



<< Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QZ36K-HFK8Z-YZZU4-UQCBL>



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

MATRICULA: 78163

DATA: 09/06/2017

IMÓVEL: Fração ideal de 0,004012 do todo terreno que compreende a Área produto da fusão das áreas 1C-3 e 1C-4, no lugar denominado Vivendas das Fontes, no Bairro Francisco Bernardino, com 11.049,08m², medindo 103,34m em curva para Estrada fazenda Villaça; 105,83m em divisa com a área 1C-1; 53,15m nos fundos com um córrego (área de preservação permanente, com recuo de 30,00m); 42,00m na outra divisa lateral confrontando com a área 2, mais 20m em linha quebrada, mais 115,50m onde há mais uma área de preservação permanente com 30,00m de recuo contando da margem do córrego, fração essa que corresponderá ao apartamento 305, da Torre I, do Edifício Unique Fontesville. **Proprietário:** INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, com sede nesta cidade, CNPJ sob o nº 09.611.768/0001-76. **Registro de Aquisição:** Mat. 78.134, L.º 2, neste Cartório, Dou fé. Emolumentos: R\$9,74; Taxa de Fiscalização: R\$3,06; Total: R\$12,80. Juiz de Fora, **09/06/2017**. O Oficial, *Subst. Cristine Porto de Paula*

AV-1-78163 - Prot. 160142 de 19/05/2017 - **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** - A Convenção de Condomínio do Edifício Unique Fontesville do qual faz parte a unidade acima matriculada, foi registrada nesta data, no Livro 3, sob nº 2747 neste Cartório, Dou fé. Emolumentos: R\$7,75; Taxa de Fiscalização: R\$2,44; Total: R\$10,19. Juiz de Fora, **09/06/2017**. O Oficial, *Subst. Cristine Porto de Paula*

AV-2-78163 - Prot. 160142 de 19/05/2017 - **CERTIDÃO POSITIVA** - Consta dos documentos apresentados e arquivados relativamente ao registro da Incorporação (R-03 - Mat. 78.134, deste Cartório), a existência das seguintes certidões positivas, em nome da incorporadora: **I)** Certidão Eletrônica de Ações Trabalhistas - Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região, nº 456434/2017, expedida em 07/05/2017; **II)** Certidão Positiva de Débito Ampla - Prefeitura de Juiz de Fora, nº 002840/2017, emitida em 06/04/2017; **III)** Certidão Cível Positiva - Pessoa Natural / Jurídica - TJMG, emitida em 15/05/2017, código de autenticação: 1705-1514-5207-0499-2032; Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, Código de Controle nº 5CBD.675C.9B11.5286, emitida em 31/03/2017. Dou fé. Emolumentos: R\$7,75; Taxa de Fiscalização: R\$2,44; Total: R\$10,19. Juiz de Fora, **09/06/2017**. O Oficial, *Subst. Cristine Porto de Paula*

AV-3-78163 - Prot. 160142 de 19/05/2017 - **MOBILIDADE REDUZIDA** - Conforme Memorial de Incorporação Imobiliária, datado desta cidade de 25/04/2016, devidamente instruído e que fica arquivado em Cartório, se vê que o empreendimento **UNIQUE FONTESVILLE**, possui adaptações para portadores de deficiência ou mobilidade reduzida, PMCMV -Recursos FGTS, possui unidades habitacionais enquadradas no Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), e, caso se constate demanda por adquirente com deficiência ou mobilidade reduzida, a empresa



incorporadora, compromete-se a proceder às adaptações que se fizerem necessárias, observando o mínimo de 3% do total das unidades enquadradas no PMCMV, existentes no referido empreendimentos, salvo se houver Legislação Municipal ou Estadual prevendo percentual diverso, caso em que este prevalecerá. Dou fé. Emolumentos: R\$7,75; Taxa de Fiscalização: R\$2,44; Total: R\$10,19. Juiz de Fora, **09/06/2017**. O Oficial, *Subst. Cristine Boto de Paula*

AV-4-78163 - Prot. 160142 de 19/05/2017 - **AFETAÇÃO** - Conforme Memorial de Incorporação Imobiliária, datado desta cidade, de 25/04/2016, devidamente instruído e que fica arquivado em Cartório, se vê que o empreendimento acima, 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, tornando-se incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora. Dou fé. Emolumentos: R\$7,75; Taxa de Fiscalização: R\$2,44; Total: R\$10,19. Juiz de Fora, **09/06/2017**. O Oficial, *Subst. Cristine Boto de Paula*

R-5-78163 - Prot. 161722 de 21/08/2017 - **COMPRA E VENDA** - Adquirentes: **ELISANGELA PAULO BENEDITO**, servente, Cart. de Identidade nº MG10.344.059, expedida por SSP/MG, CPF nº 012.099.526-37 e **LEANDRO MARTINS**, servente de obras, Cart. de Identidade nº MG17.635.392, expedida por PC/MG, CPF nº 114.604.186-11, solteiros, brasileiros, residentes nesta cidade. Transmitente: **INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, com sede nesta cidade, CNPJ sob o nº 09.611.768/0001-76. Forma do Título: Contrato particular datado desta cidade, de 20.07.2017, ficando uma via arquivada em Cartório. Valor: R\$190.000,00 com avaliação de R\$225.905,00, conforme ITBI, sendo R\$2.919,00, o valor do desconto complemento concedido pelo FGTS. Nota: Compáreceu como incorporadora, construtora e fiadora e entidade organizadora e fiadora a transmitente. Os adquirentes declararam ter ciência e concordância da existência das certidões positivas, retro referidas. Dou fé. Emolumentos: R\$862,20; Taxa de Fiscalização: R\$477,71; Total: R\$1.339,91. Juiz de Fora, **01/09/2017**. O Oficial, _____

R-6-78163 - Prot. 161722 de 21/08/2017 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Pelo mesmo contrato supra referido, os adquirentes deram o imóvel em garantia de Alienação Fiduciária à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília/DF, CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, tendo a dívida o valor de R\$130.081,00, a ser paga em 360 prestações mensais, com juros de 5,5000% a.a. Nominal e 5,6407% a.a. Efetiva, pelo sistema de amortização PRICE com valor inicial de R\$769,44 e primeiro vencimento em 20.08.2017. Dou fé. Emolumentos: R\$713,44; Taxa de Fiscalização: R\$331,50; Total: R\$1.044,94. Juiz de Fora, **01/09/2017**. O Oficial, _____

AV-7-78163 - Prot. 171512 de 17/12/2018 - **CONSTRUÇÃO** - Por requerimento a mim dirigido, datado desta cidade de 10/12/2018, 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 sobre o lote retro, de um apartamento residencial nº 305, Torre I, Edifício Unique Fontesville, na Estrada Fazenda Villaça nº 100, Vivendas das Fontes, com área real 74,79m², fração ideal 0,004012, conforme certidão de habite-se datada de 28/08/2018. Nota: Possui 02 áreas não edificáveis, na lateral e nos fundos, faixa com largura de 30,00m de APP, medidos à partir da margem dos córregos; Possui 04 terraços descobertos de uso coletivo, no pavimento térreo; Possui 01 compartimento para lixo de uso



<< Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QZ36K-HFK8Z-Y2ZU4-UQCBL>



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: 78163 -01

comum do condomínio; O empreendimento possui 01 guarita com WC e 01 área coberta, 01 área descoberta para container de lixo, 01 piscina, 01 WC feminino, 01 WC masculino, 03 quiosques cobertos de uso do condomínio; O empreendimento possui 167 vagas para automóveis e 27 vagas para motos, descobertas numeradas, sendo as 167 vagas para automóveis assim distribuídas: 12 vagas demarcadas para os apartamentos de cobertura da Torre I (112,113,114,115,116,117,119,120,121,122,123 e 124), 12 vagas demarcadas para os apartamentos de cobertura da Torre II (54,55,56,57,58,59,61,62,63,64,65,66), 04 vagas PNE pertencentes ao condomínio (60,91,118,137), 139 vagas rotativas para os apartamentos padrão e apartamentos PNE, sendo que as vagas nº 132,133,134,135 e 136 são vagas PNE. Dou fé. Emolumentos: R\$296,74; Taxa de Fiscalização: R\$114,34; Total: R\$411,08. Selo: CNP/074789. Código de Segurança: 1009-0411-5888-6894. Código: 1 x 4152-5. Juiz de Fora, **27/12/2018**. O Oficial

AV-8-78163 - Prot. 171512 de 17/12/2018 - **CND DO INSS** - Foi arquivada a CND do INSS nº 002282018-88888664, de 17/10/2018. Dou fé. Emolumentos: R\$7,75; Taxa de Fiscalização: R\$2,44; Total: R\$10,19. Selo: CNP/074789. Código de Segurança: 1009-0411-5888-6894. Código: 1 x 4135-0. Juiz de Fora, **27/12/2018**. O Oficial

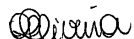
AV-9-78.163 - Prot. 222.355 de 24/10/2025 - **INSCRIÇÃO MUNICIPAL** - Procede-se a esta averbação para fazer constar, nos termos do artigo nº 788, I, "E", do Provimento Conjunto nº 93/2020 - Código de Normas do Estado de Minas Gerais, que o imóvel objeto desta matrícula possui a seguinte inscrição municipal nº 103.644/034, conforme guia de ITBI emitida pela PJF em 06/10/2025, arquivada nesta Serventia. Dou fé. Emolumentos: R\$ 24,52; Taxa de Fiscalização: R\$ 8,28; ISS: R\$ 1,23; Recomepe: R\$ 1,85; Total: R\$ 35,88. Cod. Ato(s): 4134 (1). Selo: JLG89024. Código de Segurança: 2951147540385888. Juiz de Fora, **10/11/2025**. A Oficial, Aline de Castro Brandão Vargas/A Substituta, Carolina Pacheco de Oliveira

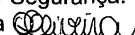
AV-10-78.163 - Prot. 222.355 de 24/10/2025 - **CEP** - Nos termos do artigo nº 440-AV do Provimento nº 195/CNJ/2025, procede-se a esta averbação para fazer constar que o imóvel objeto desta matrícula possui o seguinte Código de Endereçamento Postal - CEP: 36084-120. Dou fé. Emolumentos: R\$ 0,00; Taxa de Fiscalização: R\$ 0,00; ISS: R\$ 0,00; Recomepe: R\$ 0,00; Total: R\$ 0,00. Cod. Ato(s): 4134 (1). Selo: JLG89024. Código de Segurança: 2951147540385888 Juiz de Fora, **10/11/2025**. A Oficial, Aline de Castro Brandão Vargas/A Substituta, Carolina Pacheco de

CONTINUA



CNM: 041699.2.0078163-44

Oliveira 

AV-11-78.163 - Prot. 222.355 de 24/10/2025 - **CONSOLIDAÇÃO DE 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. Transmitedores: **ELISANGELA PAULO BENEDITO** e **LEANDRO MARTINS**, já identificados. Forma do Título: Requerimento a mim dirigido, datado de Florianópolis/SC, de 23/10/2025 e Ofício nº 512625/2024, datado de Bauru/SP, de 23/10/2025, devidamente instruídos e que ficam arquivados em Cartório. Valor: R\$208.376,00 conforme ITBI, sendo a base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos no valor de R\$225.905,00 (R-5), conforme art. 10, § 3º, inciso XVII da Lei Estadual 15.424/24. Dou fé. Emolumentos: R\$ 2.728,07; Taxa de Fiscalização: R\$ 1.625,27; ISS: R\$ 136,40; Recome: R\$ 205,34; Total: R\$ 4.695,08. Cod. Ato(s): 4543 (1). Selo: JLG89024. Código de Segurança: 2951147540385888. Juiz de Fora, **10/11/2025**. 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 n.º: 222.355

Certifico que esta cópia reproduz fielmente a Matrícula n.º 78.163, 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, 13 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: JNP84416	
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 0230581224475486	
Quantidade de ato praticados: 1	
Ato(s) praticado(s) por	
Carolina Pacheco de Oliveira	
Substituta	
Emol. R\$ 26,97 - TFJ 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	