



<< Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ST7YU-M5JP4-GLEXQ-A2W9Z>



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

## CARTÓRIO 3º 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](mailto:contato@cartorioolavocosta.com.br)

**MAURÍCIO OLAVO FRANCO DA COSTA**  
OFICIAL

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**

**FICHA: 86532**

**MATRICULA: 86532**

**DATA: 15/09/2020**

**IMÓVEL:** Fração ideal de 0,0023503 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 801 da Torre II**, com área real de 62,91m² 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 nº 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 unidades 106, 206, 306, 406, 506, 606 da Torre II. As vagas de automóveis nº 1 a 4, destinadas a PNE (Pessoas com Deficiência), serão de uso comum do condomínio. As demais vagas de automóveis e as vagas 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. 86.235, Lº 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, *Subst. Américo*

**AV-1-86532** - 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

**CONTINUA**



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, tomando-se incommunicáveis 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, *Subst. Fanelouetern*

**AV-2-86532** - 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, *Subst. Fanelouetern*

**AV-3-86532** - 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, *Subst. Fanelouetern*

**R-4-86532** - Prot. 196057 de 16/08/2022 - **HIPOTECA** - Conforme R-7 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: FXY/78698. Código de Segurança: 5691-4740-3125-9981. Código: 1 x 4523-7. Juiz de Fora, **23/08/2022**. O Oficial, *Subst. Fanelouetern*

**AV-5-86532** - Prot. 196647 de 08/09/2022 - **CANCELAMENTO DA HIPOTECA** - Por contrato a ser registrado a seguir, a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, autorizou o cancelamento da Hipoteca (AV-4), o que ora é feito para todos os fins de direito. Dou fé. Emolumentos: R\$45,64; Taxa de Fiscalização: R\$14,20; Total: R\$59,84. Selo: GAY/19088. Código de Segurança: 3455-7146-9869-5743. Código: 1 x 4140-0. Juiz de Fora, **21/09/2022**. O Oficial, *Subst. Fanelouetern*

CONTINUA



<< Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ST7YU-M5JP4-GLEXQ-A2W9Z>



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

## **CARTÓRIO 3º 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](mailto:contato@cartorioolavocosta.com.br)

**MAURÍCIO OLAVO FRANCO DA COSTA**  
OFICIAL

FICHA: 86532 - 01

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**

**R-6-86532** - Prot. 196647 de 08/09/2022 - **COMPRA E VENDA** - Adquirente: **LUCIANO DE SOUZA SILVA**, operador de supermercado, Cart. de Identidade nº MG16469823, expedida por PC/MG, CPF nº 107.458.286-12, solteiro, brasileiro, residente e domiciliado na rua das Margaridas nº 11, Cs Sn, Santa Cruz, nesta cidade. Transmitente / Incorporadora / Agente Promotor Empreendedor: **INTER SPE JUIZ DE FORA 24 INCORPORAÇÃO LTDA**, com sede na rua Ataliba de Barros nº 182, 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 nº 182, Sala 1504, São Mateus, nesta cidade, inscrita no CNPJ sob o nº 09.611.768/0001-76. Forma do Título: Contrato particular datado desta cidade, de 30/08/2022, ficando uma via arquivada em Cartório. Valor: R\$199.000,00 sendo R\$37.557,00 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: GAY/19088. Código de Segurança: 3455-7146-9869-5743. Código: 1 x 4542-7. Juiz de Fora, **21/09/2022**. O Oficial, *Subscrever*

**R-7-86532** - Prot. 196647 de 08/09/2022 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Pelo mesmo contrato referido no R-6, o adquirente deu 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\$102.135,00, a ser paga em 360 prestações mensais, com taxa de juros de 4,5000% a.a. Nominal, 4,5939% a.a. Efetiva, pelo sistema de amortização PRICE com valor inicial de R\$542,62 e primeiro vencimento em 01/10/2022. Dou fé. Emolumentos: R\$870,72; Taxa de Fiscalização: R\$335,50; Total: R\$1.206,22. Selo: GAY/19088. Código de Segurança: 3455-7146-9869-5743. Código: 1 x 4517-9. Juiz de Fora, **21/09/2022**. O Oficial, *Subscrever*

**AV-8-86532** - 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 801 da Torre 2**, 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 62,91m² e fração ideal de 0,00235030, 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

CONTINUA



<< Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ST7YU-M5JP4-GLEXQ-A2W9Z>

CNM: 041699.2.0086532-60

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 2; **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, *Christine Outeiro de Paula*

**AV-9-86532** - 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, *Christine Outeiro de Paula*

**AV-10-86.532** - Prot. 223.559 de 05/12/2025 - **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 091.376/323, conforme guia de ITBI que será arquivada nesta serventia, emitida pela PJF em 19/11/2025. Dou fé. Emolumentos: R\$ 24,52; Taxa de Fiscalização: R\$ 8,28; ISS: R\$ 1,23; Recomepe: R\$ 1,85; Total: R\$ 35,88. Cod. Ato(s): 4134 (1). Selo: JPF71271. Código de Segurança: 8505745832774272. Juiz de Fora, **18/12/2025**. A Oficial, Aline de Castro Brandão Vargas/A Substituta, Carolina Pacheco de Oliveira *Carolina*

**AV-11-86.532** - Prot. 223.559 de 05/12/2025 - **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; Recomepe: R\$ 0,00; Total: R\$ 0,00. Cod. Ato(s): 4134 (1). Selo: JPF71271. Código de Segurança: 8505745832774272 Juiz de Fora, **18/12/2025**. A Oficial, Aline de Castro Brandão Vargas/A Substituta, Carolina Pacheco de Oliveira *Carolina*

**AV-12-86.532** - Prot. 223.559 de 05/12/2025 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**- **Adquirente: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Lote 3/4, Quadra 4, Brasília-DF. **Transmitente: LUCIANO DE SOUZA SILVA**, inscrito no CPF nº 107.458.286-12. **Forma do Título:** Requerimento a mim dirigido, datado Florianópolis/SC de 05/12/2025 e Ofício nº 584707/2025, datado de Bauru/SP de 05/12/2025, devidamente instruídos e que ficam arquivados em Cartório. **Valor do negócio jurídico:** R\$199.153,53, com Valor da avaliação conforme ITBI R\$198.465,50. Dou fé. Emolumentos: R\$ 2.570,76; Taxa de Fiscalização: R\$ 1.284,53; ISS: R\$ 128,54; Recomepe: R\$ 193,50; Total: R\$ 4.177,33. Cod. Ato(s): 4542 (1). Selo: JPF71271. Código de Segurança: 8505745832774272. Juiz de Fora, **18/12/2025**. A Oficial, Aline de Castro Brandão Vargas/A Substituta, Carolina Pacheco de Oliveira *Carolina*



<< 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: 223.559

Certifico que esta cópia reproduz fielmente a Matrícula n.º 86.532, 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, 22 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 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                                                                                               |  |
| <b>SELO DE CONSULTA: JQX42086</b>                                                                        |  |
| <b>CÓDIGO DE SEGURANÇA: 6352494838440818</b>                                                             |  |
| Quantidade de ato praticados: 1                                                                          |  |
| Ato(s) praticado(s) por                                                                                  |  |
| Carolina Pacheco de Oliveira                                                                             |  |
| Substituta                                                                                               |  |
| Emol. R\$ 26,97 - TFI R\$ 10,25 - ISS R\$1,35 - Recome R\$ 2,03 - Total R\$40,60                         |  |
| Consulte a validade deste Selo no site <a href="https://selos.tjmg.jus.br">https://selos.tjmg.jus.br</a> |  |