65. VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 18/02/2021. 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 pelos devedores, 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: EKI65620. Código de Segurança: 2390-7113-6823-9131. Em 19/02/2021. Dou fé:



AV-7-235.252- Protocolo nº 660.919, em 03 de novembro de 2022- A requerimento da incorporadora, e conforme Habite-se nº 10242/2022, de 14/07/2022, procede-se a esta averbação para constar que o imóvel desta

Continua na ficha 03

CNM: 032136.2.0235252-80

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

235.252

Ficha

03

Uberlândia - MG, 09 de novembro de 2022

matrícula tem acesso para Rua Carnaúba, nº 20 também para Rua Araucária, nº 28 e para Rua Enodes de Oliveira, nº 1687. Emol.: R\$22,74, TFJ.: R\$7,15, ISSQN.: R\$0,43, Total: R\$30,32 - Qtd/Cod: 1/4159-0. Número do Selo: GEY60912. Código de Segurança: 7177-8958-8074-1068. Em 09/11/2022. Dou fé: D... ..

AV-8-235.252- Protocolo nº 660.919, em 03 de novembro de 2022- CONSTRUÇÃO E HABITE-SE- Averba-se, a requerimento datado de 28/09/2022, nos termos da certidão expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano local, em data de 12/09/2022, e conforme HABITE-SE nº 10242/2022, de 14/07/2022, para constar o lançamento do prédio situado na Rua Carnaúba, nº 20 também para Rua Araucária, nº 28 e para Rua Enodes de Oliveira, nº 1687, com a área da unidade de 55,29m² (residencial) e com o valor venal da construção de R\$18.618,76. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 00-02-0601-14-01-0003-0060. Emol.: R\$369,76, TFJ.: R\$142,49, ISSQN.: R\$6,98, Total: R\$519,23 - Qtd/Cod: 1/4148-3. Número do Selo: GEY60912. Código de Segurança: 7177-8958-8074-1068. Em 09/11/2022. Dou fé: D... ..

AV-9-235.252- Protocolo nº 660.919, em 03 de novembro de 2022- CPD-EN/INSS- Foi apresentada para ser arquivada a CPD-EN/INSS nº 90.002.09221/72-001, referente à área residencial multifamiliar de obra nova de 15.553,31m². Emol.: R\$22,74, TFJ.: R\$7,15, ISSQN.: R\$0,43, Total: R\$30,32 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Número do Selo: GEY60912. Código de Segurança: 7177-8958-8074-1068. Em 09/11/2022. Dou fé: D... ..

AV-10-235.252- Protocolo nº 771.855, em 05 de dezembro de 2025- **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**- Conforme requerimentos datados de Bauru e Florianópolis, 05/12/2025, 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 pelos devedores fiduciários Luiz Gustavo Moraes Martins e Jociane Costa Martins, quando intimados 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\$128.420,41. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$209.632,87. ITBI no valor de R\$4.192,66, recolhido junto à CEF, em data de 18/11/2025. Foram apresentadas: certidões do decurso do prazo sem a purga da mora, datadas de 09/10/2025; e, declaração de dispensa da certidão negativa para transferência do imóvel, datada de Florianópolis, 05/12/2025. Emol.: R\$2.570,76, Recompe.: R\$193,50, TFJ.: R\$1.284,53, ISSQN.: R\$51,42, FDMP, Fegaj e Feage.: R\$0,00, Total.: R\$4.100,21 - Qtd/Cod: 1/4242-4. Número do Selo: JPW96306. Código de Segurança: 7373-8019-3916-6710. Em 19/12/2025.

Continua no verso.

Continua no verso.

continuação

Continuação da matrícula

235.252

Ficha

03

CNM: 032136.2.0235252-80

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 235252. 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, 19 de dezembro de 2025.

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.it.gov.br/>

Assinado digitalmente por: Marcio Ribeiro Pereira

Emolumentos: R\$26,97 Recomepe: R\$2,03 Taxa de Fiscalização: R\$10,25 ISS R\$0,54 Valor final: R\$39,79

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
1º Ofício de Registro de Imóveis
Uberlândia-MG - CNS: 03213-6

SELO DE CONSULTA: JPW96313
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 6923.6605.2115.2078

Quantidade de atos praticados: 1

Marcio Ribeiro Pereira - Oficial

Emol. R\$29,00- TFJ R\$10,25- ISS R\$ 0,54- Valor final R\$39,79

Consulte a validade deste selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: LZQWL-8EX23-Z74VU-BSVCN

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/LZQWL-8EX23-Z74VU-BSVCN>

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

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