

CARTÓRIO 3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MAURÍCIO OLAVO FRANCO DA COSTA
OFICIAL

FICHA: 90712

DATA: 25/11/2022

AV-1-90712 - Prot. 198073 de 11/11/2022 - **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - (POR TRANSPOSIÇÃO)** - Conforme Matrícula nº 90.486, Lº 2 deste Cartório, verifica-se a AV-4, feita nesta data, do seguinte teor: "A Convenção de Condomínio do **Edifício Residencial Jardim Independência** do qual fazem parte as unidades mencionadas no R-3, foi registrada nesta data, no Livro 3, sob nº 4549". Dou fé. Emolumentos: R\$0,00; Taxa de Fiscalização: R\$0,00; Total: R\$0,00. Selo: GFR/48954. Código de Segurança: 6780-6743-2721-3293. Código: 1 x 4134-3. Juiz de Fora, **25/11/2022**. O Oficial, *Silvia Regina de Souza*

AV-2-90712 - Prot. 198073 de 11/11/2022 - **CERTIDÕES POSITIVAS - (POR TRANSPOSIÇÃO)** - Conforme Matrícula nº 90.486, Lº 2 deste Cartório, verifica-se a AV-6, feita nesta data, do seguinte teor: "Consta dos documentos apresentados e arquivados relativamente ao registro da Incorporação supra lançada, a existência das seguintes certidões positivas em nome da incorporadora: **I)** Certidão Positiva de Débitos Trabalhistas com efeito de negativa, nº 32319762/2022 acompanhada dos seus devidos processos expedida em 27/09/2022 pelo Poder Judiciário da Justiça do Trabalho; **II)** Certidão Positiva Eletrônica de Ações Trabalhistas, nº 1148621/2022 acompanhada dos seus devidos processos expedida em 27/09/2022 pelo Tribunal Regional do Trabalho 3ª Região; **III)** Certidão Cível de Execução Cível Positiva acompanhada dos seus devidos processos expedida em Belo Horizonte-MG em 09/05/2022, pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais; **IV)** Certidão Cível Positiva acompanhada dos seus devidos processos expedida em Belo Horizonte-MG em 09/05/2022, pelo Tribunal de Justiça

CONTINUA



do Estado de Minas Gerais; **V)** Certidão Cível Positiva,acompanhada dos seus devidos processos expedida nesta cidade em 11/05/2022, pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais; **VI)** Certidão Cível Positiva,acompanhada dos seus devidos processos expedida em nesta cidade em 11/05/2022, pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais; **VII)** Certidão Positiva, acompanhada dos seus devidos processos expedida em 04/10/2022, pelo 1º Tabelionato de Protestos desta Comarca; **VIII)** Certidão Positiva, acompanhada dos seus devidos processos expedida em 28/09/2022, pelo Ofício de Registro de Distribuição de Protestos de Letras, Notas Promissórias, Duplicatas e outros desta Comarca; **IX)** Certidão Positiva, acompanhada dos seus devidos processos expedida em 04/10/2022, pelo 2º Tabelionato de Protestos de Letras, Notas Promissórias, Duplicatas e outros desta Comarca; **X)** Certidão Positiva de Protesto, acompanhada dos seus devidos processos expedida em 03/10/2022, pelo 2º Tabelionato de Protestos de Belo Horizonte-MG; **XI)** Certidão Positiva, acompanhada dos seus devidos processos expedida em 03/10/2022, pelo 1º Tabelionato de Protestos de Belo Horizonte-MG; **XII)** Certidão Positiva, acompanhada dos seus devidos processos expedida em 29/09/2022, pelo Ofício de Registro de Distribuição de Protestos e Títulos de Belo Horizonte-MG; **XIII)** Certidão Positiva de Protesto, acompanhada dos seus devidos processos expedida em 04/10/2022, pelo 3º Tabelionato de Protestos e Títulos de Belo Horizonte-MG; **XIV)** Certidão Positiva, acompanhada dos seus devidos processos expedida em 05/10/2022, pelo 4º Tabelionato de Protestos e Títulos de Belo Horizonte-MG; **XV)** Certidão Positiva de Débito Ampla, acompanhada dos seus devidos processos expedida em 28/09/2022, pelo 2º Tabelionato de Protestos de Belo Horizonte-MG; **XVI)** Certidão Judicial Cível, acompanhada dos seus devidos processos expedida em 27/09/2022, pela CINPRO - Coordenação de Atendimento e Informações Processuais do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais; **XVII)** Certidão Judicial Cível, nº 19975834/2022, acompanhada dos seus devidos processos expedida em 03/10/2022, pelo Tribunal Regional Federal da 1ª Região. Dou fé". Dou fé. Emolumentos: R\$0,00; Taxa de Fiscalização: R\$0,00; Total: R\$0,00. Selo: GFR/48954. Código de Segurança: 6780-6743-2721-3293. Código: 1 x 4134-3. Juiz de Fora, **25/11/2022**. O Oficial, *Subst. [assinatura]*

AV-3-90712 - Prot. 198073 de 11/11/2022 - **AFETAÇÃO - (POR TRANSPOSIÇÃO)** - Conforme Matrícula nº 90.486, Lº 2 deste Cartório, verifica-se a AV-7, feita nesta data, do seguinte teor: "Conforme instrumento particular de instituição de patrimônio de afetação, datado de 12/09/2022, firmado pela incorporadora **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, o empreendimento residencial constituído pelo Edifício Residencial Jardim Independência, fica submetido ao regime de afetação, previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, com as alterações introduzidas pela Lei 10.931 de 02 de agosto 2004. 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-seão apartados, tornando-se incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora. Dou fé". Dou fé. Emolumentos: R\$0,00; Taxa de Fiscalização: R\$0,00; Total: R\$0,00. Selo: GFR/48954. Código de Segurança: 6780-6743-2721-3293. Código: 1 x 4134-3. Juiz de Fora, **25/11/2022**. O Oficial, *Subst. [assinatura]*

AV-4-90712 - Prot. 205707 de 10/11/2023 - **HIPOTECA** - Conforme R-10 da Mat. 90.486 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: HIF/62104. Código de Segurança: 6770-3709-7467-5657. Código: 1 x 4134-3. Juiz de Fora, **07/12/2023**. O Oficial, *Subst. [assinatura]*

CONTINUA



<< Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QBGKM-XLRWZ-GSXXL-KBQCS>



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL - ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE JUIZ DE FORA
CNM: 041699.2.0090712-33

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

MAURÍCIO OLAVO FRANCO DA COSTA
OFICIAL

FICHA: 90712 - 01

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

AV-5-90712 - Prot. 208323 de 18/03/2024 - **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\$50,51; Taxa de Fiscalização: R\$15,72; Total: R\$66,23. Selo HPY/33825. Código de Segurança: 7909-1979-3661-0371. Código: 1 x 4140-0. Juiz de Fora, **02/04/2024**. O Oficial, *João Augusto Bastos de Paula*

R-6-90712 - Prot. 208323 de 18/03/2024 - **COMPRA E VENDA** - Adquirentes: **ELIZAMA APARECIDA DOS REIS**, professora de ensino de primeiro e segundo graus, Cart. de Identidade nº MG-19.701.807, expedida por PC/MG, CPF nº 134.373.886-57, e seu marido **JOÃO PAULO PEDROSA DOS SANTOS**, trabalhador de fabricação e preparação de alimentos e bebida, Cart. de Identidade nº MG-23.985.782, expedida por PC/MG, CPF nº 187.471.747-81, casados sob o regime da Comunhão Parcial de Bens em 20/10/2023, conforme Certidão de Casamento expedida pelo Cartório de Registro Civil do 3º Subdistrito desta Comarca, matrícula nº 0440570155 2023 2 00041 195 0013494 25, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na rua Valeria Bastos Muniz Rosa nº 502, Cs 1, Jardim dos Alfeneiros, nesta cidade. Transmitente / Incorporadora e Fiadora / Construtora e Fiadora / Entidade Organizadora e Fiadora: **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES SA**, com sede na Av. Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar, bairro Estoril, em Belo Horizonte/MG, CNPJ sob o nº 08.343.492/0001-20. Forma do Título: Contrato particular datado desta cidade, de 19/01/2024, ficando uma via arquivada em Cartório. Valor: R\$239.000,00 sendo R\$1.894,00 o valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União. Dou fé. Emolumentos: R\$1.400,06; Taxa de Fiscalização: R\$775,72; Total: R\$2.175,78. Selo: HPY/33825. Código de Segurança: 7909-1979-3661-0371. Código: 1 x 4543-5. Juiz de Fora, **02/04/2024**. O Oficial, *João Augusto Bastos de Paula*

R-7-90712 - Prot. 208323 de 18/03/2024 - **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\$183.916,98, a ser paga em 420 prestações mensais, com taxa de juros de 6,00% a.a. Nominal, 6,1677% a.a. Efetiva, pelo sistema de amortização PRICE com valor inicial de R\$1.106,73 e primeiro vencimento em 20/02/2024. Dou fé. Emolumentos: R\$1.319,34; Taxa de Fiscalização: R\$613,08; Total: R\$1.932,42. Selo: HPY/33825. Código de Segurança: 7909-1979-3661-0371. Código: 1 x 4542-7. Juiz de Fora, **02/04/2024**. O Oficial, *João Augusto Bastos de Paula*



AV-8-90.712 - Prot. 217.721 de 22/04/2025 - **AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO** - Por requerimento a mim dirigido, datado desta cidade de 15/04/2025, 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 607 do bloco 01, integrante do Edifício Residencial Jardim Independência, no Prolongamento da Rua Euchério Rodrigues nº 700, bairro Jockey Club, possui 01 vaga nº 13 descoberta permeável, privativa, no 1º pavimento, área real de 79,1966m², fração ideal de 0,003745634 e conforme certidão de habite-se datada de 30/01/2025. **Nota:** Conforme Certidão de demolição emitida pelo PJF em 31/10/2024, trata-se do antigo "imóvel de frente para a Av. Garcia Rodrigues Paes - Área C-9A1"; Terreno produto do desmembramento da área C-9A; Existe, demarcada na área 9A1, uma faixa non aedificandi de 15,00m de largura, medida a partir da faixa de domínio da linha férrea; possui servidões de passagem de água pluviais, a saber, trecho 01 e trecho 02; Possui servidão de passagem de rede coletora de esgoto ("a servidão ora instituída, permanecerá por tempo indefinido e é instituída a título gratuito); O empreendimento possui 01 guarita com 01 I.S; Edícula de serviços contendo 01 administração, 01 DML, 01 refeitório, 01 circulação, 01 vestiário masculino adaptado a PCD e 01 vestiário feminino adaptado a PCD; 01 compartimento para lixo coberto; 02 geradores; reservatório de água com apoio/casa de máquinas; lazer coberto composto por 01 churrasqueira com 02 I.S. PCD (masculino e feminino); lazer descoberto composto por piscinas, deck seco e molhado, ducha e casa de bombas; 01 pet place; 01 playground; 01 espaço funcional; 30 vagas descobertas para motocicletas numeradas de nº 01 a nº 30; 03 vagas descobertas para PCD nº 01 a nº 03; Circulações de veículos e pedestres; e áreas permeáveis; no 1º pavimento; todos de uso comum do condomínio. **Nota:** Ademais, cumpre salientar que a cobrança dos emolumentos e Taxa de Fiscalização Judiciária referentes as averbações de construções foi promovida de forma única na matrícula nº 90.486 do Livro 2-RG, nos termos do artigo 237-A, §1º, da Lei Federal nº 6.015/1973. Dou fé. Emolumentos: R\$ 0,00; Taxa de Fiscalização: R\$ 0,00; Total: R\$ 0,00. Cod. Ato(s): 4134 (1). Selo: ILM94042. Código de Segurança: 9080037615442021. Juiz de Fora, **20/05/2025**. A Oficial, Aline de Castro Brandão Vargas/ A Substituta *Aline de Castro Brandão Vargas*

AV-9-90.712 - Prot. 225.159 de 23/02/2026 - **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: 36081-520. 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: JVP23677. Código de Segurança: 4099259817516025 Juiz de Fora, **11/03/2026**. A Oficial, Aline de Castro Brandão Vargas/A Substituta, Carolina Pacheco de Oliveira *Carolina Pacheco de Oliveira*

AV-10-90.712 - Prot. 225.159 de 23/02/2026 - **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 047.022/056, conforme guia de ITBI que será arquivada nesta serventia, emitida pela PJF em 13/02/2026. Dou fé. Emolumentos: R\$ 25,67; Taxa de Fiscalização: R\$ 8,67; ISS: R\$ 1,38; Recomepe: R\$ 1,93; Total: R\$ 37,65. Cod. Ato(s): 4134 (1). Selo: JVP23677. Código de Segurança: 4099259817516025. Juiz de Fora, **11/03/2026**. A Oficial, Aline de Castro Brandão Vargas/A Substituta, Carolina Pacheco de Oliveira *Carolina Pacheco de Oliveira*

AV-11-90.712 - Prot. 225.159 de 23/02/2026 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Adquirente: CAIXA ECONOMICA FEDERAL,

CONTINUA NA FOLHA 02



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

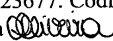
Aline de Castro Brandão Vargas – Oficial

CNM: 041699.2.0090712-33

FICHA Nº 90.712 - 02

MATRÍCULA Nº 90.712

DATA: 25/11/2022

inscrita no CNPJ n. 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Lote 3/4, Quadra 4, Brasília-DF. Transmitentes: **ELIZAMA APARECIDA DOS REIS**, brasileira, professora de ensino de primeiro e segundo graus, inscrita no CPF nº 134.373.886-57, casada sob o regime da comunhão parcial de bens em 20/10/2023 com **JOÃO PAULO PEDROSA DOS SANTOS**, brasileiro, trabalhador de fabricação e preparação de alimentos e bebida, inscrito no CPF nº 187.471.747-81, residentes e domiciliados na rua Valeria Bastos Muniz Rosa, nº 502, Cs 1, Jardim dos Alfieiros, nesta cidade. Forma do Título: Requerimento a mim dirigido, datado de Florianópolis -SC de 23/02/2026 e Ofício nº 642912/2025, de Bauru/SP, datado de 23/02/2026, devidamente instruídos e que ficam arquivados em Cartório. Valor: R\$247.683,40, com avaliação de R\$247.683,40, conforme ITBI. Dou fé. Emolumentos: R\$ 2.855,77; Taxa de Fiscalização: R\$ 1.701,35; ISS: R\$ 153,54; Recome: R\$ 214,95; Total: R\$ 4.925,61. Cod. Ato(s): 4543 (1). Selo: JVP23677. Código de Segurança: 4099259817516025. Juiz de Fora, **11/03/2026**. 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 nº: 225.159

Certifico que esta cópia reproduz fielmente a Matrícula nº 90.712, 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 § 2º do art. 1º da Lei nº 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 Recomepe, 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, 11 de março 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: JVP29586	
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 2693075128726406	
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\$1,52 - Recomepe R\$ 2,13 - Total R\$42,60	
Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br	