

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

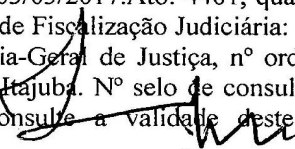
Comarca de Itajubá — Estado de Minas Gerais

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

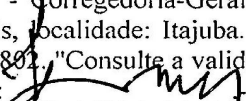
**MATRÍCULA Nº 44545**

**CNM: 045088.2.0044545-21**

**44545 - 17/04/2017 - Protocolo: 118419 - 16/03/2017**

Uma unidade autônoma a ser construída, denominada **Apartamento 204**, que ficará localizada no 2º Pavimento do **Residencial Ulysses Resende**, à Avenida Cesário Alvim, nº 68, Centro, nesta cidade, com as seguintes medidas: 72,81m<sup>2</sup> de área útil privativa, 49,09m<sup>2</sup> de área comum, sendo 10,35m<sup>2</sup> de vaga de garagem, totalizando a área construída de **121,90m<sup>2</sup>** (cento e vinte e um vírgula noventa metros quadrados), e respectiva fração ideal de **19,90m<sup>2</sup>** (dezenove vírgula noventa metros quadrados), coeficiente de proporcionalidade de 1,9260%, do terreno com área total de 1.033,03m<sup>2</sup>. **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. Recome: 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: Itajubá. 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-1-44545 - 16/01/2020 - Protocolo: 127645 - 13/01/2020**

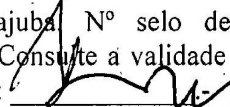
RETIFICAÇÃO. Conforme instrumento particular de retificação de instituição e especificação de unidades autônomas datado de 28/11/2019, retifica-se o registro para constar que a **Apartamento 204** passou a ter 72,45m<sup>2</sup> de área útil privativa, 38,82m<sup>2</sup> de área comum, sendo 10,35m<sup>2</sup> de vaga de garagem, no totalizando a área construída de **121,62m<sup>2</sup>** (cento e vinte e um vírgula sessenta e dois metros quadrados) e respectiva fração ideal **19,74m<sup>2</sup>** (dezenove vírgula setenta e quatro metros quadrados), coeficiente de proporcionalidade de 0,019105% do terreno com área total de 1.033,03m<sup>2</sup>. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 16,69. Recome: 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: Itajubá. Nº selo de consulta: DJL24616, código de segurança : 3627261291613882. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>" (TS) O REGISTRADOR: 

**AV-2-44545 - 16/01/2020 - Protocolo: 127645 - 13/01/2020**

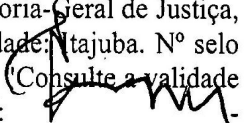
EDIFICAÇÃO Conforme habite-se emitido pela PMI em 18/11/2019, concernente ao projeto nº 277/2019, de 12/11/2019, averba-se a edificação (**Apartamento 204**) com área de **121,83m<sup>2</sup>** (cento e vinte e um vírgula oitenta e três metros quadrados), no valor de R\$90.013,37 (noventa mil, treze reais e trinta e sete centavos), localizada à **Avenida Cesário Alvim, nº 68**, bairro Centro, nesta cidade. Inscrição nº 11.001.0330/15 e CND nº 002632019-88888234. Ato: 4189, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 954,09. Recome: 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:

Continua no verso

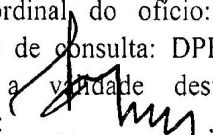
CNM: 045088.2.0044545-21

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: 

**R-3-44545 - 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\$400.000,00 (quatrocentos 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-4-44545 - 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

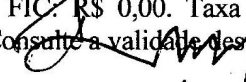
## CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Itajubá — Estado de Minas Gerais

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

### **MATRÍCULA Nº 44545 - CNM: 045088.2.0044545-21**

#### **R-5-44545 - 12/08/2025 - Protocolo: 151993 - 24/07/2025**

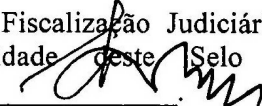
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SUCESSIVA. Conforme Seção IV, cláusula 1.1, página 4 e Anexo II do instrumento particular de alienação fiduciária em garantia, datado de 15/07/2025, **Residencial Ulysses Resende SPE. Ltda.**, retro qualificada, com seus atos constitutivos na JUCEMG sob o NIRE 31210397107, representada 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. Interviente 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\$400.000,00 (quatrocentos 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. Recomepe: 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. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>" (LC). O REGISTRADOR: 

#### **AV-6-44545 - 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\$400.000,00 (quatrocentos mil reais). Apresentadas guias de arrecadação ITBI. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, atribuição: Imóveis, localidade: Itajuba. Nº selo de consulta: JZX78603, código de segurança : 6841220795594029. Ato: 4245, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 3.013,39. ISS:R\$ 150,67. Recomepe: R\$ 226,81. FDMP: R\$ 0,00. FEGAJ: R\$ 0,00. FEAGE: R\$ 0,00. FIC:

Continua no verso

CNM: 045088.2.0044545-21

R\$ 0,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 1.795,39. Valor total: R\$ 5.186,26. .  
"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 045088.2.0044545-21**, 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 CONTEM** certificação específica pelo oficial sobre propriedade, direitos, ônus reais e restrições.



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: QBSA5-CNZXQ-SDBJ9-2EEY4

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/QBSA5-CNZXQ-SDBJ9-2EEY4>

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

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