

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

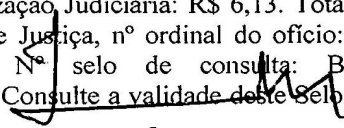
Comarca de Itajubá — Estado de Minas Gerais

Livro nº dois (2) — REGISTRO GERAL — Fls. 1

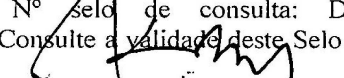
MATRÍCULA Nº 44534

CNM: 045088.2.0044534-54

44534 - 17/04/2017 - Protocolo: 118419 - 16/03/2017

Uma unidade autônoma a ser construída, denominada **Loja 04**, que ficará localizada no Térreo do **Residencial Ulysses Resende**, à Avenida Cesário Alvim, nº 68, Centro, nesta cidade, com as seguintes medidas: 64,76m² de área útil privativa, 45,65m² de área comum, sendo 10,35m² de vaga de garagem, totalizando a área construída de **110,41m²** (cento e dez vírgula quarenta e um metros quadrados) e respectiva fração ideal de **18,12m²** (dezoito vírgula doze metros quadrados), coeficiente de proporcionalidade de 1,7545% do terreno com área total de 1.033,03m². **Origem:** Matrícula 43.517, L.2RG. **Proprietária:** Empresa **Residencial Ulysses Resende SPE. Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o nº 22.452.725/0001-53, localizada à Rua Comendador Schumann, nº 252, Sala 01, Centro, nesta cidade. **Título:** Instrumento particular de instituição e especificação de unidades autônomas datado de 03/03/2017. Ato: 4401, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 18,39. Recomepe: R\$ 1,10. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 6,13. Total: R\$ 25,62. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 00000324040148, atribuição: Imóveis, localidade: Itajuba. Nº selo de consulta: BGL35173, código de segurança : 8933043715034699. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>" (IV). O REGISTRADOR: 

AV-1-44534 - 16/01/2020 - Protocolo: 127645 - 13/01/2020

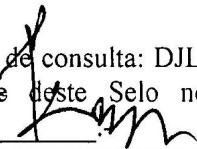
RETIFICAÇÃO. Conforme instrumento particular de retificação de instituição e especificação de unidades autônomas datado de 28/11/2019, retifica-se o registro para constar que a **Loja 04** passou a ter 64,76m² de área útil privativa, 35,52m² de área comum, sendo 10,35m² de vaga de garagem, no totalizando a área construída de **110,63m²** (cento e dez vírgula sessenta e três metros quadrados) e respectiva fração ideal **18,06m²** (dezoito vírgula seis metros quadrados), coeficiente de proporcionalidade de 0,017484% do terreno com área total de 1.033,03m². Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 16,69. Recomepe: R\$ 1,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 5,56. Total: R\$ 23,25. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 00000324040148, atribuição: Imóveis, localidade: Itajuba. Nº selo de consulta: DJL24616, código de segurança : 3627261291613802. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>" (TS) O REGISTRADOR: 

AV-2-44534 - 16/01/2020 - Protocolo: 127645 - 13/01/2020

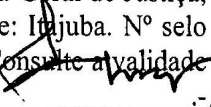
EDIFICAÇÃO Conforme habite-se emitido pela PMI em 18/11/2019, concernente ao projeto nº 277/2019, de 12/11/2019, averba-se a edificação (**Loja 04**) com área de **110,51m²** (cento e dez vírgula cinquenta e um metros quadrados), no valor de R\$84.457,27 (oitenta e quatro mil, quatrocentos e cinquenta e sete reais e vinte e sete centavos), localizada à **Avenida Cesário Alvim, nº 52**, bairro Centro, nesta cidade. Inscrição nº 11.001.0330/04 e CND nº 002632019-88888234. Ato: 4189, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 954,09. Recomepe: R\$ 57,24. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 560,38. Total: R\$ 1.571,71. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 00000324040148, atribuição: Imóveis, localidade: Itajuba.

Continua no verso

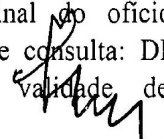
CNM: 045088.2.0044534-54

Nº selo de consulta: DJL24616, código de segurança : 3627261291613802. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>" (TS) O REGISTRADOR: 

R-3-44534 - 18/03/2020 - Protocolo: 128140 - 05/03/2020

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Conforme Cláusula Sétima da EPCV lavrada no Tabelionato de Notas e Registro Civil das Pessoas Naturais de Miraporange, Uberlândia/MG, L. 188, fl. 193, em 30/12/2019, **Residencial Ulysses Resende SPE Ltda.**, retro qualificada, representada por: 1) Nivaldo Inacio Ferreira, brasileiro, casado, CI RG M780922 SSP/MG, CPF 273.447.706-87, domiciliado em Uberlândia/MG, conforme Procuração lavrada no Cartório do Registro Civil e Tabelionato do Município e Distrito de São José do Alegre, Comarca de Pedralva/MG, L. 028-P, fl. 180, em 27/11/2019, 2) André Abreu Braga, comerciante, CI MG11603478 SSP/MG, CPF 060.218.296-46 e s/m Liliane Dolores Fagundes, professora, CI RG MG-10.565.831 SSP/MG, CPF 035.315.146-79, 3) Cesar Abreu Braga, solteiro, comerciante, CI RG MG13624105 SSP/MG, CPF 072.878.506-48, 4) Ana Abreu Braga, solteira, universitária, CI RG MG15353897 SSP/MG, CPF 089.661.956-79 e 5) Luiz Gonzaga Pereira Braga, economista, CI RG M855324 SSP/MG, CPF 286.153.106-10 e s/m Maria Heleny Abreu Braga, professora, CI RG MG-2.898.771 PC/MG, CPF 434.795.886-20, todos brasileiros e domiciliados nesta cidade, conforme Procuração lavrada no Cartório do Registro Civil e Tabelionato do Município e Distrito de São José do Alegre, Comarca de Pedralva/MG, L. 028-P, fl. 182, em 27/11/2019, alienou fiduciariamente o imóvel à **Granja Marileusa Desenvolvimento Imobiliário S/A.**, CNPJ 16.895.043/0001-12, NIRE 3130010192-4, sediada na Avenida Floriano Peixoto, nº 7001, Sala 03, bairro Granja Marileusa, Uberlândia/MG, em garantia do pagamento da dívida de R\$4.000.000,00 (quatro milhões de reais), com vencimento em 31/07/2023. Avaliação da garantia R\$500.000,00 (quinhentos mil reais). Ato: 4546, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 2.011,27. Recomepe: R\$ 120,67. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1.408,67. Total: R\$ 3.540,61. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 00000324040148, atribuição: Imóveis, localidade: Itajuba. Nº selo de consulta: DJL33561, código de segurança : 0049590645824141. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>" (TS) O REGISTRADOR: 

AV-4-44534 - 27/05/2020 - Protocolo: 128375 - 29/04/2020

CONVENÇÃO DE CONDOMINIO. Procede-se a esta averbação para constar que a convenção condominial do **Edifício "Condomínio Ulysses Resende"**, foi registrada sob nº **5.663**, L. 3-RA. Ato: 4134, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 16,69. Recomepe: R\$ 1,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 5,56. Total: R\$ 23,25. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 00000324040148, atribuição: Imóveis, localidade: Itajuba. Nº selo de consulta: DPK39673, código de segurança : 3017490650959268. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>" (FP). O REGISTRADOR: 

Continua na ficha 2

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Itajubá — Estado de Minas Gerais

Livro nº dois (2) — REGISTRO GERAL — Fls²

MATRÍCULA Nº 44534 - CNM: 045088.2.0044534-54

R-5-44534 - 12/08/2025 - Protocolo: 151993 - 24/07/2025

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SUCESSIVA. Conforme Seção IV, cláusula 1.1, página 4 e Anexo II do instrumento particular de alienação fiduciária em garantia, datado de 15/07/2025, **Residencial Ulysses Resende SPE. Ltda.**, retro qualificada, com seus atos constitutivos na JUCEMG sob o NIRE 31210397107, representada por Luiz Gonzaga Pereira Braga, retro qualificado, alienou fiduciariamente a propriedade superveniente do **imóvel**, a **Opea Securitizadora S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria SI perante a CVM sob o nº 477, com sede à Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, em São Paulo/SP, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, na qualidade de sucessora legal por incorporação de acervo cindido da True Securitizadora S. A, CNPJ 12.130.744/0001-00, em garantia do pagamento do valor total dos créditos imobiliários no valor de R\$52.000.000,00 (cinquenta e dois milhões de reais), nas seguintes condições, entre outras constantes do contrato: atualização monetária pela variação anual positiva do IPCA, juros remuneratórios de 12,68% (doze inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis; encargos moratórios: multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, acrescidos de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, incidente sobre o valor em atraso; e reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela fiduciária na cobrança do crédito; periodicidade do pagamento conforme o cronograma de pagamentos constante do anexo II da CCB e refletido na forma de Anexo III; prazo de 1.440 dias, a contar da data de emissão da CCB; data de vencimento final em 18/04/2027, local de pagamento: São Paulo/SP. Interveniente anuente: LBRAGA Construtora e Incorporadora LTDA, CNPJ 14.294.202/0001-06, com sede à Rua Geraldo Storino, nº 5, Bairro Porto Velho, nesta cidade, com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCEMG sob o NIRE 31213120017. Avaliação do imóvel: R\$500.000,00 (quinhentos mil reais). Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, atribuição: Imóveis, localidade: Itajuba. Nº selo de consulta: JAV62473, código de segurança : 2592163216624148. Ato: 4546, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 2.954,59. ISS:R\$ 158,85. Recompe: R\$ 222,39. FDMP: R\$ 0,00. FEGAJ: R\$ 0,00. FEAGE: R\$ 0,00. FIC: R\$ 0,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 2.099,17. Valor total: R\$ 5.435,00. Ato: 8101, quantidade Ato: 30. Emolumentos: R\$ 272,40. ISS:R\$ 14,70. Recompe: R\$ 20,40. FDMP: R\$ 0,00. FEGAJ: R\$ 0,00. FEAGE: R\$ 0,00. FIC: R\$ 0,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 91,80. Valor total: R\$ 399,30. . "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>" (LC). O REGISTRADOR:

AV-6-44534 - 11/05/2026 - Protocolo: 155841 - 07/05/2026

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. Conforme Requerimento datado de 17/03/2026, expedido por meio do Ofício nº 650878/2025, averba-se a consolidação da propriedade à favor da **Granja Marileusa Desenvolvimento Imobiliário S/A**, retro qualificada. Valor R\$500.000,00 (quinhentos mil reais). Apresentada guia de arrecadação ITBI. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, atribuição: Imóveis,

Continua no verso

CNM: 045088.2.0044534-54

localidade: Itajuba. Nº selo de consulta: JZX78603, código de segurança : 6841220795594029. Ato: 4246, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 3.092,90. ISS:R\$ 154,64. Recomepe: R\$ 232,80. FDMP: R\$ 0,00. FEGAJ: R\$ 0,00. FEAGE: R\$ 0,00. FIC: R\$ 0,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 2.197,44. Valor total: R\$ 5.677,78. . "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>"(CC). O REGISTRADOR: _____

CERTIDÃO

Certifico, a requerimento da parte interessada, que a presente corresponde à **cópia de inteiro teor da matrícula CNM nº 045088.2.0044534-54**, do Livro nº 2 - Registro Geral, desta Serventia de Registro de Imóveis, reproduzindo fielmente todos os atos nela lançados até a presente data, sendo suficiente, nos termos do **art. 19, § 11, da Lei nº 6.015/1973**, para a comprovação da propriedade, dos direitos, dos ônus reais e das restrições constantes da matrícula. E, para constar, expede-se a presente certidão, que vai por mim assinada, **fazendo prova e revestida de fé pública**. Itajubá, 11 de maio de 2026.

Tania Bernardo Sainatto

Substituta do Registro de Imóveis
Comarca de Itajubá-MG

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

Registro de Imóveis de Itajubá - MG

SELO DE CONSULTA: JZX78603
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 6841220795594029

Quantidade de atos praticados: 9
Ato(s) praticado(s) por: Ilma Viana Costa - Escrevente autorizada

Emol.: R\$ 254,07 - TFJ: R\$ 96,48 - FDMP: R\$ 0,00
- FEGAJ:R\$ 0,00 - FEAGE: R\$ 0,00 - FIC: R\$ 0,00 -
Valor final: R\$ 382,41 - ISS: R\$ 12,69

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



Nos termos do artigo 19, §11 da Lei nº 6.015/73, esta certidão contém a reprodução de todo o conteúdo da matrícula, sendo suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, **MAS NÃO CONTÉM** certificação específica pelo oficial sobre propriedade, direitos, ônus reais e restrições.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: EJ32J-7JDKB-9JEVN-VRLJT

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Tania Bernardo Sainatto (CPF ***.660.006-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/EJ32J-7JDKB-9JEVN-VRLJT>

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

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