



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

FICHA: 82266

MATRICULA: 82266

DATA: 11/10/2018

IMÓVEL: Fração ideal de 0,002160888 de todo um terreno que compreende uma gleba com 34.474,50m², denominada B, com as seguintes medidas e confrontações: inicia-se a descrição deste perímetro no sentido horário partindo do ponto 1A seguindo 78,50m até o ponto 2, fazendo divisa com a Av. Presidente Juscelino Kubitschek. Continua do ponto 2 seguindo 208,08m até o ponto 3, daí segue mais 151,50m até o ponto 4, tudo fazendo divisa com Facit S.A. Máquinas de Escritório. Continua do ponto 4 seguindo 89,20m até o ponto 4A, fazendo divisa com Loteamentos Nova Era Ltda. Continua do ponto 4A seguindo 82,30m até o ponto 13, daí segue mais 198,30m até o ponto 12, daí segue mais 196,90m até retornar novamente ao ponto inicial desta descrição 1A, fazendo divisa com a gleba A. **Nota:** Fração esta que corresponderá ao **APTº 302/BL 18**, com área real total de 111,1170m². Vaga(s) de garagem: Vaga 323. Tipo: Padrão - Descuberta Livre: parte integrante do Edifício Residencial Jardim das Mantiqueiras, em construção. O empreendimento está enquadrado no Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). Proprietária: **JARDIM DAS MANTIQUEIRAS INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, com sede na Av. Barão do Rio Branco, nº 1871, sala 914, centro, nesta cidade, CNPJ sob o nº 30.710.769/0001-64. Registro de Aquisição: Mat. 65.087, Lº 2 deste Cartório. Dou fé. Emolumentos: R\$19,49; Taxa de Fiscalização: R\$6,13; **Total:** R\$25,62. Selo: CJR013152. Código de Segurança: 3184-9350-3536-1254. Código: 1 x 4401-6. Juiz de Fora, **11/10/2018**. O Oficial, *subscrito*, *Olavo Franco da Costa*.

AV-1-82266 - Prot. 169602 de 20/09/2018 - **ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP) E FAIXA NON AEDIFICANDI (FNA) - (POR TRANSPosição)** - Conforme Matrícula nº 65.087, Lº 2 deste Cartório, verifica-se a AV-08, do seguinte teor: "Por requerimento a mim dirigido, datado desta cidade, de 06/09/2018, devidamente instruído com Planta e Memorial Descritivo, documentos estes que ficam arquivados em Cartório, faz-se a presente averbação para constar que dentro da Gleba B retro, estão inseridas uma Área de Preservação Permanente (APP) com **3.876,94m²**, que mede: 73,88m do ponto A ao B; 89,20m do ponto B ao C; 82,30m do ponto C ao D; 10,71m do ponto D ao E; 34,67m do ponto E ao F; 28,58m do ponto F ao G; 30,36m do ponto G ao A e uma Área de Faixa Non Aedificandi (FNA) com **2.614,81m²**, que mede: 9,43m do ponto H ao I; 200,09m do ponto I ao J; 17,52m do ponto J ao L; 196,90m do ponto L ao M". Dou fé. Emolumentos: R\$0,00; Taxa de Fiscalização: R\$0,00; **Total:** R\$0,00. Selo: CJR013152. Código de Segurança: 3184-9350-3536-1254. Código: 1 x 4135-0. Juiz de Fora, **11/10/2018**. O Oficial, *subscrito*, *Olavo Franco da Costa*.

AV-2-82266 - Prot. 169602 de 20/09/2018 - **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** - A Convenção de Condomínio do Residencial Jardim das Mantiqueiras, do qual faz parte a unidade acima matriculada, foi registrada nesta data, no Livro 3, sob nº 3061. Dou fé. Emolumentos: R\$7,75;



Taxa de Fiscalização: R\$2,44; Total: R\$10,19. Selo: CJR/013152. Código de Segurança: 3184-9350-3536-1254. Código: 1 x 4135-0. Juiz de Fora, 11/10/2018. O Oficial, *Julio, Diretor Geral de Divisão*

AV-3-82266 - Prot. 169602 de 20/09/2018 - **AFETAÇÃO** - Por requerimento a mim dirigido, datado desta cidade, de 04/08/2018, firmado pela incorporadora **JARDIM DAS MANTIQUEIRAS INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, já identificada, o empreendimento residencial multifamiliar, denominado "**JARDIM DAS MANTIQUEIRAS**", fica submetido ao regime de afetação, previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei 4.591/64, com as alterações introduzidas pela Lei 10.931/04. 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-se-ão apartados, tornando-se incommunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora. Compromete-se a incorporadora, diante de tal regime de afetação, à vinculação de receitas, mediante as prestações pagas pelos adquirentes, até o limite do orçamento da obra, fica afetada a construção do edifício, vedado o desvio para outras obras, com o controle financeiro atribuído à comissão de representantes dos adquirentes. Dou fé. Emolumentos: R\$7,75; Taxa de Fiscalização: R\$2,44; Total: R\$10,19. Selo: CJR/013152. Código de Segurança: 3184-9350-3536-1254. Código: 1 x 4135-0. Juiz de Fora, 11/10/2018. O Oficial, *Julio, Diretor Geral de Divisão*

AV-4-82266 - Prot. 172457 de 18/02/2019 - **HIPOTECA** - Conforme R-13 da Mat. 65.087, Lº 2 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: CQC/015197. Código de Segurança: 7180-8946-2540-5198. Código: 1 x 4135-0. Juiz de Fora, 21/02/2019. O Oficial, *Julio, Diretor Geral de Divisão*

AV-5-82266 - Prot. 181388 de 03/07/2020 - **CANCELAMENTO DE HIPOTECA** - Por contrato que será registrado a seguir, a credora **CAXA 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, autorizou o cancelamento da Hipoteca da AV-4 acima, o que ora é feito para todos os fins de direito. Dou fé. Emolumentos: R\$35,51; Taxa de Fiscalização: R\$11,05; Total: R\$46,56. Selo: DUP/98729. Código de Segurança: 4509-5029-0291-7142. Código: 1 x 4140-0. Juiz de Fora, 14/07/2020. O Oficial, *Julio, Diretor Geral de Divisão*

R-6-82266 - Prot. 181388 de 03/07/2020 - **COMPRA E VENDA** - Adquirentes: **FABIANA PAROPAT DE PAULA**, trabalhadora metalúrgica e siderúrgica, Cart. de Identidade nº 224115642, expedida por SSP/RJ, CPF nº 151.492.997-07, solteira, brasileira, residente na rua Quinhentos e Quarenta e Quatro, 10, AP 101, Nossa Sra. das Graças, Volta Redonda/RJ e **TIAGO WESLEY DUARTE SILVA**, mecânico manu. montador, prep., operador de maq. e aparelhos prod indust., Cart. de Identidade nº MG17935439, expedida por PC/MG, CPF nº 117.086.916-50, solteiro, brasileiro, residente na rua Sebastião dos Reis, 225, Cs 1, Nova Benfca, nesta cidade. Transfritente/Incorporadora/Entidade Organizadora e Fiadora: **JARDIM DAS MANTIQUEIRAS INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, com sede Av. Barão do Rio Branco, nº 1871, sala 914, centro, nesta cidade, CNPJ sob o nº 30.710.769/0001-64. Construtora e Fiadora: **MRL ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS S.A.**, com sede em Belo Horizonte/MG, na Av. Barão Homem de Melo, nº 2.222, 8º andar, sala 802, Estoril, CNPJ sob nº 02.578.564/0001-31. Forma do Título: Contrato particular datado desta cidade, de 15/05/2020, ficando uma via arquivada em Cartório. Valor: R\$144.900,00, sendo R\$4.483,58 o

CONTINUA



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

FICHA: 82266 - 01

valor dos recursos da conta vinculada de FGTS. Dou fé. Emolumentos: R\$870,89; Taxa de Fiscalização: R\$404,70; Total: R\$1.275,59. Sel: RUP/95229. Código de Segurança: 4509-5029-0291-7142. Código: 1 x 4541-9. Juiz de Fora, 14/07/2020. O Oficial, *Juliane Duarte*

João de Paula

R-7-82266 - Prot. 181388 de 03/07/2020 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Pelo mesmo contrato referido no R-06 retro, 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\$113.639,42, a ser paga em 360 prestações mensais, com juros de 7,6600% a.a. Nominal e 7,9347% a.a. Efetiva, pelo sistema de amortização PRICE, com valor inicial de R\$855,47 e primeiro vencimento em 14/06/2020. Dou fé. Emolumentos: R\$814,42; Taxa de Fiscalização: R\$378,42; Total: R\$1.192,84. Sel: DUP/95229. Código de Segurança: 4509-5029-0291-7142. Código: 1 x 4540-1. Juiz de Fora, 14/07/2020. O Oficial, *Juliane Duarte*

AV-8-82266 - Prot. 189545 de 08/09/2021 - **CONSTRUÇÃO** - Por requerimento a mim dirigido, datado desta cidade, de 16/07/2021, devidamente instruído com certidão expedida pela P.J.F., documentos estes que ficam arquivados em Cartório, faz-se a presente averbação para constar a construção do **Apº 302/BL 18**, à Av. Presidente Juscelino Kubitschek nº 3801, com área real de 111,1170m², 01 vaga nº 323 descoberta, privativa, no 1º pavimento, e fração ideal de 0,002160888, conforme certidão de habite-se datada de 16/12/2020. **Nota:** I) Constata inserida na Gleba B01 Área de Preservação Permanente (APP) com 3,876,94m² e 01 Área de Faixa Non Aedificandi (FNA) com 2,614,81m². II) O empreendimento possui 516 vagas de estacionamento, dentre estas são 35 vagas, numeradas de 173 a 176, 334 a 349 e 481 a 495, destinadas a visitantes, destas quais 10 são PNE (vagas nº 340 a 345, 347 a 349 e 483), outras 481 vagas, dentre estas são 21 unidades residenciais, destas quais 16 são PNE (vagas nº 350 a 362 e 400 a 402), todas descobertas, no 1º pavimento; III) O empreendimento possui áreas descobertas, 01 guarita com 01 WC, 04 WCs PNE, 01 WC feminino, 01 WC masculino, 01 depósito descoberto para lixo, 01 DML, 02 vestiários PNE e 02 piscinas, todos de uso do condomínio, no 1º pavimento; IV) O empreendimento também possui 01 play-ground e 01 salão de festas, coletivos. Dou fé. Emolumentos: R\$359,95; Taxa de Fiscalização: R\$138,69; Total: R\$498,64. Sel: FCM/68750. Código de Segurança: 4795-5625-3350-5281. Código: 1 x 4152-5. Juiz de Fora, 15/10/2021. O Oficial, *Olavo Costa*

CONTINUA



<< Valide aqui este documento

AV-9-82266 - Prot. 189545 de 08/09/2021 - CND DO INSS - Foi arquivada a CND do INSS nº 000072021-88888236, de 13/01/2021. Dou fe.
Emolumentos: R\$9,40. Taxa de Fiscalização: R\$2,96. Total: R\$12,36. Selos: FCM68750. Código de Segurança: 4795-5625-3350-
5281. Código: 1 x 4134-3. Juiz de Fora, 15/10/2021. O Oficial, *Paulo Brandão Vargas*

AV-10-82266 - Prot. 219.076 de 17/06/2025 - 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 073.079/362, conforme Guia de ITBI emitida pela PJF em 10/06/2025, arquivada nesta serventia. Dou
fe. Emolumentos: R\$ 24,52. Taxa de Fiscalização: R\$ 8,28. Total: R\$ 35,88. Cod. Ato(s): 4134 (1). Selos: JAD95934. Código de Segurança:
0925985653430910. Juiz de Fora, 15/07/2025. A Oficial, Aline de Castro Brandão Vargas/ A Substituta *Aline de Castro Brandão Vargas*

AV-11-82266 - Prot. 219.076 de 17/06/2025 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Adquirente: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL,
inscrita no CNPJ nº. 00.360.305/0001-04, com sede na no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF. Transmittente: Os adquirentes do
R-6, Forma do Título: Requerimento a mim dirigido, datado de Florianópolis-SC de 16/06/2025 e Ofício nº 440015/2023, datado de Bauru-SP de
16/06/2025, devidamente instruídos e que ficam arquivados em Cartório. Valor: R\$183.767,00, conforme ITBI. Dou fe. Emolumentos: R\$
2.570,76. Taxa de Fiscalização: R\$ 1.284,53. Total: R\$ 4.177,33. Cod. Ato(s): 4542 (1). Selos: JAD95934. Código de Segurança:
0925985653430910. Juiz de Fora, 15/07/2025. A Oficial, Aline de Castro Brandão Vargas/ A Substituta *Aline de Castro Brandão Vargas*



<< Valide aqui este documento



REGISTRO DE IMÓVEIS 3º OFÍCIO - ZONA A

ALINE DE CASTRO BRANDÃO VARGAS - Oficial

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Certifico que esta cópia reproduz fielmente a Matrícula nº 82.266, 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 Recomeço, 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, 17 de julho de 2025.

Assinado digitalmente por CRISTINE PORTO DE PAULA

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.



<< Valide aqui este documento

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
Registro de Imóveis de Juiz de Fora-MG
CNS: 41699

SELO DE CONSULTA: JCG06786
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 0608084382108371



Quantidade de ato praticados: 1
Ato(s) praticado(s) por

Cristine Porto de Paula
Substituta

Emol. R\$ 26,97 - TFJ R\$ 10,25 - ISS R\$1,35 - Recompe R\$ 2,03 - Total R\$40,60
Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>