Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UAX3K-82QDC-6H9QQ-RV272

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

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: 88269

MATRÍCULA: 88269

DATA: 12/08/2021

IMÓVEL: Fração ideal de 0,004246806 de todo o terreno que compreende um lote situado nesta cidade, na Colônia de São Pedro, medindo 41,30m de frente para a referida rua; 382,00m de um lado, onde confronta com a área 4; 375,00m de outro lado, onde confronta com a área 7 e 53,00m na linha dos fundos, onde confronta com Aluis Carbazal, originariamente áreas 5 e 6. Fração esta que corresponderá ao **Aptº 905/BL1**, com área privativa total de 44,3200m² e área real total de 85,6590m², Vaga 69 - padrão - descoberta livre, parte integrante do Edifício Jardim Supremo, em construção. **Nota**: **I)** A incorporadora se responsabiliza pela demolição antes da averbação do habite-se do nº 285, da rua José Lourenço. **II)** Consta no imóvel uma **área de preservação permanente (APP)**, cuja responsabilidade pela preservação e manutenção, após a expedição do Habite-se e entrega do empreendimento, é exclusiva do Condomínio. **III)** O empreendimento se enquadra no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, atual "Casa Verde e Amarela" do Governo Federal, nos termos da Lei 14.118 de 12/01/2021. **IV)** O empreendimento possui lazer coberto composto por: salão de festas, copa, espaço gourmet com 02 (dois) I.S. PCD, espaço kids e vestiários de piscina masculino, feminino e WC PCD; lazer descoberto composto por: piscinas adulto e infantil com deck molhado, deck seco e casa de bombas; playground, bicicletários; estacionamento para 231 (duzentos e trinta e uma) vagas, sendo 05 (cinco) vagas PCD para visitantes, de uso comum e 226 (duzentas e vinte e seis) vagas de uso exclusivo das unidades autônomas, das quais 08 (oito) vagas são destinadas a PCD. Proprietária: **MRV MRL RJ E GRANDE RIO INCORPORAÇÕES LTDA**, com sede na rua Victor Civita nº 66, bloco 1, sala 403, Jacarepaguá, Rio de Janeiro/RJ, CNPJ sob o nº 34.692.778/0001-20. Registro de Aquisição: Mat. 36.819, Lº 2 deste Cartório. Dou fé. Emolumentos: R$23,64; Taxa de Fiscalização: R$7,44; Total: R$31,08. Selo: EWK/37701. Código de Segurança: 0664-0284-7331-0627. Código: 1 x 4401-6. Juiz de Fora, **12/08/2021**. O Oficial,

AV-1-88269 - Prot. 188464 de 19/07/2021 - **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO (POR TRANSPOSIÇÃO)** - Conforme Matrícula nº 36.819, Lº 2 deste Cartório, verifica-se a AV-6, feita nesta data, do seguinte teor: *"A Convenção de Condomínio do **Edifício Jardim Supremo**, do qual fazem parte as unidade referidas no R-5 (a unidade supra), foi registrada nesta data, no Livro 3, sob n° 3963".* Dou fé. Emolumentos: R$0,00; Taxa de Fiscalização: R$0,00; Total: R$0,00. Selo: EWK/37701. Código de Segurança: 0664-0284-7331-0627. Código: 1 x 4134-3. Juiz de Fora, **12/08/2021**. O Oficial,

AV-2-88269 - Prot. 188464 de 19/07/2021 - **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO (POR TRANSPOSIÇÃO)** - Conforme Matrícula nº 36.819, Lº 2 deste Cartório, verifica-se a AV-8, feita nesta data, do seguinte teor: *"Conforme Memorial de Incorporação Imobiliária, datado desta cidade, de 21/07/2021, devidamente instruído e que fica arquivado em Cartório, se vê que o empreendimento acima, será submetido ao Regime de*

CONTINUA

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UAX3K-82QDC-6H9QQ-RV272

<< Valide aqui este documento

Afetação, conforme previsto nos arts. 31-A e seguintes da Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, com alterações introduzidas pela Lei n. 10.931, de 2 de agosto de 2004. Em decorrência do presente, constituindo-se em patrimônio de afetação, o conjunto de bens, o terreno e as acessões, os direitos e obrigações vinculados à incorporação, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, destinam-se única e exclusivamente à consecução da incorporação do empreendimento e à entrega das unidades imobiliárias aos futuros adquirentes e manter-se-ão apartados, tomando-se incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora. Compromete-se a incorporadora, diante de tal regime de afetação, à vinculação de receitas, mediante as prestações pagas pelos adquirentes, até o limite do orçamento da obra, fica afetada a construção do edifício, vedado o desvio para outras obras, com o controle financeiro atribuído à comissão de representantes dos adquirentes". Dou fé. Emolumentos: R$0,00; Taxa de Fiscalização: R$0,00; Total: R$0,00. Selo: EWK/37701. Código de Segurança: 0664-0284-7331-0627. Código: 1 x 4134-3. Juiz de Fora, **12/08/2021**. O Oficial,

R-3-88269 - Prot. 194725 de 14/06/2022 - **HIPOTECA** - Conforme R-10 da Mat. 36.819 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: FTL/00531. Código de Segurança: 5410-2878-2196-6665. Código: 1 x 4523-7. Juiz de Fora, **29/06/2022**. O Oficial,

AV-4-88269 - Prot. 196972 de 20/09/2022 - **ATO DE OFÍCIO** - Faz-se a presente averbação para retificar a descrição do imóvel retro, uma vez que deixou de constar que o imóvel retro faz frente para a **RUA JOSÉ LOURENÇO**, ficando os demais termos ratificados. Dou fé. Emolumentos: R$0,00; Taxa de Fiscalização: R$0,00; Total: R$0,00. Selo: GAY/21389. Codigo de Segurança: 8609-6731-2201-3882. Código: 1 x 4134-3. Juiz de Fora, **26/09/2022**. O Oficial,

AV-5-88269 - Prot. 200163 de 28/02/2023- **CANCELAMENTO DE HIPOTECA** - Por contrato a ser registrado a seguir, a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, autorizou o cancelamento da Hipoteca (R-3), o que ora é feito para todos os fins de direito. Dou fé. Emolumentos: R$48,18; Taxa de Fiscalização: R$15,00; Total: R$63,18. Selo: GNQ/69837. Código de Segurança: 6486-7528-5828-8586. Código: 1 x 4140-0. Juiz de Fora, **13/03/2023.** O Oficial,

R-6-88269 - Prot. 200163 de 28/02/2023 - **COMPRA E VENDA** - Adquirentes: **VITOR SEMEAO DA SILVA**, barbeiro, Cart. de Identidade nº MG-21226088, expedida por PC/MG, CPF nº 161.701.296-38, solteiro, brasileiro, residente e domiciliado na Rua Izolino Gonçalves Coelho, nº 185, Cx 4, Santos Dumont, nesta cidade; e **MARIANA MEDEIROS PRATA**, bolsista estagiária e assemelhados, Cart. de Identidade nº MG-22493653, expedida por PC/MG, CPF nº 704.269.956-43, solteira, brasileira, residente e domiciliada na Rua Geraldo Mayrink, nº 158, Santos

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/UAX3K-82QDC-6H9QQ-RV272

Dumont, nesta cidade. Transmitente / Incorporadora e Fiadora / Entidade Organizadora e Fiadora: **MRV MRL RJ E GRANDE RIO INCORPORAÇÕES LTDA**, com sede na rua Victor Civita nº 66, bloco 1, sala 403, bairro Jacarepaguá, Rio de Janeiro/RJ, CNPJ sob o nº 34.692.778/0001-20. Construtora e Fiadora: **MRL ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS S.A.**, com sede na Av. Barão Homem de Melo, nº 2222, sl. 802, Estoril, em Belo Horizonte/MG, CNPJ sob o nº 02.578.564/0001-31. Forma do Título: Contrato particular datado desta cidade, de 30/01/2023, ficando uma via arquivada em Cartório. Valor: R$219.000,00 conforme ITBI, sendo de R$21.450,00 o valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União. Dou fé. Emolumentos: R$1.335,68; Taxa de Fiscalização: R$740,04; Total: R$2.075,72; Selo: GNQ/69837. Código de Segurança: 6486-7528-5828-8586. Código: 1 x 4543-5. Juiz de Fora, **13/03/2023**. O Oficial,

R-7-88269 - Prot. 200163 de 28/02/2023 - **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$127.940,88, a ser paga em 360 prestações mensais, com taxa de juros de 5,00% a.a. Nominal e 5,1161% a.a. Efetiva, pelo sistema de amortização PRICE com valor inicial de R$713,95 e primeiro vencimento em 06/03/2023. Dou fé. Emolumentos: R$1.105,22; Taxa de Fiscalização: R$513,55; Total: R$1.618,77. Selo: GNQ/69837. Código de Segurança: 6486-7528-5828-8586. Código: 1 x 4540-1. Juiz de Fora, **13/03/2023**. O Oficial,

AV-8-88269 - Prot. 213402 de 04/10/2024 - **DEMOLIÇÃO - (POR TRANSPOSIÇÃO)** - Conforme Matrícula nº 36.819, Lº 2 deste Cartório, verifica-se a AV-13, feita nesta data, do seguinte teor: "Por requerimento a mim dirigido, datado do Rio de Janeiro-RJ de 20/08/2024, devidamente instruído com certidão expedida pela PJF, documentos estes que ficam arquivados em Cartório, faz-se a presente averbação para constar a demolição da casa residencial nº 285 sob o lote retro, restando portanto, somente o terreno". Dou fé. Emolumentos: R$0,00; Taxa de Fiscalização: R$0,00; Total: R$0,00. Selo: IHO/10868. Código de Segurança: 2780-5049-4332-1360. Código: 1 x 4134-3. Juiz de Fora, **30/10/2024**. O Oficial,

AV-9-88269 - Prot. 213402 de 04/10/2024 - **CND DO INSS - (POR TRANSPOSIÇÃO)** - Conforme Matrícula nº 36.819, Lº 2 deste Cartório, verifica-se a AV-14, feita nesta data, do seguinte teor: "Foi arquivada a CND do INSS de Aferição nº 90.019.99723/76-001, período de 01/07/2024 a 03/07/2024, emitida em 12/07/2024". Dou fé. Emolumentos: R$0,00; Taxa de Fiscalização: R$0,00; Total: R$0,00. Selo:

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 aqui este documento

IHO/10868. Código de Segurança: 2780-5049-4332-1360. Código: 1 x 4134-3. Juiz de Fora, **30/10/2024**. O Oficial,

AV-10-88269 - Prot. 213401 de 04/10/2024 - **CONSTRUÇÃO** - Por requerimento a mim dirigido, datado do Rio de Janeiro-RJ de 20/08/2024, devidamente instruído com certidão expedida pela PJF, documentos estes que ficam arquivados em Cartório, faz-se a presente averbação para constar a construção do Apartamento nº 905 da Torre I, frente para a Rua José Lourenço nº **285,** possui 01 vaga nº 69 descoberta privativa no 1º pavimento, área real de 85,6590m², fração ideal de 0,004246806, conforme certidão de habite-se datada de 30/09/2024. **Nota**: "Antiga Casa residencial nº 285"; O empreendimento possui 01 guarita com 01 I.S; 01 depósito de lixo descoberto; 01 reservatório inferior com 01 casa de apoio; 01 sala telecom, 01 administração, 01 DML, 01 refeitório, 01 vestiário feminino, 01 vestiário masculino, 01 vestiário PCD; 01 central de gás; 01 apoio incêndio, 01 apoio PNE; Lazer coberto composto de 01 salão de festas, 01 copa, 01 espaço gourmet, 02 I.S. PCD, 01 espaço kids, 01 vestiário de piscina feminino, 01 vestiário de piscina masculino, 01 WC PNE; lazer descoberto composto por 01 piscina adulto, 01 piscina infantil, 01 deck molhado, 01 deck seco e 01 casa de bombas; 01 playgroud; 03 bicicletários; 01 área permeável (7347,90m²); 05 vagas PCD para visitantes (nº 225,226,227,228 e 229); e circulações de veículos e pedestres; todos no 1º pavimento, de uso do condomínio; Certidão emitida em substituição àquela expedida em 03/07/2024. Dou fé.. Emolumentos: R$619,41; Taxa de Fiscalização: R$287,84; Total: R$907,25. Selo: IHO/11373, Código de Segurança: 9991-2497-7683-2686. Código: 1 x 4211-9. Juiz de Fora, **30/10/2024**. O Oficial,

AV-11-88269 - Prot. 213401 de 04/10/2024 - **CND DO INSS** - Foi arquivada a CND do INSS de Aferição nº 90.014.69699/78-001, período de 16/12/2020 a 03/07/2024, emitida em 09/07/2024. Dou fé. Emolumentos: R$12,58; Taxa de Fiscalização: R$3,95; Total: R$16,53; Selo: IHO/11373. Código de Segurança: 9991-2497-7683-2686. Código: 1 x 4134-3. Juiz de Fora, **30/10/2024.** O Oficial,

AV-12-88.269 - Prot. 223.260 de 26/11/2025 - **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 091.713/070, conforme guia de ITBI que será arquivada nesta serventia, emitida pela PJF em 17/11/2025. Dou fé. Emolumentos: R$ 24,52; Taxa de Fiscalização: R$ 8,28; ISS: R$ 1,23; Recompe: R$ 1,85; Total: R$ 35,88. Cod. Ato(s): 4134 (1). Selo: JPF65808. Código de Segurança: 0472756844079420. Juiz de Fora, **15/12/2025.** A Oficial, Aline de Castro Brandão Vargas/A Substituta, Carolina Pacheco de Oliveira

AV-13-88.269 - Prot. 223.260 de 26/11/2025 - **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: 36036-230. 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: JPF65808. Código de Segurança: 0472756844079420 Juiz de

CONTINUA NA FOLHA 02

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UAX3K-82QDC-6H9QQ-RV272

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/UAX3K-82QDC-6H9QQ-RV272

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

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: 041699.2.0088269-87
FICHA N° 88.269 - 02

MATRÍCULA N° 88.269 **DATA: 12/08/2021**

Fora, **15/12/2025.** A Oficial, Aline de Castro Brandão Vargas/A Substituta, Carolina Pacheco de Oliveira

AV-14-88.269 - Prot. 223.260 de 26/11/2025 - **ATO DE OFÍCIO/ AVERBAÇÃO DE ÁREA** - Nos termos do artigo nº 889, inciso V, do Provimento Conjunto nº 93/2020 e em atendimento ao artigo 440-AQ, inciso II, do Provimento nº 195/CNJ/2025, faz-se a presente averbação para constar a área do terreno objeto desta matrícula, sendo **área total de 17846.27 m².** 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: JPF65808. Código de Segurança: 0472756844079420 Juiz de Fora, **15/12/2025.** A Oficial, Aline de Castro Brandão Vargas/A Substituta, Carolina Pacheco de Oliveira

AV-15-88.269 - Prot. 223.260 de 26/11/2025 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE -** Adquirente:**CAIXA ECONÔMICA FEDERAL,** empresa pública, inscrita no CNPJ n. 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Lote 3/4, Quadra 4, Brasília-DF. Transmitentes:**VITOR SEMEAO DA SILVA,** inscrito no CPF nº 161.701.296-38 e **MARIANA MEDEIROS PRATA,** inscrita no CPF nº 704.269.956-43. Forma do Título: Requerimento a mim dirigido, datado de Florianópolis/SC de 26/11/2025 e Ofício nº 593803/2025, datado de Bauru/SP de 26/11/2025, devidamente instruídos e que ficam arquivados em Cartório. Valor do negócio jurídico: 236.939,50 Valor do ITBI: R$236.120,80. Dou fé. Emolumentos: R$ 2.728,07; Taxa de Fiscalização: R$ 1.625,27; ISS: R$ 136,40; Recompe: R$ 205,34; Total: R$ 4.695,08. Cod. Ato(s): 4543 (1). Selo: JPF65808. Código de Segurança: 0472756844079420. Juiz de Fora, **15/12/2025.** A Oficial, Aline de Castro Brandão Vargas/A Substituta, Carolina Pacheco de Oliveira

<< Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UAX3K-82QDC-6H9QQ-RV272

REGISTRO DE IMÓVEIS 3° OFICIO - ZONA A

ALINE DE CASTRO BRANDÃO VARGAS - Oficial

LIVRO N.° 2 - REGISTRO GERAL

Pedido/Protocolo nº: 223.260

Certifico que esta cópia reproduz fielmente a Matrícula n° 88.269, 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, 17 de dezembro de 2025.

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: JQX38808
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 5360214631351469

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

Carolina Pacheco de Oliveira
Substituta

Emol. R$ 26,97 - TFJ R$ 10,25 - ISS R$1,35 - Recompe R$ 2,03 - Total R$40,60
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