



**1º RGI DE JUIZ DE FORA
CARTÓRIO TOSCANO**

Av. Barão do Rio Branco, 2337 - 12º andar
Centro, Juiz de Fora - MG - Cep: 3610-011
Telefone: (32) 3215-3593 - CNPJ: 20.429.544/0001-80
Registrador: Maria Amélia de Andrade F.
Toscano

COMARCA DE JUIZ DE FORA			REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL		ESTADO DE MINAS GERAIS
			Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis		
Matrícula Nº 64522		REGISTRO GERAL	LIVRO Nº 2	FICHA 1 20/01/2014	
IMÓVEL: Fração ideal de 0,007750510590068360, que corresponderá ao apartamento nº 401, bloco "5", do condomínio "JARDIM DAS VIOLETAS", com vaga descoberta de nº 85/86, que está sendo construído sobre o lote nº 76 da quadra "D", nesta cidade, no Loteamento Estrela Sul, produto da fusão do lote 76, do referido loteamento, com o lote nº 62 do Loteamento Bairro Nossa Senhora das Graças (lotes limítrofes), com 42.805,19m², e seguinte descrição: 80,00m + 14,00m + 11,00m com frente para a Rua Luz Interior + 170,70m confrontando com os lotes 85, 70 a 63 + 26,00m confrontando também com o lote 63 + 17,00m com frente para a Rua João Teixeira Lopes + 20,00m confrontando com o lote 61 + 58,80m confrontando ainda com o lote 61, Rua João Teixeira Lopes e lotes 86 e 92, sendo estes lotes confrontantes do Loteamento Bairro Nossa Senhora das Graças + 56,00m + 216,00m + 157,67m + 16,81m confrontando com o lote 77 da PJF - Preservação Permanente + 172,64m confrontando com o lote 66A + 29,13m + 60,43m confrontando com o lote 69, sendo estes lotes confrontantes da quadra "D" do Loteamento Estrela Sul. ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE PERPÉTUA: Nos fundos deste lote foi delimitada uma faixa de área medindo 230,00m x 216,00m, considerada como Área de Preservação Permanente Perpétua.- PROPRIETÁRIA: OURO PRETO INCORPORADORA LTDA., com sede em Belo Horizonte-MG, CNPJ nº11.972.487/0001-90.- Matrícula aquisitiva nº53.477, 1º Ofício.- No contrato padrão do loteamento (AV-1-53.477), constam normas quanto à construção de muro, cerca, gradil, ou qualquer tipo de fechamento, instalação de postes, padrão de energia elétrica, hidrômetro, telefone ou similares.- Título Protocolado sob o nº 158172 em 07/01/2014. Emolumentos: R\$14,92. Taxa de Fiscalização: R\$4,97. Recome: R\$0,89. Total: R\$20,78. Oficial <u><i>Apule de Andrade F.</i></u> -. AV-1-64.522.- Data: 20/01/2014.- TRANSPosição DE ATO.- PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO: O empreendimento do qual faz parte a presente unidade, está submetido ao patrimônio de Continua no verso					



**1º RGI DE JUIZ DE FORA
CARTÓRIO TOSCANO**

Av. Barão do Rio Branco, 2337 - 12º andar
Centro, Juiz de Fora - MG - Cep: 3610-011
Telefone:(32) 3215-3593 - CNPJ: 20.429.544/0001-80
**Registrador: Maria Amélia de Andrade F.
Toscano**

MATRÍCULA Nº 64522 **CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE JUIZ DE FORA** (continuação)

afetação, conforme AV-8 da matrícula aquisitiva nº53.477.- Título Protocolado sob o nº 158172 em 07/01/2014.

Oficial *Opale de Andrad TF* -.

R-2-64.522. Data: 20/01/2014.- COMPRA E VENDA. ADQUIRENTE(S): MARIA APARECIDA MARY LEITÃO, brasileira, empresária, divorciada, CI. nº 00569667736, DETRAN/RJ, CPF nº 003.335.717-03, residente no Rio de Janeiro - RJ e ANDRE GUSTAVO SIQUEIRA MENDES, brasileiro, advogado, solteiro, CI. nº 132315, OAB/RJ, CPF nº 051.692.777-92, residente no Rio de Janeiro - RJ. TRANSMITENTE(S): OURO PRETO INCORPORADORA LTDA, c/ sede em Belo Horizonte - MG, CNPJ nº 11.972.487/0001-90. Forma do Título: Contrato nº155552787135, passado nesta cidade, datado de 30/08/2013, via arquivada. VALOR: R\$324.000,00. ITBI sobre R\$172.168,00 (fração do terreno). Título Protocolado sob o nº158172 em 07/01/2014. Emolumentos: R\$1.319,99. Taxa de Fiscalização: R\$775,24. Recome: R\$79,19. Total: R\$2.174,42.

Oficial *Opale de Andrad TF*

R-3-64.522. Data: 20/01/2014. ALIENAÇÃO FIDUCIARIA: CREDORA FIDUCIARIA: CAIXA ECONOMICA FEDERAL CEF, com sede em Brasília-DF, CNPJ 00.360.305/0001-04. DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S): Os (s) adquirente(s) citado(s) no R-2-. Forma do Título: o contrato objeto do R-2-. VALOR DA DIVIDA: R\$243.458,43, que será paga em 420 prestações, cujo valor total da prestação inicial será de R\$2.428,43, incluídos juros de 8,5101% a.a. nominal e taxa efetiva de 8,8500% a.a., segundo o SAC-Sistema de Amortização Constante Novo, com vencimento do primeiro encargo mensal em 30-09-2013; e tudo mais em conformidade com o referido contrato. Título Protocolado sob o nº 158172 em 07/01/2014. Emolumentos: R\$1.319,99. Taxa de Fiscalização: R\$775,24. Recome: R\$79,19. Total: R\$2.174,42.

Oficial *Opale de Andrad TF*

AV-4-64.522. Data: 17-08-2016. TRANSPosição DE ATO (proveniente da matrícula aquisitiva).

CONTINUA NA FICHA 2



**1º RGI DE JUIZ DE FORA
CARTÓRIO TOSCANO**

Av. Barão do Rio Branco, 2337 - 12º andar
Centro, Juiz de Fora - MG - Cep: 3610-011
Telefone: (32) 3215-3593 - CNPJ: 20.429.544/0001-80
Registrador: Maria Amélia de Andrade F.
Toscano

COMARCA DE JUIZ DE FORA		REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL		ESTADO DE MINAS GERAIS
Matrícula Nº 64522		REGISTRO GERAL	LIVRO Nº 2 FICHA 2	20/01/2014
INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: Foi registrada no R-131, da matrícula aquisitiva nº53.477, a Instituição de Condomínio do Condomínio "JARDIM DAS VIOLETAS". Oficial <i>Maria Amélia de Andrade F. Toscano</i> AV-5-64.522. Data: 17/08/2016. CONSTRUÇÃO: Procedo com base no requerimento instruído pela certidão de "habite-se", a averbação de construção do apartamento nº401, Bloco "5", do condomínio "JARDIM DAS VIOLETAS", situado nesta cidade na Rua João Teixeira Lopes, nº190, Estrela Sul, com a área real de 422,624m² e 01 terraço descoberto de uso privativo; fração ideal e vaga de garagem citadas quando da abertura desta matrícula. O empreendimento possui churrasqueira, playground, pista de skate, quadra, piscina adulto, piscina infantil, deck/solário, áreas descobertas para container de lixo, churrasqueira, sauna, vestiário masculino, vestiário feminino, redário/espacioso, playgrounds, spiroball, varanda gourmet com WC'S e depósitos, área do condomínio, sala de telecomunicação, depósito condomínio, 8 vagas do condomínio (APNE), solário, guarita com sanitário. Protocolo nº175857, de 04-08-2016. Emolumentos: R\$623,27. Taxa de Fiscalização: R\$306,98. Recompe: R\$37,39. Total: R\$967,64. Oficial <i>Maria Amélia de Andrade F. Toscano</i> AV-6-64.522. Data: 17/08/2016. CND/INSS. Foi arquivada a CND do INSS nº001512016-88888400, 29-06-2016, referente a área residencial de obra nova de 53773,60m². Protocolo nº175857, de 04-08-2016. Emolumentos: R\$13,54. Taxa de Fiscalização: R\$4,51. Recompe: R\$0,81. Total: R\$18,86. Oficial <i>Maria Amélia de Andrade F. Toscano</i>				

Continua no verso



**1º RGI DE JUIZ DE FORA
CARTÓRIO TOSCANO**

Av. Barão do Rio Branco, 2337 - 12º andar
Centro, Juiz de Fora - MG - Cep: 3610-011
Telefone: (32) 3215-3593 - CNPJ: 20.429.544/0001-80
Registrador: Maria Amélia de Andrade F.
Toscano

CNM: 040949.2.0064522-20

MATRÍCULA Nº 64.522 CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE JUIZ DE FORA (continuação)

AV-7-64.522. Data: 29/01/2025. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Nos termos do requerimento e demais documentos que ficam arquivados, uma vez que o pagamento da dívida não foi realizado dentro do prazo legal, fica consolidada a propriedade fiduciária do imóvel objeto desta matrícula em nome da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, inscrita no CNPJ n. 00.360.305/0001-04, com sede no Lote 3 e 4, Quadra 4, Setor Bancário Sul, Brasília-DF, nos termos do art. 26, §7º da Lei nº9.514/97.- VALOR: R\$545.351,00 (conforme declarado na guia de ITBI código de transferência nº219744-8 na data do registro). ITBI sobre R\$545.351,00. A credora fiduciária deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal nº9.514/97. Título Protocolado sob o nº 249.850 em 20/01/2025. Emolumentos: R\$ 2.997,18. Taxa de Fiscalização: R\$ 2.099,19 Recompe: R\$ 179,82. ISS: R\$ 149,86. Total: R\$ 5.426,05. Código DAP: 1 X 4246. Selo: INE82374 Código de Segurança: 8658920691497660.

Oficial

AV-8-64.522. Data: 29/01/2025. CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO POR CONSOLIDAÇÃO: Conforme documentos arquivados nesta data, fica averbado o cancelamento da alienação fiduciária do R-3, em virtude da consolidação de propriedade objeto da AV-7. Título Protocolado sob o nº 249.850 em 20/01/2025. Emolumentos: R\$ 99,83. Taxa de Fiscalização: R\$ 32,93 Recompe: R\$ 5,99. ISS: R\$ 4,99. Total: R\$ 143,74. Código DAP: 1 X 4140. Selo: INE82374 Código de Segurança: 8658920691497660.

Oficial



**1º RGI DE JUIZ DE FORA
CARTÓRIO TOSCANO**

Av. Barão do Rio Branco, 2337 - 12º andar
Centro, Juiz de Fora - MG - Cep: 3610-011
Telefone: (32) 3215-3593 - CNPJ: 20.429.544/0001-80
**Registrador: Maria Amélia de Andrade F.
Toscano**

Nos termos dos artigos 11 e 16 da Lei Federal no 14.382/2022: 1) Esta certidão contém a reprodução de todo o conteúdo da matrícula nº **64.522**, conforme disposto no art. 19 da Lei Federal nº 6.015/73, 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 2) Não serão exigidos, para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos ou para a caracterização da boa-fé do terceiro adquirente de imóvel ou beneficiário de direito real, a obtenção prévia de quaisquer documentos ou certidões além daqueles requeridos nos termos do disposto no § 2º do art. 1º da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985.

Após a noventena constitucional, constituirá condição necessária para realização de atos de registro ou averbação nas serventias de registro de imóveis, quando instrumentalizadas por escritura pública, o recolhimento integral das parcelas destinadas ao Tribunal de Justiça de Minas Gerais, ao Recomeço, ao Ministério Público do Estado de Minas Gerais, à Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais e à Advocacia-Geral do Estado de Minas Gerais, bem como sua referência na escritura pública correspondente, inclusive aquelas lavradas em outras unidades da Federação, nos termos do art. 5-A caput e §1º da Lei 15.424/04.

O referido é verdade e dou fé. Juiz de Fora/MG, 29 de janeiro de 2025.

Adriana das Graças B. M. Terra - Oficial Substituta

Obs.: Certidão válida por 30 dias para fins notariais.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA Registro de Imóveis de Juiz de Fora-MG CNS: 40949	
SELO DE CONSULTA: INE86814 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 8125896896671403	
Quantidade de ato praticados: 1 - data: 29/01/2025 Ato(s) praticado(s) por Adriana das Graças B. M. Terra - Oficial Substituta	
Emol. R\$ 27,36 - TFJ R\$ 10,25 - Total R\$ 40,62 - ISS: R\$ 1,37 Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br	



1º RGI DE JUIZ DE FORA CARTÓRIO TOSCANO

Av. Barão do Rio Branco, 2337 - 12º andar
Centro, Juiz de Fora - MG - Cep: 3610-011
TELEFONE: (32) 3215-3593 - CNPJ: 20.429.544/0001-80

Registrador: Maria Amélia de Andrade F.
Toscano

RECIBO FINAL DE REGISTRO/AVERBAÇÃO

Protocolo: 249.850 de 20 de janeiro de 2025

Apresentante: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF

Interessado: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF

Natureza do título: Título Administrativo (Consolidação da propriedade fiduciária)

Valores Finais		Selo de Fiscalização	
EMOLUMENTOS LÍQUIDOS	R\$ 3.245,91	PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA CNS:04.094-9	
Recompe	R\$ 0,00		
Taxa de Fiscalização	R\$ 2.177,10		
ISS	R\$ 162,29		
Outras Despesas	R\$ 0,00		
Taxa Cartão	R\$ 0,00		
TOTAL FINAL DO SERVIÇO	R\$ 5.780,02	Selo Eletrônico N°: INE82374 Cód. Seg.: 8658920691497660	
VALOR DO DEPÓSITO PRÉVIO	R\$ 5.780,02	Emol Bruto: R\$ 3.411,63 + TFJ: R\$ 2.166,85 + Total: R\$ 5.578,48	
VALOR COMPLEMENTADO	R\$ 0,00	29/01/2025, Qtde Atos: 4. Ato(s) praticado(s) por: Iane Caroline Moraes da Rocha - Aux. de Escrivente V	
VALOR DEVOLVIDO	R\$ 0,00	Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br . Obs.: Os valores de ISSQN e das Taxas de Cartão não constam no selo de fiscalização. O Valor e o Selo das Certidões constam nas próprias Certidões.	

Q	Código	Ato	Emol.	Rec.	TFJ	ISS	Total
1	4701	Prenotação	47,86	2,87	10,25	2,39	63,37
8	8101 (8)	Arquivamento	73,68	4,40	24,48	3,68	106,24
1	4246	Consolidação da propriedade fiduciária - AV-7 - 64.522 Livro 2 Base de cálculo: 545.351,00	2.997,18	179,82	2.099,19	149,86	5.426,05
1	4140	Cancelamento de Alienação Por Consolidação - AV-8 - 64.522 Livro 2 Base de cálculo: 243.458,43	99,83	5,99	32,93	4,99	143,74
1	8401	04. Certidão Inteiro Teor - Matrícula nº 64.522	27,36	1,64	10,25	1,37	40,62

Declarações do Apresentante:

Declaro que recebi do Cartório o título apresentado devidamente registrado.

Juiz de Fora/MG, 29/01/2025

Iane Caroline Moraes da Rocha - Aux. de
Escrivente V

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF
Apresentante



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: L5JDS-9KCUF-AEXEF-MV9RN

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

Iane Caroline Moraes Da Rocha (CPF 127.759.556-90)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/L5JDS-9KCUF-AEXEF-MV9RN>

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

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