



<< Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TCP9L-B67VH-9JMVH-XS9RP>



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL - ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE JUIZ DE FORA
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

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FICHA: 90872

MATRÍCULA: 90872

DATA: 25/11/2022

IMÓVEL: Fração ideal de 0,003662447 do todo terreno que compreende a ÁREA C-9A1, situada nesta cidade, na Avenida Garcia Rodrigues Paes, no Bairro Industrial, com 7.032,74 m² e as seguintes medidas e confrontações: 56,28 m para a área C-9C, destinada a via pública, de um lado com 124,35m para a área C-9A2, do outro lado com 128,77m para a área C-9B e 55,01m de fundos para a área C-9E. Existe demarcada na área uma faixa non aedificandi de 15,00m de largura, medida a partir da faixa de domínio da linha férrea, fração está que corresponderá ao apartamento nº 307, Bloco 3, área real de 68,3491m². Proprietária: **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. Registro de Aquisição: Mat. 90.486, Lº2, neste Cartório. Dou fé. Emolumentos: R\$28,60; Taxa de Fiscalização: R\$9,00; Total: R\$37,60. Selo: GFR/48954. Código de Segurança: 6780-6743-2721-3293. Código: 1 x 4401-6. Juiz de Fora, **25/11/2022**. O Oficial, *Suby. [assinatura]*

AV-1-90872 - 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, *Suby. [assinatura]*

AV-2-90872 - 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 do Estado de Minas Gerais; **V)** Certidão Cível Positiva, acompanhada dos seus devidos processos expedida nesta cidade em 11/05/2022,

CONTINUA



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 do 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. Conclui o Oficial*

AV-3-90872 - 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. Conclui o Oficial*

R-4-90872 - Prot. 200441 de 10/03/2023 - **HIPOTECA (POR TRANSPOSIÇÃO)** - Conforme R-8 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: BNQ/74091. Código de Segurança: 9295-2477-3626-7475. Código: 1 x 4523-7. Juiz de Fora, **22/03/2023**. O Oficial, *Subst. Cust. Oito de Paula*

CONTINUA



<< Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TCP9L-B67VH-9JMVH-XS9RP>



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL - ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE JUIZ DE FORA

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: 90872 - 01

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

AV-5-90872 - Prot. 201154 de 13/04/2023 - **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 (R-4), o que ora é feito para todos os fins de direito. Dou fé. Emolumentos: R\$48,18; Taxa de Fiscalização: R\$15,00; Total: R\$63,18. Selo: GPG/95710. Código de Segurança: 8657-1275-5691-0815. Código: 1 x 4140-0. Juiz de Fora, **27/04/2023**. O Oficial, *Substituto Otto de Paula*

R-6-90872 - Prot. 201154 de 13/04/2023 - **COMPRA E VENDA** - Adquirentes: **LAIS HERMSDORF DE OLIVEIRA**, secretária, estenógrafa, datilógrafa, recepcionista, telefonista e assemelhados, Cart. de Identidade nº MG-16.772.989, expedida por PC/MG, CPF nº 122.004.116-50, solteira, brasileira, e **FABRICIO MARTINS**, analista de sistemas, Cart. de Identidade nº MG-15.644.865, expedida por PC/MG, CPF nº 104.214.556-32, divorciado, em 31/01/2017, conforme averbação na Certidão de Casamento expedida pelo Cartório de RCPN do 2º Subdistrito desta Comarca, matrícula nº 049270 01 55 2015 2 00103 023 0046264 95, brasileiro, ambos residentes e domiciliados na rua Doutor Geraldo Palleta nº 436, casa 3, Santa Rita de Cássia, 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 13/03/2023, ficando uma via arquivada em Cartório. Valor: R\$193.900,00 sendo R\$4.057,82 o valor dos recursos da conta vinculada de FGTS e R\$2.592,00 o valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União. Dou fé. Emolumentos: R\$1.258,66; Taxa de Fiscalização: R\$584,90; Total: R\$1.843,56. Selo: GPG/95710. Código de Segurança: 8657-1275-5691-0815. Código: 1 x 4542-7. Juiz de Fora, **27/04/2023**. O Oficial, *Substituto Otto de Paula*

R-7-90872 - Prot. 201154 de 13/04/2023 - **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\$146.154,20, a ser paga em 420 prestações mensais, com taxa de juros de 6,5000% a.a. Nominal, 6,6971% a.a. Efetiva, pelo sistema de amortização PRICE com valor inicial de R\$935,35 e primeiro vencimento em 12/04/2023. Dou fé. Emolumentos: R\$1.181,86; Taxa de Fiscalização: R\$549,20; Total: R\$1.731,06. Selo: GPG/95710. Código de Segurança: 8657-1275-5691-0815. Código: 1 x 4541-9. Juiz de Fora, **27/04/2023**. O Oficial, *Substituto Otto de Paula*

CONTINUA



AV-8-90.872 - 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 307 do bloco 03, integrante do Edifício Residencial Jardim Independência, no Prolongamento da Rua Euchério Rodrigues nº 700, bairro Jockey Club, possui área real de 68,3491m², fração ideal de 0,003662447 c onforme 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: IUM94042. 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-9-90.872 - Prot. 224.660 de 28/01/2026 - **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; Recompe: R\$ 0,00; Total: R\$ 0,00. Cod. Ato(s): 4134 (1). Selo: JUG95903. Código de Segurança: 3797686475678843 Juiz de Fora, **10/02/2026**. A Oficial, Aline de Castro Brandão Vargas/A Substituta, Josiane Leopoldino de Lima

Josiane Leopoldino de Lima

AV-10-90.872 - Prot. 224.660 de 28/01/2026 - **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 047.022/216, conforme guia de ITBI que será arquivada nesta serventia, emitida pela PJF em 21/01/2026. Dou fé. Emolumentos: R\$ 25,67; Taxa de Fiscalização: R\$ 8,67; ISS: R\$ 1,38; Recompe: R\$ 1,93; Total: R\$ 37,65. Cod. Ato(s): 4134 (1). Selo: JUG95903. Código de Segurança: 3797686475678843. Juiz de Fora, **10/02/2026**. A Oficial, Aline de Castro Brandão Vargas/A Substituta, Josiane Leopoldino de Lima

Josiane Leopoldino de Lima

AV-11-90.872 - Prot. 224.660 de 28/01/2026 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**- Adquirente: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Lote 3/4, Quadra 4, Brasília-DF. Transmitedores: **LAIS HERMSDORF DE**

CONTINUA NA FOLHA 02



<< Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TCP9L-B67VH-9JMVH-XS9RP>

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: 041699.2.0090872-38

FICHA Nº 90.872 - 02

MATRÍCULA Nº 90.872

DATA: 25/11/2022

OLIVEIRA, inscrita no CPF nº 122.004.116-50 e **FABRICIO MARTINS**, inscrito no CPF nº 104.214.556-32, ambos já identificados pelo R-6. Forma do Título: Requerimento a mim dirigido, datado de Florianópolis de 27/01/2026 e Ofício nº 630742/2025, datado de Bauru/SP de 27/01/2026, devidamente instruídos e que ficam arquivados em Cartório. Valor declarado: R\$189.924,20. Valor de avaliação para o cálculo do ITBI: R\$189.924,20 conforme ITBI, sendo a base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos no valor de R\$193.900,00 (R-06), conforme art. 10, § 3º, inciso XVII da Lei Estadual 15.424/24. Dou fé. Emolumentos: R\$ 2.691,10; Taxa de Fiscalização: R\$ 1.344,66; ISS: R\$ 144,68; Recompe: R\$ 202,56; Total: R\$ 4.383,00. Cod. Ato(s): 4542 (1). Selo: JUG95903. Código de Segurança: 3797686475678843. Juiz de Fora, **10/02/2026**. A Oficial, Aline de Castro Brandão Vargas/A Substituta, Josiane Leopoldino de Lima 



<< 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: 224.660

Certifico que esta cópia reproduz fielmente a Matrícula n.º 90.872, 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 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, 10 de fevereiro de 2026.

Assinado digitalmente por JOSIANE LEOPOLDINO DE LIMA

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: JUH03201	
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 0505676054941211	
Quantidade de ato praticados: 1	
Ato(s) praticado(s) por	
Josiane Leopoldino de Lima	
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	