



**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 Nº		REGISTRO GERAL		LIVRO Nº 2	
72962		FICHA 1		04/11/2016	
IMÓVEL: Fração ideal de 1,79346/3461, que corresponderá ao apartamento nº1003 com a área real de 69,04m², do "EDIFÍCIO UNIQUE SÃO GERALDO", Torre II, que será construído nesta cidade, na fração ideal de 421/3461, denominada 7C, com a área privativa de 4.219,52m², localizada na passagem de uso comum entre as Ruas Antônio Bento de Vasconcellos e Rua Darcy Vargas, bairro São Geraldo, medindo 49,50m de frente para uma passagem de uso comum, 83,00m de um lado, dividindo com a área 7-B, 89,00m de outro lado dividindo com a área 7-D e 49,00m nos fundos, dividindo com Augusto Bragagnolo; fração extraída do lote de terreno de nº7, que no seu todo mede 40,00m de frente para Rua Antônio Bento de Vasconcellos; 57,50m mais 21,00m mais 74,50m mais 136,00m confrontando com o lote 08; 77,00m confrontando com uso privativo da fração ideal 7G; 110,50m confrontando com os lotes 11, 12, 13, e 14; daí mede 72,00m dividindo com os fundos dos lotes 17, 18, 19, daí mede 65,00m dividindo com o lote 19, até atingir a Avenida Darcy Vargas (prolongamento), 10,00m de frente para a referida Avenida, daí segue com 64,00m dividindo com o lote 20, daí mede 41,00m dividindo com os fundos do lote 20, daí mede 17,00m dividindo com o lote 20, daí mede 58,00m dividindo os lotes 2, 3, 4, 5, 6, e 7 da quadra O, do Loteamento São Geraldo, daí segue com 31,00m mais 196,00m dividindo com Augusto Bragagnolo, daí mede 80,00m com os fundos dos lotes 1, 2 e 3, daí segue com 120,00m até atingir a Rua Antônio Bento de Vasconcellos, e dividindo com o lote 03, 10,00m de frente para referida via pública; 64,00m dividindo com o lote 04, daí mede 70,50m dividindo com os fundos dos lotes 4, 5, e 6, e daí finalmente 49,00m dividindo como lote 06 até atingir novamente a via pública, ponto inicial desta demarcação. PROPRIETÁRIA: INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA ME, com sede nesta cidade, CNPJ nº09.611.768/0001-76, NIRE/JUCEMG 3120865495-5. Instituição de Condomínio e Incorporação Imobiliária registradas nos R-6- e R-8 da matrícula aquisitiva nº22.560. Alvará de Licença - processo nº685/16, emitido pela					
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 Nº	CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE JUIZ DE FORA	(continuação)
72962	Prefeitura de Juiz de Fora, em 17-10-2016, sem data de vencimento. <u>VAGAS DE GARAGEM</u>: Situadas no subsolo (bloco de garagens): o subsolo possui 18 vagas de garagem cobertas de uso rotativo dos aptos convencionais (vagas de números 98 a 115). Situadas no estacionamento descoberto (pavimento térreo): o estacionamento possui 17 vagas de garagem descobertas, sendo 2 vagas PNE de uso do condomínio, 1 vaga PNE de uso rotativo dos aptos PNE (vaga nº05), 14 vagas de uso rotativo dos aptos convencionais (vagas de números 01 a 14). Situadas no pavimento térreo (bloco de garagens): A garagem neste pavimento (32 vagas) serão cobertas e assim distribuídas: 4 vagas PNE (números 01 a 04) de uso rotativo dos aptos PNE, 28 vagas de uso rotativo dos aptos convencionais (vagas de números 15 a 42). Situadas no 2º pavimento (bloco de garagens): as garagens neste pavimento (55 vagas) serão descobertas e assim distribuídas: vagas de números 43 a 97 serão de uso comum dos aptos convencionais. Protocolo nº177227, de 26-10-2016. Emolumentos: R\$8,51. Taxa de Fiscalização: R\$2,84. Recomeço: R\$0,51. Total: R\$11,86. Oficial <i>Maria Amélia de Andrade F. Toscano</i> <u>AV-1-72.962.</u> - Data: 04/11/2016. <u>TRANSPOSIÇÃO DE ATO (AV-9- da matrícula aquisitiva nº22.560): CERTIDÕES POSITIVAS</u>: Constam como positivas, a Certidão da Justiça Comum, a Certidão da Justiça do Trabalho 3ª Região, a Certidão de Distribuição Local, Ações e Execuções da Justiça Federal de Primeira Instância - Subseção Judiciária de Juiz de Fora/MG, a Certidão de Débito Ampla, da Prefeitura de Juiz de Fora e a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União. Oficial <i>Maria Amélia de Andrade F. Toscano</i> <u>AV-2-72.962.</u> - Data: 04/11/2016. <u>TRANSPOSIÇÃO DE ATO (AV-10- da matrícula aquisitiva nº22.560): PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO</u>: Para garantia do integral cumprimento das obrigações decorrentes da incorporação, a firma incorporadora submeteu a incorporação imobiliária do "EDIFÍCIO UNIQUE SÃO GERALDO", ao regime de afetação, previsto nos artigos 31A e seguintes, da Lei 4.591/64, com alterações introduzidas pela Lei 10.931/04. 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		ESTADO DE MINAS GERAIS	
Matrícula Nº 72962		Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis		04/11/2016	
REGISTRO GERAL		LIVRO Nº 2		FICHA 2	
Oficial <i>Maria Amélia de Andrade F. Toscano</i> AV-3-72.962. - Data: 04/11/2016. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. Foi registrada no Lº3, sob o nº4.391, a Convenção de Condomínio do "EDIFÍCIO UNIQUE SÃO GERALDO". Protocolo nº177228, de 26-10-2016. Emolumentos: R\$6,78. Taxa de Fiscalização: R\$2,26. Recompe: R\$0,40. Total: R\$9,44. Oficial <i>Maria Amélia de Andrade F. Toscano</i> AV-4-72.962. - Data: 17/01/2017. TRANSPOSIÇÃO DE ATO: HIPOTECA EM 1º GRAU. Esta unidade integra a garantia hipotecária proveniente do Contrato registrado no R-11- da matrícula aquisitiva nº22.560, deste Serviço Registral, tendo como credora a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF e como devedora a empresa INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; estando tudo mais em conformidade com o contrato. Oficial <i>Maria Amélia de Andrade F. Toscano</i> AV-5-72.962. Data: 14/12/2017. ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL. - Conforme documentação que fica arquivada, o nome da firma foi alterado de: INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, para INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A, e NIRE 3120865495-5 para NIRE 3130011789-8. Título Protocolado sob o nº 185495 em 28/11/2017. Emolumentos: R\$14,62. Taxa de Fiscalização: R\$4,87. Recompe: R\$0,88. Total: R\$20,37. Oficial <i>Maria Amélia de Andrade F. Toscano</i> 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 Nº	CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE JUIZ DE FORA	(continuação)
72962	<u>AV-6-72.962</u>. Data: 14/12/2017.- <u>CANCELAMENTO DA HIPOTECA</u>: Conforme documentos que ficam arquivados, em virtude de quitação, a hipoteca objeto da AV-4, fica cancelada. Título Protocolado sob o nº 185498 em 28/11/2017. Emolumentos: R\$20,10. Taxa de Fiscalização: R\$6,63. Recomepe: R\$1,20. Total: R\$27,93. Oficial <u>Maria Amélia de Andrade F.</u> <u>R-7-72.962</u>. Data: 14/12/2017.- <u>COMPRA E VENDA</u>. <u>ADQUIRENTE(S)</u>: BRUNO DANIEL DA SILVA, brasileiro, frentista, solteiro, CNH 05763247867, DETRAN/MG, CPF nº 098.559.276-13, residente em Juiz de Fora/MG. <u>TRANSMITENTE(S)</u>: INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S A, CNPJ 09.611.768/0001-76, c/ sede em Juiz de Fora/MG. Forma do Título: Contrato da CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, nº8.7877.0190835-5, passado nesta cidade, datado de 06/11/2017, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, na forma da Lei 11977/09, via arquivada. <u>VALOR</u>: R\$128.000,00, recursos da conta vinculada de FGTS R\$2.406,55. ITBI sobre R\$1.960,53(fração do terreno). Título Protocolado sob o nº185498 em 28/11/2017. Emolumentos: R\$673,06. Taxa de Fiscalização: R\$331,50. Recomepe: R\$40,38. Total: R\$1.044,94. Oficial <u>Maria Amélia de Andrade F.</u> <u>R-8-72.962</u>.- Data: 14/12/2017.- <u>ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA</u>.- <u>CREDOR FIDUCIÁRIO</u>: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, CNPJ 00.360.305/0001-04, c/ sede em Brasília/DF.- <u>DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(ES)</u>: BRUNO DANIEL DA SILVA, já qualificado no R-7.- <u>Forma do Título</u>: O Contrato objeto do R-7.- <u>VALOR DA DÍVIDA</u>: R\$85.311,16, pagáveis em 360 prestações mensais, cujo valor total da prestação inicial será de R\$451,43, incluídos juros de 4,5000% a.a. nominal e taxa efetiva de 4,5939% a.a., segundo a Tabela PRICE, com vencimento do primeiro encargo mensal em 06/12/2017, e tudo mais de conformidade com o contrato arquivado.- Título Protocolado sob o nº185498 em 28/11/2017. Emolumentos: R\$559,89. Taxa de Fiscalização: R\$228,68. Recomepe: R\$33,59. Total: R\$822,16. Oficial <u>Maria Amélia de Andrade F.</u> CONTINUA NA FICHA 3	



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

Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis

ESTADO DE MINAS GERAIS

REGISTRO GERAL

LIVRO Nº 2

FICHA 3

Matrícula Nº 72962

04/11/2016

AV-9-72.962. - Data: 25/07/2018.- **BAIXA DE CONSTRUÇÃO/HABITE-SE:** De acordo com a documentação arquivada, fica aqui constando que foi construído o apartamento objeto desta matrícula, com entrada pelo nº1832 da Avenida Darcy Vargas - São Geraldo, cujo acesso se dá pela passagem nº133. Fração ideal, número do apartamento, Torre, área e demais especificações já citados. Título Protocolado sob o nº191077 em 19/07/2018. Emolumentos: R\$279,94. Taxa de Fiscalização: R\$114,34. Recomepe: R\$16,80. Total: R\$411,08.

Oficial. _____

AV-10-72.962. Data: 25/07/2018. **CND/INSS.** Foi arquivada a CND do INSS nº001072018-88888087, de 16-05-2018, referente a área residencial de obra nova de 16.267,00m2. Título Protocolado sob o nº191077 em 19/07/2018. Emolumentos: R\$7,31. Taxa de Fiscalização: R\$2,44. Recomepe: R\$0,44. Total: R\$10,19.

Oficial. _____

AV-11-72.962. Data: 30/05/2025. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** 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 imóvel objeto desta matrícula em nome da credora, nos termos do art. 26, §7º da Lei nº9.514/97.- **VALOR:** R\$152.914,10 (conforme declarado na guia de ITBI código de transferência nº222829-7 na data do registro). ITBI sobre R\$152.914,10. **A credora fiduciária deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal nº9.514/97.** Inscrição Municipal nº 083.542/371. Título Protocolado sob o nº 253.021 em 22/05/2025. Emolumentos: R\$ 2.413,89. Taxa de Fiscalização: R\$ 1.206,15 Recomepe: R\$ 181,69. ISS: R\$ 120,69. Total: R\$ 3.922,42. Código DAP: 1 X 4241. Selo: IXE90108 Código de Segurança: 4549917544717034.

Oficial. _____

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: 040949.2.0072962-17

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

72.962

AV-12-72.962. Data: 30/05/2025. CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO POR CONSOLIDAÇÃO: Conforme documentos arquivados nesta data, fica averbado o cancelamento da alienação fiduciária do R-8, em virtude da consolidação de propriedade objeto da AV-11. Título Protocolado sob o nº 253.021 em 22/05/2025. Emolumentos: R\$ 98,41. Taxa de Fiscalização: R\$ 32,93 Recompe: R\$ 7,41. ISS: R\$ 4,92. Total: R\$ 143,67. Código DAP: 1 X 4140. Selo: IXE90108 Código de Segurança: 4549917544717034.

Oficial _____



**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 **72.962**, 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.
O referido é verdade e dou fé. Juiz de Fora/MG, 30 de maio de 2025.

Ronaldo Falcometa Neves - Oficial Substituto

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: IXZ38958 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 6495609609574708	
Quantidade de ato praticados: 1 - data: 30/05/2025 Ato(s) praticado(s) por Ronaldo Falcometa Neves - Oficial Substituto 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	



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: 253.021 de 22 de maio de 2025

Apresentante: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF

Interessado: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF

Natureza do título: Título Administrativo (Consolidação da propriedade fiduciária)

Valores Finais		Selo de Fiscalização	
EMOLUMENTOS LÍQUIDOS	R\$ 2.668,17	PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA CNS:04.094-9	
Recompe	R\$ 200,80	Selo Eletrônico N°: IXE90108 Cód. Seg.: 4549917544717034 Emol Bruto: R\$ 2.839,97 + TFJ: R\$ 1.276,87 + Total: R\$ 4.116,84 30/05/2025, Qtde Atos: 4. Ato(s) praticado(s) por: Iane Caroline Moraes da Rocha - Aux. de Escrivente V Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br. 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. 	
Taxa de Fiscalização	R\$ 1.287,12		
ISS	R\$ 133,37		
Fundos	R\$ 0,00		
Outras Despesas	R\$ 0,00		
Taxa Cartão	R\$ 0,00		
TOTAL FINAL DO SERVIÇO			
VALOR DO DEPÓSITO PRÉVIO	R\$ 4.289,46		
VALOR COMPLEMENTADO	R\$ 4.289,46		
VALOR DEVOLVIDO	R\$ 0,00		
	R\$ 0,00		

Q	Código	Ato	Emol.	Rec.	TFJ	ISS	Fundos	Total
1	4701	Prenotação	47,18	3,55	10,25	2,36	0,00	63,34
9	8101	Arquivamento	81,72	6,12	27,54	4,05	0,00	119,43
1	4241	Consolidação da propriedade fiduciária - AV-11 - 72.962 Livro 2 Base de cálculo: 152.914,10	2.413,89	181,69	1.206,15	120,69	0,00	3.922,42
1	4140	Cancelamento de Alienação Por Consolidação - AV-12 - 72.962 Livro 2 Base de cálculo: 85.311,16	98,41	7,41	32,93	4,92	0,00	143,67
1	8401	04. Certidão Inteiro Teor - Matrícula nº 72.962	26,97	2,03	10,25	1,35	0,00	40,60

Declarações do Apresentante:

Declaro que recebi do Cartório o título apresentado devidamente registrado.

Juiz de Fora/MG, 30/05/2025

Iane Caroline Moraes da Rocha - Aux. de
Escrivente V

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF
Apresentante



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: NZP3E-CDRD4-33M3U-HP6Q4

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

Iane Caroline Moraes Da Rocha (CPF 127.759.556-90)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/NZP3E-CDRD4-33M3U-HP6Q4>

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

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