Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZLZ54-7VZEJ-5PKBC-3PHSF

<< Valide aqui este documento

1º Registro de Imóveis de Juiz de Fora - MG
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: RONALDO FALCOMETA NEVES
Oficial Interino

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

COMARCA DE JUIZ DE FORA — **Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis** — ESTADO DE MINAS GERAIS

REGISTRO GERAL — LIVRO Nº 2

Matrícula Nº 72109 — FICHA 1 — 17/08/2016

IMÓVEL: Fração ideal de 0,004700746890277980, que corresponderá ao apartamento n°302, bloco "5", do condomínio "JARDIM DAS VIOLETAS", com 01 vaga descoberta de n°82, que está sendo construído sobre o lote n°76 da quadra "D", nesta cidade, no Loteamento Estrela Sul, produto da fusão do lote 76, do referido loteamento, com o lote n°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. **PROPRIETARIA**: OURO PRETO INCORPORADORA LTDA, com sede em Belo Horizonte-MG, CNPJ n°11.972.487/0001-90. Memorial de incorporação imobiliaria e Instituição de condomínio registradas na matrícula aquisitiva n°53.477. 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. Protocolo n°175858, de 04-08-2016. Emolumentos: R$17,03. Taxa de Fiscalização: R$5,68. Recompe: R$1,02. Total: R$23,73.

Oficial

Continua no verso

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/ZLZ54-7VZEJ-5PKBC-3PHSF

<< Valide aqui este documento

MATRÍCULA Nº 72109 **CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE JUIZ DE FORA** **(continuação)**

AV-1-72.109. - Data: 17/08/2016. **CONSTRUÇÃO**: Procedo com base no requerimento instruido pela certidão de "habite-se", a averbação de construção do apartamento nº302, Bloco "5", do condomínio "**JARDIM DAS VIOLETAS**", situado nesta cidade na Rua João Teixeira Lopes, nº190, Estrela Sul, com a área real de 247,759m2; 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/espaciozen, 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

AV-2-72.109. - 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

AV-3-72.109. Data: 17/08/2016. TRANSPOSIÇÃO DE ATO (HIPOTECA PROVENIENTE DO R-9- DA MATRÍCULA AQUISITIVA 53.477). HIPOTECA EM PRIMEIRO GRAU: CREDORA: CAIXA ECONOMICA FEDERAL CEF, com sede em Brasília-DF, CNPJ nº00.360.305/0001-04. DEVEDORA: OURO PRETO INCORPORADORA LTDA, com sede em Belo Horizonte-MG, CNPJ 11.972.487/0001-90. VALOR DA DÍVIDA: R$29.231.316,52 (vinte e nove milhões e duzentos e trinta e um mil e trezentos e dezesseis reais e cinquenta e dois centavos) com recursos do do SBPE, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento imobiliário denominado **JARDIM DAS VIOLETAS**, cujo Memorial de Incorporação se encontra registrado no R-7- desta matrícula. O prazo de amortização do presente financiamento é de 24 (vinte e quatro) meses a contar do dia 1º (primeiro) do mês

CONTINUA NA FICHA 2

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/ZLZ54-7VZEJ-5PKBC-3PHSF

<< Valide aqui este documento

1º Registro de Imóveis de Juiz de Fora - MG
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: RONALDO FALCOMETA NEVES
Oficial Interino

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

COMARCA DE JUIZ DE FORA — **Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis** — ESTADO DE MINAS GERAIS

REGISTRO GERAL — LIVRO Nº 2

Matrícula Nº 72109 — FICHA 2 — 17/08/2016

subseqüente ao o término da obra definido no Cronograma Físico-financeiro e de desembolso do empreendimento. Em garantia da dívida confessada no contrato e demais obrigações assumidas, a firma devedora deu à Caixa Econômica Federal-CEF, em primeira e especial hipoteca, transferível a terceiros, a unidade objeto desta matrícula.

Oficial

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/ZLZ54-7VZEJ-5PKBC-3PHSF

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

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 **72.109**, 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.

Constitui condição necessária para realização 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, á 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.

O referido é verdade e dou fé. Juiz de Fora/MG, 10 de novembro de 2026.

Assinado digitalmente por Ronaldo Falcometa Neves CPF 852.151.986-91

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2200/01 e Lei nº 11.977/09.

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

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
1º Registro de Imóveis de Juiz de Fora-MG

SELO DE CONSULTA: KQL66222
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 2296465559655383

Quantidade de ato praticados: 1 - data: **10/11/2026**
Ato(s) praticado(s) por
Ronaldo Falcometa Neves
Oficial Substituto Interino

Emol. R$ 28,23 - TFJ R$ 10,72 - Total R$ 41,08
Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br