

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: 032136.2.0212536-37

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

212.536

Ficha

01

Yaini Ribeiro
Uberlândia - MG, 08 de janeiro de 2018

I M Ó V E L: Um imóvel situado nesta cidade, no Bairro Morumbi, na Rua Ingá, nº 612, constituído pelo **apartamento nº 02**, localizado no pavimento térreo, Bloco C do condomínio Residencial Cavaleiro, com a área privativa de 75,2375m², área de garagem descoberta de 10,8000m², correspondendo à vaga 51, área comum de 5,2401m², área total de 91,2776m², fração ideal de 0,016942875, e cota de 51,6104m² do terreno constituído pela Área A da quadra nº 72, que possui a área de 3.046,14m².

PROPRIETÁRIA: MARQUEZA II CONSTRUÇÕES LTDA, com sede nesta cidade, na Avenida Bélgica, nº 1.220, sala 01, Bairro Tibery, CNPJ 21.082.725/0001-46, registrada na JUCEMG sob o NIRE 3121023752-5.

Registro anterior: Matrícula 206.550, Livro 2, desta Serventia.

Emol.: R\$19,49, TFJ.: R\$6,13, Total: R\$25,62.

AV-1-212.536- Protocolo nº 513.896, em 21 de novembro de 2017, reapresentado em 19/12/2017- CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO- Averb-se para constar que foi registrada sob o nº 15.902, livro 3 - Reg. Auxiliar, desta Serventia, a Convenção de Condomínio do Residencial Cavaleiro. Emol.: R\$15,50, TFJ.: R\$4,87, Total: R\$20,37. Em 08/01/2018.

Dou fé:

AV-2-212.536- Protocolo nº 513.896, em 21 de novembro de 2017, reapresentado em 19/12/2017- IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO- Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. Alvará de construção válido até 06 de abril de 2020. Incorporação registrada em 08/01/2018, sob o R-5 da matrícula nº 206.550, Livro 2 - Registro Geral, desta Serventia. A incorporação foi submetida ao patrimônio de Afetação, conforme AV-6-206.550, 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\$15,50, TFJ.: R\$4,87, Total: R\$20,37. Em 08/01/2018.

Dou fé:

R-3-212.536- Protocolo nº 554.325, em 15 de maio de 2019, reapresentado em 21/05/2019- DEVEDORA/CONSTRUTORA: 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 pelos sócios Morum Bernardino, CPF 085.675.026-32, e Natália Candelas Bernardino Hemmer, CPF 079.955.406-55. CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira, 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 Lucia Helena de Brito Souza, CPF 483.138.406-25. Contrato por instrumento particular de ABERTURA DE CRÉDITO E MÚTUO PARA CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO COM GARANTIA HIPOTECÁRIA e outras

Continua no verso.

Continua no verso.

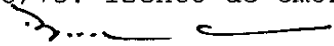
CNM: 032136.2.0212536-37

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

01

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Avenças, com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço- FGTS, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, datado de 29/04/2019. VALOR E OBJETIVO: A Caixa concede a devedora uma abertura de crédito, no valor de R\$2.527.751,77, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento denominado Residencial Cavaleiro, composto de 64 unidades. PRAZO DE CONSTRUÇÃO E LEGALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO: 24 (vinte) meses, definido no cronograma Físico-Financeiro aprovado e arquivado em poder da Caixa. 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. O prazo de amortização acrescido do prazo de construção/legalização de 24 meses é limitado a 60 meses. ENCARGOS DA DEVEDORA: Durante o prazo de construção e legalização do empreendimento, 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 deste contrato. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: Sistema de Amortização Constante (SAC). VALOR DA GARANTIA HIPOTECÁRIA: R\$7.656.000,00. 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 no presente instrumento como fiadores e principais pagadores, Natália Candelas Bernardino Hemmer, brasileira, casada sob o regime da separação convencional de bens, CPF 079.955.406-55; e, Morum Bernardino, brasileiro, solteiro, nascido em 07/11/1988, CPF 085.675.026-32, 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 14/02/2019, em nome da devedora. Emolumentos cotados no R-8 da matrícula 206.550, conforme artigo 237-A da Lei 6.015/73. Isento de emolumentos - Qtd/Cod: 1/4514-6-38. Em 24/05/2019. Dou fé: 

AV-4-212.536- Protocolo nº 557.659, em 02 de julho de 2019- 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-3-212.536, retro. Emol.: R\$34,38, TFJ.: R\$10,70, Total: R\$45,08 - Qtd/Cod: 1/4140-0. Em 08/07/2019.

Dou fé:



R-5-212.536- Protocolo nº 557.659, em 02 de julho de 2019- Transmittente: Marqueza II Construções Ltda, com sede nesta cidade, na Avenida Bélgica,

Continua na ficha 02

continuação

CNM: 032136.2.0212536-37

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

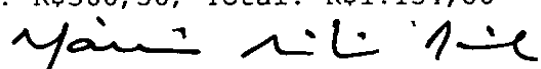
212.536

Ficha

02


 Uberlândia - MG, 08 de julho de 2019

1220, Sala 01, Tibery, CNPJ 21.082.725/0001-46, NIRE 3121023752-5, neste ato, representada pelo procurador Heitor Massa Tavares, CPF 079.562.976-13, conforme procuração lavrada pelo Primeiro Serviço Notarial local, em 24/05/2018, no livro nº 2112-P às fls. 030. **ADQUIRENTE: VALERIA APARECIDA DE OLIVEIRA**, brasileira, solteira, nascida em 29/05/1982, empregada doméstica, CNH 04316302509-DETRAN/MG, CPF 060.573.296-51, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua do Tango, 780, Guarani. 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 - PCCMV - Recursos do FGTS, com utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS, datado de 19/06/2019. VALOR DESTINADO À AQUISIÇÃO DO IMÓVEL: R\$122.000,00. VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO: R\$20.327,22. VALOR DO FGTS: R\$4.257,05. VALOR DOS RECURSOS PRÓPRIOS: R\$11.045,58. VALOR DO DESCONTO COMPLEMENTO CONCEDIDO PELO FGTS: R\$18.043,00. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$122.000,00. ITBI no valor de R\$1.110,18, recolhido junto ao Banco Bradesco, em data de 28/06/2019. Foram apresentadas certidão negativa de débito fornecida pela Secretaria Municipal de Finanças local, em data de 05/07/2019, com o nº de controle 032077, e certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à Dívida Ativa da União emitida pela Receita Federal/PGFN, em data de 28/05/2019, 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 19/06/2019, e Anexo II - Direitos e Deveres do seu Contrato. Emol.: R\$788,44, TFJ.: R\$366,36, Total: R\$1.154,80 - Qtd/Cod: 1/4540-1. Em 08/07/2019. Dou fé:


R-6-212.536- Protocolo nº 557.659, em 02 de julho de 2019- Pelo contrato referido no R-5-212.536, a devedora fiduciante Valéria Aparecida de Oliveira, 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 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\$88.654,37. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$122.000,00. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: Price. PRAZO TOTAL, EM MESES: construção/legalização- 29/04/2021 - amortização- 360. TAXA ANUAL DE JUROS: nominal- 5,00% - efetiva- 5,1161%. 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\$499,00. VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 20/07/2019. ÉPOCA DE REAJUSTE DOS ENCARGOS: De acordo com o item 6.3 do contrato. PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA

Continua no verso.

Continua no verso.

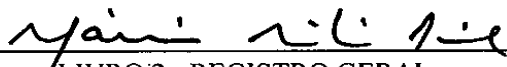
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/JD8LH-YLPCL-Q8PZK-H34VB>.

CNM: 032136.2.0212536-37

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

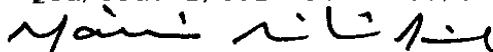
Ficha

02

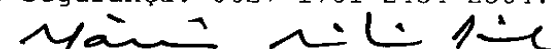

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

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\$122.000,00, 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, 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\$655,86, TFI.: R\$252,72, Total: R\$908,58 - Qtd/Cod: 1/4517-9. Em 08/07/2019.

Dou fé:


AV-7-212.536- Protocolo nº 600.255, em 29 de janeiro de 2021- CONSTRUÇÃO E HABITE-SE- Averba-se, a requerimento datado de 09/10/2020, nos termos da certidão expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano local, em data de 01/10/2020, e conforme HABITE-SE nº 5242/2020, de 12/08/2020, para constar o lançamento do prédio situado na Rua Ingá, nº 612, com a área da unidade de 55,87m² (residencial) e com o valor venal da construção de R\$16.041,88. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 00-03-0501-04-02-0001-0033. Emol.: R\$305,71, TFI.: R\$117,81, ISSQN.: R\$5,77, Total: R\$429,29 - Qtd/Cod: 1/4148-3. Número do Selo: EHW28001. Código de Segurança: 0627-1701-2454-2504. Em 08/02/2021.

Dou fé:


AV-8-212.536- Protocolo nº 600.255, em 29 de janeiro de 2021- CND/INSS- Foi apresentada para ser arquivada a CND/INSS nº 000052021-88888308, referente à área residencial de obra nova de 4.811,86m². Emol.: R\$18,80, TFI.: R\$5,91, ISSQN.: R\$0,35, Total: R\$25,06 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Número do Selo: EHW28001. Código de Segurança: 0627-1701-2454-2504. Em 08/02/2021. Dou fé:


AV-9-212.536- Protocolo nº 778.761, em 19 de fevereiro de 2026- **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**- Conforme requerimentos datados de Bauru e Florianópolis, 18/02/2026, 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 Valeria Aparecida de Oliveira, 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\$205.996,43. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$205.996,43. ITBI no valor de R\$4.119,93, recolhido junto à CEF, em data de 12/02/2026. Foram apresentadas: certidão do decurso do prazo sem a

Continua na ficha 03

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE UBERLÂNDIA-MG

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

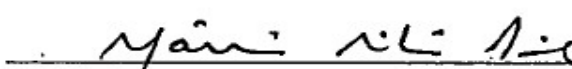
CNM: 032136.2.0212536-37

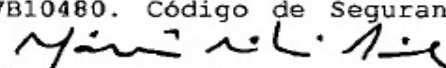
Matricula

212.536

Ficha

03


O Oficial, em 05 de março de 2026

purga da mora, datada de 29/12/2025; e, declaração de dispensa da certidão negativa para transferência do imóvel, datada de Florianópolis, 18/02/2026. Emol.: R\$2.691,10, Recome.: R\$202,56, TFJ.: R\$1.344,66, ISSQN.: R\$53,82, FDMP, Fegaj e Feage.: R\$0,00, Total.: R\$4.292,14 - Qtd/Cod: 1/4242-4. Número do Selo: JVB10480. Código de Segurança: 5385-8030-4471-6175. Em 05/03/2026. 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 212536. 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, 05 de março 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 Recome: 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: 03213-6

SELO DE CONSULTA: JVB10488
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 7518.1097.7194.1123

Quantidade de atos praticados: 1
Marcio Ribeiro Pereira - Oficial
Emol. R\$33,36- TFJ R\$1,072- 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: JD8LH-YLPCL-Q8PZK-H34VB

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/JD8LH-YLPCL-Q8PZK-H34VB>

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

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