



<< Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N85EU-JVQPG-2SZJ4-HPWS9>



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: 85431

MATRICULA: 85431

DATA: 19/02/2020

IMÓVEL: Fração ideal de 0,001900 do todo terreno que compreende a Área "A1" situada nesta cidade, onde existe a casa nº 440, à **rua Sargento Cunha**, antiga rua B, bairro Vale dos Bandeirantes, com área de 10.170,00m², que mede: 59,00m de frente para a referida rua; 150,00m de um lado, em divisa com Antônio Tristão, José Nocelli e Luzia da Conceição Nocelli; de outro lado, em divisa com a Área "A2", em linha quebrada, com as medidas de 30,00m e 11,00m e, com João Francisco Vaz de Magalhães com a medida de 120,00m e 70,00m nos fundos, em divisa com Antônio Tristão e Luzia da Conceição Nocelli. Fração esta que corresponderá ao **Aptº 511 da Torre I**, com área real de 71,03m², parte integrante do Edifício "Residencial Reserva Bandeirantes", em construção. **Nota: I) A área externa de uso comum de apoio ao condomínio residencial possui:** 01 guarita com 01 instalação sanitária (I.S.); 01 sala de telecomunicações; 01 refeitório; 01 sala para correios; 01 depósito de material de limpeza (DML); 01 área de depósito semicoberta destinada ao armazenamento dos cilindros de gás; 01 depósito semicoberto destinado às bombas dos castelos d'água; castelo d'água; 01 depósito coberto para lixo; área de estacionamento descoberta com vagas para automóveis e motocicletas; áreas para manobras e circulação de veículos; passeios e áreas para circulação de pedestres; e áreas verdes permeáveis. **II) A área de lazer de uso comum do condomínio residencial possui:** 01 salão de festas coberto contendo 01 W.C. masculino adaptado para PcD, 01 W.C. feminino adaptado para PcD, 01 lavabo, 01 cozinha, 01 depósito de material de limpeza (DML), 01 espaço gourmet e 01 sanitário adaptado para PcD; 01 sauna molhada coberta interligada à piscina; 01 área para descanso coberta; 01 varanda coberta; 01 vestiário feminino adaptado para Pessoas com Deficiência (PcD); 01 vestiário masculino adaptado para Pessoas com Deficiência (PcD); 01 piscina adulto e 01 piscina infantil; 01 espaço gourmet contendo 01 sanitário adaptado para PcD, 01 bancada em granito com pia e 01 churrasqueira; 01 quadra em grama; 01 área descoberta para basquete; 01 espaço para playground descoberto; 01 espaço para academia ao ar livre; e 01 pet place descoberto. **III) Vagas para Automóveis:** O empreendimento possui 24 Vagas para Automóveis de *uso privativo dos moradores* dos Apartamentos Residenciais do Tipo *Cobertura Duplex*; 8 Vagas para Automóveis, de *uso rotativo e exclusivo dos moradores* dos Apartamentos Residenciais destinados à *Pessoas com Deficiência (PcD)* que possuam veículos que conduzam ou sejam conduzidos por Pessoas com Deficiência (PcD); 239 Vagas para Automóveis de *uso rotativo a todos os moradores* dos apartamentos residenciais do condomínio residencial; 6 Vagas para Automóveis, de *uso rotativo do condomínio residencial*, destinado aos veículos dos moradores que conduzam ou sejam conduzidos por *Pessoas com Deficiência (PcD) ou dificuldade de locomoção*; **Vagas para motocicletas:** O empreendimento possui 96 Vagas para Motocicletas de *uso rotativo a todos os moradores* dos apartamentos residenciais do condomínio residencial. As vagas do condomínio residencial poderão ser ocupadas, somente, por veículos leves. **IV) A edificação constante no terreno, será demolida** antes da averbação da construção das unidades autônomas integrantes do Edifício Residencial Reserva Bandeirantes; **V) O empreendimento será no âmbito do Programa Carta de Crédito FGTS e do Programa Nacional de Habitação Popular integrante do Programa Minha Casa Minha Vida**, na forma da Lei nº 11.977, de 07/07/09 e suas alterações. Proprietária: **INTER SPE JUIZ DE FORA 25**

CONTINUA



INCORPORAÇÃO LTDA, com sede na rua Ataliba de Barros nº 182, sala 1.508, São Mateus, nesta cidade, CNPJ sob o nº 34.876.738/0001-39. Registro de Aquisição: Mat. 77.430, Lº 2 deste Cartório. Dou fé. Emolumentos: R\$22,25; Taxa de Fiscalização: R\$7,00; Total: R\$29,25. Selo: DMB/53114. Código de Segurança: 5720-7464-2020-5988. Código: 1 x 4401-6. Juiz de Fora, **19/02/2020**. O Oficial, *[Assinatura]*

AV-1-85431 - Prot. 179004 de 17/01/2020 - **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO (POR TRANSPOSIÇÃO)** - Conforme Matrícula nº 77.430, Lº 2 deste Cartório, verifica-se a AV-6, feita nesta data, do seguinte teor: "A Convenção de Condomínio do Edifício **Residencial Reserva Bandeirantes**, do qual farão parte as unidades referidas no R-5 (a unidade retro), foi registrada nesta data, no Livro 3, sob nº **3460**". Dou fé. Emolumentos: R\$0,00; Taxa de Fiscalização: R\$0,00; Total: R\$0,00. Selo: DMB/53114. Código de Segurança: 5720-7464-2020-5988. Código: 1 x 4134-3. Juiz de Fora, **19/02/2020**. O Oficial, *[Assinatura]*

AV-2-85431 - Prot. 179004 de 17/01/2020 - **AFETAÇÃO (POR TRANSPOSIÇÃO)** - Conforme Matrícula nº 77.430, Lº 2 deste Cartório, verifica-se a AV-8, feita nesta data, do seguinte teor: "Conforme Memorial de Incorporação Imobiliária, datado desta cidade, de 14/01/2020, devidamente instruído e que fica arquivado em Cartório, se vê que o empreendimento retro, 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 incomunicáveis 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: DMB/53114. Código de Segurança: 5720-7464-2020-5988. Código: 1 x 4134-3. Juiz de Fora, **19/02/2020**. O Oficial, *[Assinatura]*

AV-3-85431 - Prot. 180560 de 15/05/2020 - **HIPOTECA** - Conforme R-9 da Mat. 77.430 Lº2, 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: DRG/54608. Código de Segurança: 5220-5364-4614-4912. Código: 1 x 4134-3. Juiz de Fora, **25/05/2020**. O Oficial, *[Assinatura]*

AV-4-85431 - Prot. 181715 de 22/07/2020 - **CANCELAMENTO DE HIPOTECA** - Por contrato a ser registrado a seguir, a credora **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, autorizou o cancelamento da Hipoteca (AV-3), 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: DVZ/48619. Código de Segurança: 8112-8148-0025-1406. Código: 1 x 4140-0. Juiz de Fora, **13/08/2020**. O Oficial, *[Assinatura]*

R-5-85431 - Prot. 181715 de 22/07/2020 - **COMPRA E VENDA** - Adquirente: **DOUGLAS ALEXANDRE SODRE**, vendedor de comércio varejista e atacadista, Cart. de Identidade nº MG-20742028, expedida por PC/MG, CPF nº 137.622.396-14, solteiro, brasileiro, residente na Rua Monte Libano, 312, Cx 5, Bandeirantes, nesta cidade. Transmitente/Incorporadora/Agente Promotor Empreendedor: **INTER SPE JUIZ DE**



<< Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N85EU-JVQPG-2SZJ4-HPWS9>



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

FICHA: 85431 - 01

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

FORA 25 INCORPORAÇÃO LTDA, com sede na rua Ataliba de Barros nº 182, sala 1.508, São Mateus, nesta cidade, CNPJ sob o nº 34.876.738/0001-39. Construtora e Fiadora: INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A., com sede na rua Ataliba de Barros nº 182, sala 1.504, São Mateus, nesta cidade, CNPJ sob o nº 09.611.768/0001-76. Forma do Título: Contrato particular datado desta cidade, de 15/06/2020, ficando uma via arquivada em Cartório Valor: R\$183.000,00, sendo R\$4.599,00 o valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União. Dou fé. Emolumentos: R\$927,49; Taxa de Fiscalização: R\$431,00; Total: R\$1.358,49. Selo: DVZ/48619. Código de Segurança: 8112-8148-0025-1406. Código: 1 x 4542-7. Juiz de Fora, 13/08/2020. O Oficial, *Subst. Olavo Franco da Costa*

R-6-85431 - Prot. 181715 de 22/07/2020 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Pelo mesmo contrato referido no R-5, 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\$102.842,12, a ser paga em 360 prestações mensais, com juros de 5,5000% a.a. Nominal, 5,6407% a.a. Efetiva, pelo sistema de amortização PRICE com valor inicial de R\$607,56 e primeiro vencimento em 20/07/2020. Dou fé. Emolumentos: R\$677,48; Taxa de Fiscalização: R\$261,04; Total: R\$938,52. Selo: DVZ/48619. Código de Segurança: 8112-8148-0025-1406. Código: 1 x 4517-9. Juiz de Fora, 13/08/2020. O Oficial, *Subst. Olavo Franco da Costa*

AV-7-85431 - Prot. 197663 de 24/10/2022- **DEMOLIÇÃO (POR TRANSPOSIÇÃO)** - Conforme Matrícula nº 77.430, Lº 2 deste Cartório, verifica-se a AV-10, feita nesta data, do seguinte teor: "Por requerimento a mim dirigido, datado desta cidade, de 20/10/2022, devidamente instruído com certidão expedida pela PJF, documentos estes que ficam arquivados em Cartório, faz-se a presente averbação para constar a demolição da casa nº 440, restando portanto, somente o terreno". Dou fé. Emolumentos: R\$0,00; Taxa de Fiscalização: R\$0,00; Total: R\$0,00. Selo: GEF/32939. Código de Segurança: 0713-8177-6754-6067. Código: 1 x 4134-3. Juiz de Fora, 03/11/2022. O Oficial, *Olavo Costa*

AV-8-85431 - Prot. 197663 de 24/10/2022- **CND DO INSS (POR TRANSPOSIÇÃO)** - Conforme Matrícula nº 77.430, Lº 2 deste Cartório, verifica-se a AV-11, feita nesta data, do seguinte teor: "Foi arquivada a CND do INSS de Aferição nº 90.012.63016/75-001, período de 03/08/2022 a 03/08/2022, emitida em 20/10/2022". Dou fé. Emolumentos: R\$0,00; Taxa de Fiscalização: R\$0,00; Total: R\$0,00. Selo: GEF/32939. Código de Segurança: 0713-8177-6754-6067. Código: 1 x 4134-3. Juiz de Fora, 03/11/2022. O Oficial, *Olavo Costa*

CONTINUA



<< Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N85EU-JVQPG-2SZJ4-HPWS9>

AV-9-85431 - Prot. 197665 de 24/10/2022 - **CONSTRUÇÃO** - Por requerimento a mim dirigido, datado desta cidade, de 17/10/2022, devidamente instruído com certidão expedida pela PJF, documentos estes que ficam arquivados em Cartório, faz-se a presente averbação para constar a construção do **Aptº 511 da Torre I**, à rua Sargento Cunha (antiga rua "B") nº 440, com área real de 71,03m² e fração ideal de 0,001900 conforme certidão de habite-se datada de 04/08/2022. **Nota:** I) Possui 01 área de lazer coletiva, 01 salão de festas coletivo e 02 piscinas coletivas; II) Antigo nº 440; III) O empreendimento possui 01 guarita, 01 I.S., 02 D.M.L., 02 áreas de depósito semi cobertas, 01 depósito para lixo e áreas permeáveis, 04 WC PNE, 02 vestiários PNE e 05 áreas descobertas, no 1º pavimento, de uso do condomínio; IV) O empreendimento possui 96 vagas para motos, 239 vagas para automóveis, 06 vagas PCD para automóveis, destinadas aos apt's PCD (nºs 19, 20, 43, 44, 68 e 69), descobertas, de uso comum e rotativo. Dou fé. Emolumentos: R\$559,65; Taxa de Fiscalização: R\$260,07; Total: R\$819,72. Selo: GEF/33911. Código de Segurança: 8502-4737-0941-6243. Código: 1 x 4211-9. Juiz de Fora, **03/11/2022**. O Oficial, *Substituída*

AV-10-85431 - Prot. 197665 de 24/10/2022 - **CND DO INSS** - Foi arquivada a CND do INSS de Aferição nº 90.002.76074/73-001, período de 22/11/2019 a 04/08/2022, emitida em 06/09/2022. Dou fé. Emolumentos: R\$11,37; Taxa de Fiscalização: R\$3,58; Total: R\$14,95. Selo: GEF/33911. Código de Segurança: 8502-4737-0941-6243. Código: 1 x 4134-3. Juiz de Fora, **03/11/2022**. O Oficial, *Substituída*

AV-11-85.431 - Prot. 222.293 de 22/10/2025 - **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 085.344/059, conforme guia de ITBI, emitida pela PJF em 30/09/2025, arquivada nesta Serventia. Dou fé. Emolumentos: R\$ 24,52; Taxa de Fiscalização: R\$ 8,28; ISS: R\$ 1,23; Recome: R\$ 1,85; Total: R\$ 35,88. Cod. Ato(s): 4134 (1). Selo: JLG88042. Código de Segurança: 2817851035942719. Juiz de Fora, **07/11/2025**. A Oficial, Aline de Castro Brandão Vargas/A Substituta, Carolina Pacheco de Oliveira *Carolina*

AV-12-85.431 - Prot. 222.293 de 22/10/2025 - **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: 36047-010. Dou fé. Emolumentos: R\$ 0,00; Taxa de Fiscalização: R\$ 0,00; ISS: R\$ 0,00; Recome: R\$ 0,00; Total: R\$ 0,00. Cod. Ato(s): 4134 (1). Selo: JLG88042. Código de Segurança: 2817851035942719 Juiz de Fora, **07/11/2025**. A Oficial, Aline de Castro Brandão Vargas/A Substituta, Carolina Pacheco de Oliveira *Carolina*

AV-13-85.431 - Prot. 222.293 de 22/10/2025 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - Adquirente: **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 3/4, Brasília/DF. Transmitedor: **DOUGLAS ALEXANDRE SODRE**, já identificado. Forma do Título: Requerimento a mim dirigido, datado de Florianópolis/SC, de 21/10/2025 e Ofício nº 579115/2025, datado de Bauru/SC, de 21/10/2025, devidamente instruídos e que ficam arquivados em Cartório. Valor: R\$193.090,15, com avaliação de R\$250.451,00,

CONTINUA



<< Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N85EU-JVQPG-2SZJ4-HPWS9>

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: 041699.2.0085431-65

FICHA Nº 85.431 - 02

MATRÍCULA Nº 85.431

DATA: 19/02/2020

conforme ITBI. Dou fê. Emolumentos: R\$ 2.728,07; Taxa de Fiscalização: R\$ 1.625,27; ISS: R\$ 136,40; Recompe: R\$ 205,34; Total: R\$ 4.695,08. Cod. Ato(s): 4543 (1). Selo: JLG88042. Código de Segurança: 2817851035942719. Juiz de Fora, 07/11/2025. A Oficial, Aline de Castro Brandão Vargas/A Substituta, Carolina Pacheco de Oliveira

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 n.º: 222.293

Certifico que esta cópia reproduz fielmente a Matrícula n.º 85.431, 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, 11 de novembro 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	
SELO DE CONSULTA: JNP83021	
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 2661687785273281	
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 https://selos.tjmg.jus.br	