



1º RGI DE JUIZ DE FORA CARTÓRIO TOSCANO

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: Maria Amélia de Andrade F.
Toscano

RECIBO FINAL DE REGISTRO/AVERBAÇÃO

Protocolo: 256.977 de 15 de outubro de 2025

Apresentante: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF

Interessado: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF

Natureza do título: Título Administrativo (Consolidação da propriedade fiduciária - 1JF (feito))

Valores Finais		Selo de Fiscalização	
EMOLUMENTOS LÍQUIDOS	R\$ 3.794,32	PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA 1º RGI Juiz de Fora - MG	
Recompe	R\$ 285,54	Selo Eletrônico N°: JJC21625 Cód. Seg.: 8567794746684835	
Taxa de Fiscalização	R\$ 2.971,20		
ISS	R\$ 189,65	Quantidade de atos praticados: 6. Ato(s) praticado(s) por: Paula Ponciano de Castro - Aux. de Escrevente III	
Fundos	R\$ 0,00		
Outras Despesas	R\$ 0,00	Emol Bruto: R\$ 4.050,86 + TFJ: R\$ 2.960,95 Valor Final: R\$ 7.011,81 ISS: R\$ 189,65 + Fundos: R\$ 285,54	
Repasse	R\$ 0,00		
Taxa Cartão	R\$ 0,00	Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br	
TOTAL FINAL DO SERVIÇO	R\$ 7.240,71		
VALOR DO DEPÓSITO PRÉVIO	R\$ 7.240,71		
VALOR COMPLEMENTADO	R\$ 0,00		
VALOR DEVOLVIDO	R\$ 0,00		

Obs.: Os valores de ISSQN e das Taxas de Cartão não constam no selo de fiscalização.

O Valor e o Selo das Certidões constam nas próprias Certidões.

Q	Código	Ato	Emol.	Rec.	TFJ	ISS	Fundos	Total
1	4701	Prenotação - 1JF	47,18	3,55	10,25	2,36	0,00	63,34
17	8101	Arquivamento - 1JF	154,36	11,56	52,02	7,65	0,00	225,59
1	4159	Código de Endereçamento Postal - AV-5 - 39.199 Livro 2 Base de cálculo: 0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1	4135	Inscrição Municipal - AV-6 - 39.199 Livro 2 Base de cálculo: 0,01	24,52	1,85	8,28	1,23	0,00	35,88
1	4249	Consolidação da propriedade fiduciária - AV-7 - 39.199 Livro 2 Base de cálculo: 963.000,00	3.442,88	259,14	2.857,47	172,14	0,00	6.731,63
1	4140	Cancelamento de Alienação Fiduciária - AV-8 - 39.199 Livro 2 Base de cálculo: 770.410,60	98,41	7,41	32,93	4,92	0,00	143,67
1	8401	04. Certidão Inteiro Teor - Matrícula nº 39.199	26,97	2,03	10,25	1,35	0,00	40,60

Declarações:

Declaro que recebi do Cartório o título apresentado devidamente registrado.

Juiz de Fora/MG, 05/11/2025

Paula Ponciano de Castro - Aux. de
Escrevente III

Documento de Identificação:



**1º RGI DE JUIZ DE FORA
CARTÓRIO TOSCANO**

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: Maria Amélia de Andrade F.
Toscano

COMARCA DE JUIZ DE FORA		REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL		ESTADO DE MINAS GERAIS	
Matrícula N.º 39.199		Cartório do 1.º Ofício do Registro de Imóveis		Fls. 99	
REGISTRO GERAL -		LIVRO N.º 2 - EF -		FICHA 1	
				Data: 25-05-1999.	
IMÓVEL :- Loja nº27, com sobreloja e área real construída de 231,4m², parte integrante do Edifício "MAESTRO CARLOS GOMES", situado nesta cidade, na Rua Paula Lima, com a fração ideal de 0,02950, do todo que mede 24,20m de frente para a Av. dos Andradas; 2,40m de esquina; 27,80m para a Rua Paula Lima; 10,70m mais 19,45m dividindo com Sebastião Fortunato e Aloisio Augusto Fortunato; e 26,38m nos fundos, dividindo com Harco Construções e Empreendimentos Ltda. - PROPRIETÁRIA: VILLA CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede nesta cidade, CGC nº17.799.339/0001-00. Reg. de aquisição nº5.854 (matrícula). Nota: Quando da averbação de construção desta unidade, foi arquivada uma CND do INSS, nº0253899-11627001, datada de 14-05-1999. Convenção de condomínio registrada sob o nº1.425, Lº3. Oficial <i>Isabel Amélia de Andrade F. Toscano</i> R-1-39.199.- Data: 17-01-2005.- COMPRA E VENDA.- ADQUIRENTES: FRANCISCO DA SILVA VELOSO, português, comerciante, CPF nº109.423.787/68, casado no regime da comunhão de bens com MARIA APARECIDA DE OLIVEIRA VELOSO, brasileira, do lar, CPF nº780.394.526-00, residentes n/ cidade.- TRANSMITENTE: A firma proprietária acima.- Forma do Título: escritura de 15-12-2004, em notas do 1º tab. local, Lº435, fls.103.- VALOR: R\$90.000,00. ITBI R\$197.474,00. prot. nº99.884. Oficial <i>Isabel Amélia de Andrade F. Toscano</i> AV-2-39.199.- Data: 08/11/2019.- <u>INCLUSÃO DE DOCUMENTOS</u>.- Conforme requerimento acompanhado dos demais documentos, que ficam arquivados, fica averbado que Francisco da Silva Veloso possui a C.I. Passaporte W011361Y RNE/DF, e Maria Aparecida de Oliveira Veloso a C.I. M-2.687.875, SSP/MG.- Título Protocolado sob o nº 201779 em 28/10/2019. Emolumentos: R\$16,16. Taxa de Fiscalização: R\$5,38. Recompe: R\$0,97. Total: R\$22,51. Oficial <i>Isabel Amélia de Andrade F. Toscano</i> R-3-39.199.- Data: 08/11/2019.- <u>ALIENACÃO FIDUCIÁRIA</u>.- <u>CREDORA FIDUCIÁRIA</u>: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, NIRE nº 53.5.0000038-1, com sede em Brasília/DF.- <u>DEVEDOR FIDUCIANTE</u>: PINGUIM PEÇAS PARA ELETRODOMESTICOS LTDA., CNPJ nº 41.711.987/0001-30, com sede em Juiz de Fora/MG.- <u>AVALISTA/TERCEIRO GARANTIDOR</u>: FRANCISCO DA SILVA VELOSO, português, empresário, CI nº W011361-Y, RNE/DF, CPF nº 109.423.787-68,					

CONTINUA NO VERSO



**1º RGI DE JUIZ DE FORA
CARTÓRIO TOSCANO**

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: Maria Amélia de Andrade F.
Toscano

MATRÍCULA N.º

CARTÓRIO DO 1.º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS — COMARCA DE JUIZ DE FORA

(continuação)

39199

casado sob o regime da comunhão de bens com MARIA APARECIDA DE OLIVEIRA VELOSO, brasileira, empresária, CI n.º M-2.687.875, SSP/MG, CPF n.º 780.394.526-00, ambos residente em Juiz de Fora/MG.- Forma do Título: Cédula de Crédito Bancário, GIROFACIL - n.º 734-2519003005005975, emitida nesta cidade em 14/10/2019, via arquivada.- VALOR DA DÍVIDA: R\$963.000,00, vencível em 01/07/2039, o prazo de amortização dentro da vigência do limite ora contratado será de no máximo 120 meses, prestação mensais fixas calculadas pelo Sistema Francês de Amortização - TABELA PRICE, o pagamento do empréstimo será na data de vencimento escolhida pela emitente em cada utilização efetivada na conta corrente à qual estiver vinculada, e tudo mais em conformidade com a cédula.- Título protocolado sob o n.º 201457 em 16/10/2019. Emolumentos: R\$2.268,90. Taxa de Fiscalização: R\$1.856,35. Recompe: R\$136,12. Total: R\$4.261,37.

Oficial

Maria Amélia de Andrade F. Toscano

AV-4-39.199. Data: 08/08/2024. TERMO ADITIVO: conforme termo aditivo para incorporação de prestações ao saldo devedor ou dilação do prazo contratual da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, celebrado nesta cidade aos 11/12/2023, referente ao contrato 734.2519.003.005005975 contratado aos 14/10/2019, as partes incorporam às prestações e encargos em atraso ao saldo devedor vincendo. Conforme a cláusula segunda do referido termo, o valor incorporado ao saldo devedor vincendo é de R\$83.413,64, que corresponde à soma das prestações de n.º 37 a 43, com vencimento no período de 12/10/2022 a 12/03/2023, nele já incluídos todos os encargos decorrentes da impontualidade, apurados na forma contratualmente prevista no instrumento original. Consta do parágrafo primeiro da cláusula segunda que em decorrência da incorporação de dívida pactuada, o valor do saldo devedor atual passou a ser de R\$770.410,60, cuja prestação de amortização e juros foi recalculada, considerando o sistema de amortização e taxa anual de juros originais, passando o encargo mensal ao valor de R\$21.805,00, reajustável na forma prevista no instrumento contratual original. Conforme cláusula terceira, em caso de dilação, as partes concordam, neste ato, em aumentar o prazo de amortização originalmente contratado para o pagamento da dívida constituída por meio do contrato, alterando-o de 61 parcelas para 67 parcelas. De acordo com a cláusula quinta, as partes celebraram o presente termo aditivo, sem a intenção de novar, apenas confirmando a contratação celebrada nos termos do contrato de financiamento originalmente pactuado, conforme previsto no

CONTINUA NA FICHA 2



1º RGI DE JUIZ DE FORA
CARTÓRIO TOSCANO

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: Maria Amélia de Andrade F.
Toscano

COMARCA DE JUIZ DE FORA				REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL		CNM: 040949.2.0039199-38	
		Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis				ESTADO DE MINAS GERAIS	
		REGISTRO GERAL		LIVRO Nº 2			
Matricula Nº 39199				FICHA 2		25/05/1999	
artigo 361 do Código Civil, permanecendo inalteradas as demais obrigações, estando tudo mais de conformidade com o referido termo aditivo, via arquivada. Título protocolado sob o nº 245099 em 30/07/2024. Emolumentos: R\$23,75. Taxa de Fiscalização: R\$7,90. Recome: R\$1,42. Total: R\$33,07. Código DAP:1 x 4134-3. Selo:HZH/34425. Código de Segurança: 1672-4037-3271-6177. Oficial <u>AV-5-39.199.</u> Data: 05/11/2025. <u>CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL:</u> Procede-se a esta averbação para fazer constar, nos termos do artigo nº440-AV, do Provimento nº 195/2025/CNJ, que o imóvel objeto desta matrícula possui o código de endereçamento postal nº 36015-160.- Título Protocolado sob o nº 256.977 em 15/10/2025. Emolumentos: R\$ 0,00. Taxa de Fiscalização: R\$ 0,00 Recome: R\$ 0,00. ISS: R\$ 0,00. Total: R\$ 0,00. Código DAP: 1 X 4159. Selo: JJC21625 Código de Segurança: 8567794746684835. Oficial <u>AV-6-39.199.</u> Data: 05/11/2025. <u>INSCRIÇÃO MUNICIPAL:</u> Procede-se a esta averbação para fazer constar, nos termos do artigo nº440-AQ, inciso IV do Provimento nº 95/2025/CNJ, que o imóvel objeto desta matrícula possui a seguinte Inscrição Municipal nº 006.020/052.- Título Protocolado sob o nº 256.977 em 15/10/2025. Emolumentos: R\$ 24,52. Taxa de Fiscalização: R\$ 8,28 Recome: R\$ 1,85. ISS: R\$ 1,23. Total: R\$ 35,88. Código DAP: 1 X 4135. Selo: JJC21625 Código de Segurança: 8567794746684835. Oficial <u>AV-7-39.199.-</u> Data: 05/11/2025.- <u>CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:</u> Nos termos do requerimento e demais documentos que ficam arquivados, uma vez que o pagamento da dívida não foi realizado dentro do prazo legal, fica consolidada a propriedade fiduciária do CONTINUA NO VERSO							



**1º RGI DE JUIZ DE FORA
CARTÓRIO TOSCANO**

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: Maria Amélia de Andrade F.
Toscano**

CNM: 040949.2.0039199-38

MATRÍCULA Nº **CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE JUIZ DE FORA** *Amélia* **(continuação)**
39.199

imóvel objeto desta matrícula em nome da credora, nos termos do art. 26, §7º da Lei nº 9.514/97.- VALOR: R\$963.000,00 (conforme declarado na guia de ITBI nº 239609-2 na data do registro). ITBI sobre R\$ 963.000,00.- A credora fiduciária deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/97.- Título Protocolado sob o nº 256.977 em 15/10/2025. Emolumentos: R\$ 3.442,88. Taxa de Fiscalização: R\$ 2.857,47 Recomepe: R\$ 259,14. ISS: R\$ 172,14. Total: R\$ 6.731,63. Código DAP: 1 X 4249. Selo: JJC21625 Código de Segurança: 8567794746684835.

Oficial *Amélia*

AV-8-39.199.- Data: 05/11/2025.- CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R-3): Em virtude da consolidação da propriedade objeto da AV-7, ora arquivada, a alienação fiduciária objeto do R-3 e AV-4 fica cancelada.- Título Protocolado sob o nº 256.977 em 15/10/2025. Emolumentos: R\$ 98,41. Taxa de Fiscalização: R\$ 32,93 Recomepe: R\$ 7,41. ISS: R\$ 4,92. Total: R\$ 143,67. Código DAP: 1 X 4140. Selo: JJC21625 Código de Segurança: 8567794746684835.

Oficial *Amélia*



**1º RGI DE JUIZ DE FORA
CARTÓRIO TOSCANO**

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: Maria Amélia de Andrade F.
Toscano**

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 **39.199**, 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 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.

O referido é verdade e dou fé. Juiz de Fora/MG, 05 de novembro de 2025.

Paula Ponciano de Castro - Escrevente VII

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

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA Registro de Imóveis de Juiz de Fora-MG CNS: 40949	
SELO DE CONSULTA: JLD50477 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 4506982179538799	
Quantidade de ato praticados: 1 - data: 05/11/2025 Ato(s) praticado(s) por Paula Ponciano de Castro - Escrevente VII	
Emol. R\$ 26,97 - TFJ R\$ 10,25 - Total R\$ 40,60 - ISS: R\$ 1,35 Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br	



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: NHQZW-8U4MS-BQG7G-477W2

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Paula Ponciano De Castro (CPF 056.734.827-01)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/NHQZW-8U4MS-BQG7G-477W2>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>