<< Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/NK44W-4NJ76-F9Z94-LXGFN

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL - ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE JUIZ DE FORA

CARTÓRIO 3°OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Halfeld nº 828 sala 1110 - Centro - Juiz de Fora - MG
Tel.: (32) 3215-3280 E-mail: contato@cartorioolavocosta.com.br
MAURÍCIO OLAVO FRANCO DA COSTA
OFICIAL

LIVRO N.° 2 - REGISTRO GERAL

FICHA: 86238

MATRICULA: 86238

DATA: 15/09/2020

IMÓVEL: Fração ideal de 0,0025745 de todo o terreno que compreende um lote de terreno de nº 01-A, situado nesta cidade, com área de 7.103,63m², no bairro Benfica, com as seguintes medidas e confrontações: 51,90m de frente para a rua Marília; 92,65m + 4,14m (linha quebrada), confrontando com a área da Creche Comunitária Antônio V. Tavares; 11,10m com frente para a rua Dona Ana Salles; 68,56m + 52,70m (linha quebrada) confrontando com a Área 1; 18,00m + 18,00m (linha quebrada) com frente para a Avenida Antônio Simão Firjam; 40,45m + 14,15m (linha quebrada) confrontando com o lote nº 04; 36,88m confrontando com os lotes nºs 04, 05, 06. Fração esta que corresponderá ao **Apartamento 103 da Torre I**, com área real de 68,91m², parte integrante do Condomínio Reserva Benfica, em construção. **Nota**: **I)** As áreas de lazer são de uso comum do Condomínio e possuem: Praça; Playground descoberto; Pet Place; Espaço Gourmet; Quadra em grama; Praça; Áreas verdes permeáveis; Piscina Infantil; Piscina adulto; Sauna molhada; Área de descanso; e Bicicletário. **II)** As áreas de apoio são de uso comum do Condomínio e possuem: Estacionamento descoberto; área de circulação de veículos descoberta; área de circulação de pedestres descoberta; guarita com instalação sanitária; acesso de pedestres e veículos; Lixo coberto; Depósitos; Refeitório; Compartimento para correio; Sala de telecomunicações; DML; Reservatórios descobertos; 02 vestiários adaptados para PcD. **III)** O empreendimento possui um total de 199 vagas para automóveis e 71 vagas para motos, todas descobertas e localizadas no estacionamento descoberto. Das 199 vagas para automóveis, 189 serão vagas convencionais e 10 serão vagas adaptadas para usuários PNE (Portador de Necessidades Especiais). Das 10 vagas adaptadas para usuários PNE (Portador de Necessidades Especiais), 06 vagas serão de uso rotativo e exclusivo das unidades adaptáveis para PNE (Portador de Necessidades Especiais) e 04 vagas serão de uso rotativo e comum do condomínio, porém exclusivas para usuários PNE (Portador de Necessidades Especiais). As 71 vagas para motos serão de uso rotativo e comum do condomínio. As vagas de automóveis n° 30, 31, 42, 43, 74 e 75 serão destinadas a PNE (Pessoas com Deficiência) e de uso comum das unidades 110, 210, 310, 410,510 e 610 da Torre I e das unidade 106, 206, 306, 406, 506, 606 da Torre II. As vagas de automóveis n° 1 a 4, destinadas a PNE (Pessoas com Deficiência), serão de uso comum do condomínio. As demais vagas de automóveis e as vaga para motos serão de uso comum. Proprietária: **INTER SPE JUIZ DE FORA 24 INCORPORAÇÃO LTDA**, com sede na rua Ataliba de Barros nº 182, sala 1.508, São Mateus, nesta cidade, CNPJ sob o nº 35.001.929/0001-10. Registro de Aquisição: Mat. 86235, L° 2 deste Cartório. Dou fé. Emolumentos: R$22,25; Taxa de Fiscalização: R$7,00; Total: R$29,25. Selo: DYQ/57379. Código de Segurança: 3249-8839-9753-0651. Código: 1 x 4401-6. Juiz de Fora, **15/09/2020**. O Oficial,

CONTINUA

<< Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/NK44W-4NJ76-F9Z94-LXGFN

AV-1-86238 - Prot. 182212 de 21/08/2020 - **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO (POR TRANSPOSIÇÃO)** - Conforme Matrícula nº 86235, Lº 2 deste Cartório, verifica-se a AV-03, feita nesta data, do seguinte teor: "Conforme Memorial de Incorporação Imobiliária, datado desta cidade, de 05/08/2020, devidamente instruído e que fica arquivado em Cartório, a empresa incorporadora declara que o empreendimento será submetido ao Patrimônio de Afetação, sendo que o conjunto de bens, o terreno e as acessões, bem como os demais direitos e obrigações a ele vinculados, destinam-se única e exclusivamente à entrega das unidades imobiliárias aos futuros adquirentes e manter-se-ão apartados, tornando-se incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora". Dou fé. Emolumentos: R$0,00; Taxa de Fiscalização: R$0,00; Total: R$0,00. Selo: DYQ/57379. Código de Segurança: 3249-8839-9753-0651. Código: 1 x 4134-3. Juiz de Fora, **15/09/2020**. O Oficial,

AV-2-86238 - Prot. 182212 de 21/08/2020 - **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO (POR TRANSPOSIÇÃO)** - Conforme Matrícula nº 86235, Lº 2 deste Cartório, verifica-se a AV-04, feita nesta data, do seguinte teor: "A Convenção do **Condomínio Reserva Benfica**, do qual farão parte as unidades referidas no R-2 (a unidade retro), foi registrada nesta data, no Livro 3, sob nº 3610". Dou fé. Emolumentos: R$0,00; Taxa de Fiscalização: R$0,00; Total: R$0,00. Selo: DYQ/57379. Código de Segurança: 3249-8839-9753-0651. Código: 1 x 4134-3. Juiz de Fora, **15/09/2020**. O Oficial,

AV-3-86238 - Prot. 194307 de 23/05/2022 - **MUDANÇA DE DENOMINAÇÃO DE LOGRADOURO** - Por requerimento a mim dirigido, datado desta cidade de 24/03/2022, devidamente instruído e que fica arquivado em Cartório, faz-se a presente averbação para constar que passa a denominar-se **RUA SEBASTIÃO GARCIA**, o prolongamento da Rua Marília, no trecho compreendido entre as Ruas Dona Ana Sales e Afonso Garcia, em Benfica, conforme certidão expedida em 15/03/2022 pela Secretaria Municipal de Sustentabilidade em Meio Ambiente e Atividade Urbanas. Dou fé. Emolumentos: R$0,00; Taxa de Fiscalização: R$0,00; Total: R$0,00. Selo: FRR/68452. Código de Segurança: 2353-9716-7869-7178. Código: 1 x 4159-0. Juiz de Fora, **27/05/2022**. O Oficial,

R-4-86238 - Prot. 194274 de 20/05/2022 - **HIPOTECA** - Conforme R-6 da Mat. 86.235 deste Cartório, o imóvel objeto desta matrícula, foi dado em garantia de primeira e especial hipoteca, transferível a terceiros, juntamente com outros imóveis. Dou fé. Emolumentos: R$0,00; Taxa de Fiscalização: R$0,00; Total: R$0,00. Selo: FTK/96228. Código de Segurança: 2237-9138-7549-1140. Código: 1 x 4523-7. Juiz de Fora, **17/06/2022**. O Oficial,

AV-5-86238 - Prot. 195369 de 15/07/2022- **CANCELAMENTO DE HIPOTECA** - Por contrato a ser registrado a seguir, a credora **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, autorizou o cancelamento da Hipoteca (R-4), o que ora é feito para todos os fins de

CONTINUA

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/NK44W-4NJ76-F9Z94-LXGFN

direito. Dou fé. Emolumentos: R$45,64; Taxa de Fiscalização: R$14,20; Total: R$59,84. Selo: FWX/27039. Código de Segurança: 3631-4311-4030-1715. Código: 1 x 4140-0. Juiz de Fora, **03/08/2022.** O Oficial,

R-6-86238 - Prot. 195369 de 15/07/2022 - **COMPRA E VENDA** - Adquirentes: **JONATAS MURIEL PEREIRA CASTRO SILVA**, mecânico, Cart. de Identidade nº MG-19590971, expedida por PC/MG, CPF nº 054.007.305-90, e sua mulher **ANA JULIA PEREIRA CASTRO SILVA**, Cart. de Identidade nº MG-21106789, expedida por PC/MG, CPF nº 152.294.766-30, casados sob o regime da Comunhão Parcial de Bens em 09/10/2020 conforme Certidão de Casamento expedida pelo Cartório de RCPN 3º Subdistrito desta Comarca, matrícula nº 044057015520202000370770011983 50, ambos brasileiros, residentes na Rua Silvia de Souza Ferreira, nº 19, Novo Triunfo, nesta cidade. Transmitente/Incorporadora/Agente Promotor Empreendedor: **INTER SPE JUIZ DE FORA 24 INCORPORAÇÃO LTDA**, com sede na rua Ataliba de Barros nº 182, sala 1.508, São Mateus, nesta cidade, CNPJ sob o nº 35.001.929/0001-10. Construtora e Fiadora: **INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**, com sede na rua Ataliba de Barros 182, sl 1504, bairro São Mateus, nesta cidade, CNPJ sob o nº 09.611.768/0001-76. Forma do Título: Contrato particular datado desta cidade, de 17/06/2022, ficando uma via arquivada em Cartório. Valor: R$199.000,00, sendo R$5.297,00 o valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União. Dou fé. Emolumentos: R$1.192,04; Taxa de Fiscalização: R$553,94; Total: R$1.745,98. Selo: FWX/27039. Código de Segurança: 3631-4311-4030-1715. Código: 1 x 4542-7. Juiz de Fora, **03/08/2022**. O Oficial,

R-7-86238 - Prot. 195369 de 15/07/2022 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Pelo mesmo contrato referido no R-6, os adquirentes deram o imóvel em garantia de Alienação Fiduciária à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04. , tendo a dívida o valor de R$114.888,90, a ser paga em 360 prestações mensais, com taxa de juros de 6,5000%a.a. Nominal, 6,6971%a.a. Efetiva, pelo sistema de amortização PRICE com valor inicial de R$778,26 e primeiro vencimento em 20/07/2022. Dou fé. Emolumentos: R$1.046,72; Taxa de Fiscalização: R$486,37; Total: R$1.533,09. Selo: FWX/27039. Código de Segurança: 3631-4311-4030-1715. Código: 1 x 4540-1. Juiz de Fora, **03/08/2022**. O Oficial,

CONTINUA

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/NK44W-4NJ76-F9Z94-LXGFN

<< Valide aqui este documento

AV-8-86238 - Prot. 216853 de 14/03/2025 - **CONSTRUÇÃO** - Por requerimento a mim dirigido, datado desta cidade, de 10/02/2025, devidamente instruído com certidão expedida pela PJF, documentos estes que ficam arquivados em Cartório, faz-se a presente averbação para constar a construção sobre o lote retro, do **Aptº 103 da Torre 1**, à rua Sebastião Garcia (antigo prolongamento da rua Marília, confrontando com a rua Dona Ana Sales e Av. Antônio Simão Firjam) nº 80, com área real de 68,91m² e fração ideal de 0,00257450, conforme certidão de habite-se datada de 27/02/2025. **Nota**: **I)** Produto da fusão dos lotes 01, 02 e 03; **II)** O empreendimento possui 199 vagas para automóveis e 71 para motos (sendo 189 vagas convencionais e 10 PCD - nº 01 a 04, de uso do condomínio e nº 30, 31, 42, 43, 74 e 75, de uso comum das unidades 110, 210, 310, 410, 510 e 610, da Torre 01 e das unidades 106, 206, 306, 406, 506 e 606, da Torre 02 - unidades PNE), todas descobertas; **III)** O empreendimento possui 01 guarita com WC, 01 lixo coberto, depósitos, refeitório, compartimento para correio, sala de telecomunicações, DML, reservatórios descobertos, 02 vestiários PCD, praça, play ground, pet place, espaço gourmet, quadra de grama, piscina infantil, piscina adulto, sauna molhada, área de descanso e bicicletário, no 1º pavimento; todos de uso do condomínio; **IV)**Possui 04 áreas descobertas, no 1º pav., de uso comum da Torre 1; **V)** Certidão emitida em substituição aquela expedida em 02/10/2024; **VI)** Certidão de habite-se emitida considerando a portaria nº 47 - SESMAUR (publicada em 30/03/2023). Dou fé. Emolumentos: R$606,82; Taxa de Fiscalização: R$281,96; Total: R$888,78; Selo: ISP/10909. Código de Segurança: 4435-7874-5622-9322. Código: 1 x 4210-1. Juiz de Fora, **25/03/2025**. O Oficial,

AV-9-86238 - Prot. 216853 de 14/03/2025 - **CND DO INSS** - Foi arquivada a CND do INSS de Aferição nº 90.010.47400/79-001, período de 09/07/2020 a 02/10/2024, emitida em 07/10/2024. Dou fé. Emolumentos: R$13,18; Taxa de Fiscalização: R$4,14; Total: R$17,32. Selo: ISP/10909. Código de Segurança: 4435-7874-5622-9322. Código: 1 x 4134-3. Juiz de Fora, **25/03/2025.** O Oficial,

AV-10-86.238 - Prot. 224.114 de 30/12/2025 - **CEP** - Nos termos do artigo nº 440-AV do Provimento nº 195/CNJ/2025, procede-se a esta averbação para fazer constar que o imóvel objeto desta matrícula possui o seguinte Código de Endereçamento Postal - CEP: 36090-645. Dou fé. Emolumentos: R$ 0,00; Taxa de Fiscalização: R$ 0,00; ISS: R$ 0,00; Recompe: R$ 0,00; Total: R$ 0,00. Cod. Ato(s): 4134 (1). Selo: JSD84698. Código de Segurança: 0205673459836414 Juiz de Fora, **16/01/2026.** A Oficial, Aline de Castro Brandão Vargas/A Substituta, Carolina Pacheco de Oliveira

AV-11-86.238 - Prot. 224.114 de 30/12/2025 - **INSCRIÇÃO MUNICIPAL** - Procede-se a esta averbação para fazer constar, nos termos do artigo nº 788, I, "E", do Provimento Conjunto nº 93/2020 - Código de Normas do Estado de Minas Gerais, que o imóvel objeto desta matrícula possui a seguinte inscrição municipal nº 091.376/029, conforme guia de ITBI que será arquivada nesta serventia, emitida pela PJF em 16/12/2025. Dou fé. Emolumentos: R$ 25,67; Taxa de Fiscalização: R$ 8,67; ISS: R$ 1,38; Recompe: R$ 1,93; Total: R$ 37,65. Cod. Ato(s): 4134 (1). Selo: JSD84698. Código de Segurança: 0205673459836414. Juiz de Fora, **16/01/2026.** A Oficial, Aline de Castro Brandão Vargas/A Substituta, Carolina Pacheco de Oliveira

CONTINUA NA FOLHA 02

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

<< Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/NK44W-4NJ76-F9Z94-LXGFN

3° REGISTRO DE IMÓVEIS DE JUIZ DE FORA/MG

Rua Halfeld, n° 828, sala 1113 – Centro – Juiz de Fora/MG
Tel: (32) 3215-3280 / E-mail: contato@3rijf.com.br
Aline de Castro Brandão Vargas – Oficial

CNM: 041699.2.0086238-69
FICHA N° 86.238 - 02

MATRÍCULA N° 86.238 **DATA: 15/09/2020**

AV-12-86.238 - Prot. 224.114 de 30/12/2025 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Adquirente: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Lote 3/4, Quadra 4, Asa Sul, Brasília/DF. Transmitentes: **JONATAS MURIEL PEREIRA CASTRO SILVA,** inscrito no CPF nº 054.007.305-90 e sua mulher **ANA JULIA PEREIRA CASTRO SILVA,** inscrita no CPF nº 152.294.766-30. Forma do Título: Requerimento a mim dirigido, datado de Florianópolis/SC, de 30/12/2025, e Ofício nº 595727/2025, datado de Bauru/SP, de 30/12/2025, devidamente instruídos e quem ficam arquivados em Cartório. Valor do negócio jurídico: R$210.113,80. Valor de avaliação para cálculo do ITBI: R$209.745,00. Dou fé. Emolumentos: R$ 2.691,10; Taxa de Fiscalização: R$ 1.344,66; ISS: R$ 144,68; Recompe: R$ 202,56; Total: R$ 4.383,00. Cod. Ato(s): 4542 (1). Selo: JSD84698. Código de Segurança: 0205673459836414. Juiz de Fora, **16/01/2026.** A Oficial, Aline de Castro Brandão Vargas/A Substituta, Carolina Pacheco de Oliveira

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/NK44W-4NJ76-F9Z94-LXGFN

<< Valide aqui este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS 3° OFICIO - ZONA A

ALINE DE CASTRO BRANDÃO VARGAS - Oficial

LIVRO N.° 2 - REGISTRO GERAL

Pedido/Protocolo nº: 224.114

Certifico que esta cópia reproduz fielmente a Matrícula n° 86.238, Lº 2, em seu inteiro teor, arquivada nesta serventia. O referido é verdade. Dou fé.

1) 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.

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 § 2° do art. 1° da Lei n° 7.433, de 18 de dezembro de 1985**.

3) **Constitui** 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 Recompe, 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 §1° da Lei 15.424/2004.

Não consta protocolo vigente referente a este imóvel.

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

Certifico que o referido é verdade e dou fé.

Juiz de Fora, 16 de janeiro de 2026.

Assinado digitalmente por CAROLINA PACHECO DE OLIVEIRA

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2200/01 e Lei nº 11.977/09, somente sendo válida em meio digital.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
Registro de Imóveis de Juiz de Fora-MG
CNS: 41699

SELO DE CONSULTA: JSD89826
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 0291327944902089

Quantidade de ato praticados: 1
Ato(s) praticado(s) por

Carolina Pacheco de Oliveira
Substituta

Emol. R$ 28,23 - TFJ R$ 10,72 - ISS R$1,52 - Recompe R$ 2,13 - Total R$42,60
Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar