

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: 032136.2.0245530-92

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

245.530

Ficha

01

Uberlândia - MG, 10 de dezembro de 2021

I M Ó V E L: Um imóvel situado nesta cidade, no Bairro Morumbi, na Rua Cajado, nº 10, constituído pelo **apartamento nº 102**, localizado no 1º pavimento tipo, **Bloco C** do empreendimento denominado Residencial Trio Residence, com a área privativa principal de 59,2775m², área privativa acessória de 12,00m², correspondendo à vaga 247, área privativa total 71,2775m², área comum de 25,2972m², área total de 96,5747m² e coeficiente de proporcionalidade de 0,00346822 do terreno designado por lote nº 01A da quadra nº 134, que possui a área de 9.946,10m².

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 206.548, 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: FGC82995. Código de Segurança: 2012-0716-3907-6104.

AV-1-245.530- Protocolo nº 624.267, em 22 de outubro de 2021, reapresentado em 18/11/2021 (Provimento nº 94/CNJ/2020)- CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO- Averba-se para constar que foi registrada sob o nº 18.987, livro 3 - Reg. Auxiliar, desta Serventia, a Convenção de Condomínio do Residencial Trio Residence. Emol.: R\$9,40, TFJ.: R\$2,96, ISSQN.: R\$0,18, Total: R\$12,54 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Número do Selo: FGC82995. Código de Segurança: 2012-0716-3907-6104. Em 10/12/2021.

Dou fé:

AV-2-245.530- Protocolo nº 624.267, em 22 de outubro de 2021, reapresentado em 18/11/2021 (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 com endereço do empreendimento na Rua Cajado, nº 10, pela Rua Sarandi, nº 55, Rua Coxinilho, nº 25, Rua Alpercatas, nº 82 e Rua do Rodeio, nº 311, válido até 15 de outubro de 2024. Incorporação registrada em 10/12/2021, sob o R-5 da matrícula nº 206.548, 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 206.548. A incorporação foi submetida ao Patrimônio de Afetação, conforme AV-7-206.548, 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 Trio Residence 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: FGC82995. Código de Segurança: 2012-0716-3907-6104. Em 10/12/2021.

Dou fé:

Continua no verso.

Continua no verso.

CNM: 032136.2.0245530-92

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

01

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

R-3-245.530- Protocolo nº 652.556, em 12 de agosto de 2022- DEVEDORA/CONSTRUTORA: MARQUEZA II CONSTRUÇÕES LTDA, com sede nesta cidade, na Avenida Bélgica, 1.220, sala 01, Bairro 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 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 Fundo de Garantia do Tempo de Serviço- FGTS, no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, nº 8.7877.1449144-0, datado de 30/06/2022, 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\$20.064.000,00 (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: CONFISSÃO DA DÍVIDA E CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO: A Caixa concede à devedora uma abertura de crédito no valor de R\$10.491.931,55, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento Residencial Trio Residence, que será composto de 288 unidades residenciais. Este contrato destina-se a construção de 96 unidades autônomas do bloco C, denominado pela credora Módulo III. 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 meses, definido no cronograma físico-financeiro aprovado e arquivado em poder da Caixa, contados a partir: a) da data de assinatura do presente contrato, quando não houver condições suspensivas; ou, b) da data do primeiro desembolso financeiro, quando houver condições suspensivas; c) 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: O prazo de amortização do presente financiamento é de 24 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, acima mencionado, acrescido do prazo de construção/legalização de 24 meses é limitado a 60 meses. ENCARGOS DA DEVEDORA: Taxa de Cobertura de Custos à Vista (TCCAV), conforme tabela de tarifas vigente, fixada pela Caixa, a título de cobertura de custos operacionais, para todas as contratações com os adquirentes das unidades do empreendimento. DURANTE A FASE DA CONSTRUÇÃO E LEGALIZAÇÃO: Durante o prazo de construção e legalização do empreendimento, serão devidos: a) sobre o saldo devedor apurado, juros à taxa nominal de 8,0000% ao ano e taxa efetiva de 8,3000% ao ano,

Continua na ficha 02

CNM: 032136.2.0245530-92

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

245.530

Ficha

02


Uberlândia - MG, 23 de agosto de 2022

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; b) Tarifa de Cobertura de Custos para Acompanhamento Mensal da Operação (TCCMO), em conformidade com a tabela de tarifas, fixadas pela Caixa, a título de ressarcimento de despesas/custos com as vistorias/medição de obra e acompanhamento do processo; c) taxa de vistoria extraordinária, no caso de descumprimento do cronograma físico-financeiro e de desembolso; d) Tarifa de Cobertura de Custos para Reavaliação de Empreendimento Contratado (TCCREC), em conformidade com a tabela de tarifas, fixadas pela Caixa, quando for solicitada a reavaliação do valor das unidades do empreendimento pela devedora; e) Tarifa de Cobertura de Custos para Reformulação de Cronograma (TCCRC), em conformidade com a tabela de tarifas, fixadas pela Caixa, quando for solicitada a reformulação/reprogramação do cronograma do empreendimento pela devedora; e, f) Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e valores Mobiliários (IOF), no coeficiente previsto em legislação específica, incidente sobre o valor da parcela de financiamento desembolsada em se tratando de empreendimento misto. DURANTE A FASE DE AMORTIZAÇÃO: Findo o prazo de construção/legalização de 24 meses e durante o prazo de amortização de 24 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). 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, CI MG-10.619.754-PC/MG, CPF 079.955.406-55, casada sob o regime da separação total de bens, conforme escritura pública de pacto antenupcial lavrada pelo Cartório do 3º Ofício de Notas local, em data de 08/12/2011, no livro nº 1191 às fls. 01, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Amor Perfeito, 156, Bairro Gávea Hill I, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 827, 835, 838 e 839 do Código Civil. Foi apresentada certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à Dívida Ativa da União emitida pela Receita Federal/PGFN, em data de 21/07/2022, em nome da devedora. As partes se obrigam pelas demais cláusulas e condições constantes do contrato, as quais ficam fazendo parte integrante do presente registro. Emolumentos

Continua no verso.

CNM: 032136.2.0245530-92

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha

02

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

cotados no R-93 da matrícula 206.548, desta Serventia, conforme artigo 237-A, da Lei 6.015/73. Isento de emolumentos - Qtd/Cod: 1/4540-1-38. Número do Selo: FXR76784. Código de Segurança: 9579-1077-5400-1506. Em 23/08/2022. Dou fé: *Yamir Ribeiro*

AV-4-245.530- Protocolo nº 673.727, em 28 de março de 2023- 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-3-245.530. Emol.: R\$96,37, TFJ.: R\$29,99, ISSQN.: R\$1,82, Total: R\$128,18 - Qtd/Cod: 1/4140-0. Número do Selo: GNE43248. Código de Segurança: 8565-3069-3956-9542. Em 04/04/2023. Dou fé: *Yamir Ribeiro*

R-5-245.530- Protocolo nº 673.727, em 28 de março de 2023- Transmittente: 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 procurador Heitor Massa Tavares, CPF 079.562.976-13, ou Marco Tulio Rodrigues Fernandes, CPF 062.974.376-29, conforme procurações lavradas pelo 1º Serviço Notarial local, em data de 01/12/2022, no livro nº 2189-P às fls. 033, e em data de 22/06/2022, no livro nº 2209-P às fls. 110. ADQUIRENTES: EMANUEL RICHARDSON ARAÚJO VERAS, conferente, CI MG-22.514.781-PC/MG, CPF 047.680.643-70, e sua mulher KELLY CRISTINA DA SILVA VERAS, operador de caixa, CI MG-18.647.064-PC/MG, CPF 066.706.166-51, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, em 11/09/2019, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua das Macaúbas, 391, Jardim Sucupira. 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 - PMCMV - Recursos do FGTS, com utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS, nº 8.7877.1641368-3, datado de 13/03/2023. VALOR DESTINADO À AQUISIÇÃO DO IMÓVEL: R\$209.000,00. VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO: R\$20.695,63. VALOR DO FGTS: R\$575,21. VALOR DOS RECURSOS PRÓPRIOS: R\$38.447,79. VALOR DO DESCONTO COMPLEMENTO CONCEDIDO PELO FGTS: R\$2.777,00. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$209.000,00. ITBI no valor de R\$1.672,00, recolhido junto a Sicredi, em data de 27/03/2023. Foi apresentada certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à Dívida Ativa da União emitida pela Receita Federal/PGFN, em data de 02/02/2023, 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 13/03/2023, e Anexo II - Direitos e Deveres do seu Contrato. Emol.: R\$1.258,66, TFJ.: R\$584,90, ISSQN.: R\$23,75, Total: R\$1.867,31 - Qtd/Cod: 1/4542-7. Número do Selo: GNE43248. Código de Segurança: 8565-3069-3956-9542. Em 04/04/2023. Dou fé: *Yamir Ribeiro*

Continua na ficha 03

continuação

CNM: 032136.2.0245530-92

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

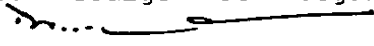
Matrícula

245.530

Ficha

03

Uberlândia - MG, 04 de abril de 2023

R-6-245.530- Protocolo nº 673.727, em 28 de março de 2023- Pelo contrato referido no R-5-245.530, os devedores fiduciários Emanuel Richardson Araújo Veras e sua mulher Kelly Cristina da Silva Veras, 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 Marcelo Graciano Borges Boel, CPF 230.815.998-73, 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\$167.200,00. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$209.000,00. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: Price. PRAZO TOTAL, EM MESES: construção/legalização- 20 - amortização- 360. TAXA ANUAL DE JUROS: nominal- 6,5000% - efetiva- 6,6971%. TAXA MENSAL DE JUROS: nominal- 0,5403% - efetiva- 0,5417%. 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\$1.106,69. VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 12/04/2023. 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\$209.000,00, 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\$1.181,86, TFJ.: R\$549,20, ISSQN.: R\$22,30, Total: R\$1.753,36 - Qtd/Cod: 1/4541-9. Número do Selo: GNE43248. Código de Segurança: 8565-3069-3956-9542. Em 04/04/2023. Dou fé: 

AV-7-245.530- Protocolo nº 753.218, em 09 de junho de 2025, reapresentado em 27/06/2025- CONSTRUÇÃO E HABITE-SE- A requerimento da interessada, datado de 23/05/2025, acompanhado da certidão expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano local, em data de 22/05/2025, averba-se para constar que, em 29/04/2025, foi concedido o HABITE-SE Parcial nº 4409/2025 para o prédio residencial multifamiliar vertical denominado Residencial Trio Residence, situado na Rua Cajado, nº 10, e também com acessos pela Rua Sarandi, nº 55, Rua Coxinilho, nº 25, Rua Alpercatas, nº 82 e Rua do Rodeio, nº 311, com a área construída de 69,32m², referente ao apartamento nº 102. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 00-03-0501-02-09-0001-0202. Valor venal total: não consta. Valor do

Continua no verso.

Continua no verso.

continuação

Continuação da matrícula

245.530

Ficha

03

CNM: 032136.2.0245530-92

imóvel: R\$209.735,08, conforme certidão de valor venal. Emol.: R\$642,69, Recompe.: R\$48,37, TFJ.: R\$321,13, ISSQN.: R\$12,86, FDMP, Fegaj e Feage.: R\$0,00, Total.: R\$1.025,05 - Qtd/Cod: 1/4212-7. Número do Selo: JBI31657. Código de Segurança: 3739-0404-3713-5017. Em 04/07/2025. Dou fé: *Yaini R. R.*

AV-8-245.530- Protocolo nº 753.218, em 09 de junho de 2025, reapresentado em 27/06/2025- CND/INSS- Foi apresentada para ser arquivada a CND/INSS nº 90.008.41199/71-003, referente à área residencial multifamiliar de obra nova de 9.418,58m². Emol.: R\$12,26, Recompe.: R\$0,92, TFJ.: R\$4,14, ISSQN.: R\$0,24, FDMP, Fegaj e Feage.: R\$0,00, Total.: R\$17,56 - Qtd/Cod: 1/4135-0. Número do Selo: JBI31657. Código de Segurança: 3739-0404-3713-5017. Em 04/07/2025. Dou fé: *Yaini R. R.*

AV-9-245.530- Protocolo nº 786.107, em 30 de abril de 2026- **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**- Conforme requerimentos datados de Bauru e Florianópolis, 30/04/2026, 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 pelos devedores fiduciários Emanuel Richardson Araújo Veras e Kelly Cristina da Silva Veras, 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\$218.381,41. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$218.381,41. ITBI no valor de R\$4.367,63, recolhido junto à CEF, em data de 27/04/2026. Foram apresentadas: certidão do decurso do prazo sem a purga da mora, datada de 04/03/2026; e, declaração de dispensa da certidão negativa para transferência do imóvel, datada de Florianópolis, 30/04/2026. Emol.: R\$2.855,77, Recompe.: R\$214,95, TFJ.: R\$1.701,35, ISSQN.: R\$142,79, FDMP, Fegaj e Feage.: R\$0,00, Total.: R\$4.914,86 - Qtd/Cod: 1/4243-2. Número do Selo: KBL74214. Código de Segurança: 9691-8214-9504-3662. Em 14/05/2026. Dou fé: *M...*

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/P72TZ-PL6BR-LB4QD-V6CG9>.

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 245530. 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, 14 de maio 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

PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA 1º Ofício de Registro de Imóveis Uberlândia-MG - CNS: 03.213-6	
SELO DE CONSULTA: KBL74223 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 3314.2646.8014.3942	
Quantidade de atos praticados:1 Marcio Ribeiro Pereira - Oficial Emol. R\$30,36 - TFJ R\$10,72 - ISS R\$ 1,41 - Valor final R\$42,49 Consulte a validade deste selo no site https://selos.tjmg.jus.br	



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: P72TZ-PL6BR-LB4QD-V6CG9

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/P72TZ-PL6BR-LB4QD-V6CG9>

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

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