



<< Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5P39E-DTDLV-LA2U4-F3GL7>



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

CARTÓRIO OLAVO COSTA

REGISTRO DE IMÓVEIS - 3.º OFÍCIO - ZONA A

MAURÍCIO OLAVO FRANCO DA COSTA
OFICIAL

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA N.º 37.452

DATA 06 / 09 / 1996

IMÓVEL: Uma fração ideal de terreno de 0,0078125 do todo que compreende a área designada "B"-1", sita nesta cidade, medir do 230,10m de frente para a Av. Martins Barbosa, 14,00m na esquina da Av. Martins Barbosa com a rua B, 12,00m de frente para a rua B, 250,00m confrontando com o córrego, existindo uma área non aedificandi de 15,00m em toda a sua extensão e 66,00m confrontando com a RFFSA e 73,90m com a área B-2 (Escola Estadual Ana Sales), existindo paralelamente a cota de 66,00m, uma área de 11,40m de domínio e a partir desta, existe ainda a área non aedificandi de 15,00m, fração esta que corresponderá ao apartº 103, no Edifício IPÊ, a ser construído nos termos da Incorporação objeto do R-01-37.353, neste Cartório. **Proprietário:** AGUIAR VILLELA ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA, com sede nesta cidade, CGC 19.324.078/0001-90. **Registro de aquisição:** Mat 37.353, neste Cartório. O Oficial,

Av-01- Convenção de Condomínio. **Data:** 18.02.1998. A Convenção de Condomínio do Edifício acima, parte integrante do **RESIDENCIAL BENFICA PARK**, foi registrada nesta data, no livro 03, sob nº 289. O Oficial,

Av-02- **CONSTRUÇÃO.** **Data:** 16.11.1999. Por documento a mim dirigido, datado desta cidade, de 10.11.1999, devidamente instruído e ficando tudo arquivado em Cartório, foi requerida a averbação da construção do **APARTAMENTO 103 do EDIFÍCIO IPÊ**, acima referido, com entrada pelo nº 1000, da Rua Martins Barbosa, com 38,29m², correspondendo-lhe a fração acima adquirida, conforme certidão de habite-se datada de 02.09.1999, apartamento este com direito a uma vaga no estacionamento descoberto, e com direito ao Play Ground coletivo. Apresentada a CND do INSS nº 070611999/11627001, CEI 11.367.08169/78, datada de 20.10.1999, que também fica arquivada em Cartório. O Oficial,

R-03- **COMPRA E VENDA.** **Data:** 24.04.2008. **Adquirente:** ANDRÉ LUIZ PIRES AMBROZIO, brasileiro, solteiro, maior, técnico de informática, CPF 175.042.828-80, residente nesta cidade. **Transmitente:** A proprietária acima. **Forma do Título:** Escritura de 19.03.2008, em notas do 4º Tab. local, livro 252N, fls 95. **Vlº digo, Valor:** R\$16.500,00 com avaliação de R\$24.848,26- O Oficial,



R-04 Compra e venda. Data:11.10.2012. Adquirente: ANTONIO AUGUSTO DOS SANTOS PASSOS, brasileiro, técnico mecânico, CPF-453.666.596-04 casado sob regime da comunhão parcial de bens com DANIELA SARMENTO PASSOS, brasileira, esteticista, CPF-805.618.376-00 residentes nesta cidade. Transmissor O adquirente do R-03 retro. Forma do título: Escritura de 14.09.2012, em notas do tab. de Torreões, desta Comarca, livro 12 N, fls 031. Valor:R\$26.500,00. Emolumentos:R\$340,63; tax.de fiscalização:R\$139,14; recompe:R\$20,44; total:R\$500,21. O Oficial-

R-5-37452 - Prot. 164217 de 28/12/2017 - **COMPRA E VENDA** - Adquirentes: **CICERO FREITAS DA SILVA**, eletricista, Cart. de Identidade nº CNH04242201468, expedida por Órg Trans/MG, casado no regime da comunhão parcial de bens conforme certidão matrícula 05629101552014200053207001287190 lavrado no Cartório de Registro Civil de Timóteo/MG data do registro de casamento 12;.12.2014 e sua esposa **LUANA DE SOUZA SILVA**, administradora, Cart. de Identidade nº CNH 06482103900, expedida por Órg Trans/MG, CPF nº 117.244.876-04, brasileiros, residentes nesta cidade. Transmitentes: **ANTONIO AUGUSTO DOS SANTOS PASSOS**, administrador, Cart. de Identidade nº 070555529, expedida por Outro tipo de Órgão Emissor/RJ, CPF nº 453.666.596-04, casado no regime da comunhão parcial de bens conforme certidão lavrada no 2º subdistrito do registro civil desta cidade, livro 38-B, fls 238, termo 22.635 ,data do registro de casamento 29.06.1991 e sua esposa **DANIELA SARMENTO PASSOS**, administradora, CI3459491, expedida pela Secretaria de Segurança Pública/MG e CPF 805.618.376-00,brasileiros, residentes nesta cidade.Forma do Título: Contrato particular datado desta cidade, de 24.11.2017 ficando uma via arquivada em Cartório Valor: R\$112.000,00 sendo R\$7.800,00 os recursos da conta vinculada do FGTS Dou fé. Emolumentos: R\$713,44; Taxa de Fiscalização: R\$331,50; Total: R\$1.044,94. Juiz de Fora, **29/12/2017**. O Oficial,

R-6-37452 - Prot. 164217 de 28/12/2017 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Pelo mesmo contrato supra referido, os adquirentes deram o imóvel em garantia de Alienação Fiduciária à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília/DF, CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04. , tendo a dívida o valor de R\$89.600,00, a ser paga em 360 prestações mensais, com juros de 6,5000% a.a. Nominal e 6,6971% a.a. Efetiva pelo sistema de amortização SAC com valor inicial de R\$761,08 e primeiro vencimento em 02.01.2018 . Dou fé. Emolumentos: R\$593,48; Taxa de Fiscalização: R\$228,68; Total: R\$822,16. Juiz de Fora, **29/12/2017**. O Oficial,

AV-7-37452 - Prot. 164490 de 18/01/2018 - **ATO DE OFÍCIO** - Faz-se o presente ato para retificar o R-5 supra, uma vez que deixou de constar que o adquirente **CICERO FREITAS DA SILVA**, possui **CPF nº 081.819.446-40**, ficando os demais termos ratificados. Dou fé. Emolumentos: R\$0,00; Taxa de Fiscalização: R\$0,00; Total: R\$0,00. Juiz de Fora, **25/01/2018**. O Oficial,

AV-8-37452 - Prot. 223.193 de 25/11/2025 - **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 085.785/054, conforme guia de ITBI que será arquivada nesta serventia, emitida pela PJF em 10/11/2025. 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: JNP91293. Código de Segurança: 0063376478417066. Juiz de Fora,

CONTINUA NA FOLHA 01



<< Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5P39E-DTDL-LA2U4-F3GL7>

3º REGISTRO DE IMÓVEIS DE JUIZ DE FORA/MG

Rua Halfeld, nº 828, sala 1113 – Centro – Juiz de Fora/MG

Tel: (32) 3215-3280 / E-mail: contato@3rijf.com.br

Aline de Castro Brandão Vargas – Oficial

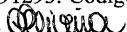
CNM: 041699.2.0037452-54

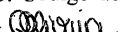
FICHA Nº 37.452 - 01

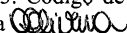
MATRÍCULA Nº 37.452

DATA: 06/09/1996

29/12/2025. A Oficial, Aline de Castro Brandão Vargas/A Substituta, Carolina Pacheco de Oliveira 

AV-9-37.452 - Prot. 223.193 de 25/11/2025 - **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: 36090-300**. 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: JNP91293. Código de Segurança: 0063376478417066 Juiz de Fora, **29/12/2025**. A Oficial, Aline de Castro Brandão Vargas/A Substituta, Carolina Pacheco de Oliveira 

AV-10-37.452 - Prot. 223.193 de 25/11/2025 - **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 750.837,00 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: JNP91293. Código de Segurança: 0063376478417066 Juiz de Fora, **29/12/2025**. A Oficial, Aline de Castro Brandão Vargas/A Substituta, Carolina Pacheco de Oliveira 

AV-11-37.452 - Prot. 223.193 de 25/11/2025 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**- Adquirente: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, empresa pública, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Lote 3/4, Quadra 4, Brasília-DF. Transmitedores: **CICERO FREITAS DA SILVA**, inscrito no CPF nº 081.819.446-40, e **LUANA DE SOUZA SILVA**, inscrita no CPF nº 117.244.876-04. Forma do Título: Requerimento a mim dirigido, datado de Florianópolis/SC de 24/11/2025 e Ofício nº 610851/2025, datado Bauru/SP de 24/11/2025, devidamente instruídos e que ficam arquivados em Cartório. Valor: R\$147.646,70, conforme ITBI. Dou fé. Emolumentos: R\$ 2.413,89; Taxa de Fiscalização: R\$ 1.206,15; ISS: R\$ 120,69; Recompe: R\$ 181,69; Total: R\$ 3.922,42. Cod. Ato(s): 4541 (1). Selo: JNP91293. Código de Segurança: 0063376478417066. Juiz de Fora, **29/12/2025**. A Oficial, Aline de Castro Brandão Vargas/A Substituta, Carolina Pacheco de Oliveira 



<< Valide aqui este documento



REGISTRO DE IMÓVEIS 3º OFÍCIO - ZONA A

ALINE DE CASTRO BRANDÃO VARGAS - Oficial
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Pedido/Protocolo n.º: 223.193

Certifico que esta cópia reproduz fielmente a Matrícula n.º 37.452, L.º 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 § 2º do art. 1º da Lei n.º 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 Recome, 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 15.424/2004.

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, 05 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 n.º 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: JSD85201	
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 7585629195524563	
Quantidade de ato praticados: 1	
Ato(s) praticado(s) por	
Carolina Pacheco de Oliveira	
Substituta	
Emol. R\$ 28,23 - TFI R\$ 10,72 - ISS R\$1,41 - Recome R\$ 2,13 - Total R\$42,49	
Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br	