



<< Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/64EJ7-Z4DBD-GGHBQ-ZU6YN>



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: 81959

MATRICULA: 81959

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

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 103/BL03**, com área real total de 111,1170m²; Vaga(s) de garagem: Vaga 187, Tipo: Padrão - Descoberta 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: CJR/013152. Código de Segurança: 3184-9350-3536-1254. Código: 1 x 4401-6. Juiz de Fora, **11/10/2018**. O Oficial, *Subst. Cristine Porto de Paula*

AV-1-81959 - 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: CJR/013152. Código de Segurança: 3184-9350-3536-1254. Código: 1 x 4135-0. Juiz de Fora, **11/10/2018**. O Oficial, *Subst. Cristine Porto de Paula*

AV-2-81959 - 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;



<< Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/64EJ7-Z4DBD-GGHBQ-ZU6YN>

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, *Subst. Cristine Olto de Paula*

AV-3-81959 - 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 incomunicáveis 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, *Subst. Cristine Olto de Paula*

AV-4-81959 - Prot. 174375 de 05/06/2019 - **HIPOTECA** - Conforme R-14 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: CWF/061153. Código de Segurança: 0133-8378-8405-8218. Código: 1 x 4135-0. Juiz de Fora, 04/07/2019. O Oficial, _____

AV-5-81959 - Prot. 185601 de 12/02/2021 - **CANCELAMENTO DE HIPOTECA** - Por Contrato Particular de Autorização de Cancelamento de Hipoteca e outras avenças, datado desta cidade, de 27/01/2020, devidamente instruído e que fica arquivado em Cartório, foi autorizado o cancelamento da AV-04, o que ora é feito para todos os fins de direito. Dou fé. Emolumentos: R\$75,46; Taxa de Fiscalização: R\$23,48; Total: R\$98,94. Selo: EJM/78527. Código de Segurança: 4547-3337-0289-5696. Código: 1 x 4140-0. Juiz de Fora, 23/02/2021. O Oficial, *Subst. Cristine Olto de Paula*

AV-6-81959 - 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 PJF, documentos estes que ficam arquivados em Cartório, faz-se a presente averbação para constar a construção do **Aptº 103/BL03**, à Av. Presidente Juscelino Kubitschek nº 3801, com área real de 111,1170m², 01 vaga nº 187 descoberta, privativa, no 1º pavimento, e fração ideal de 0,002160888, conforme certidão de habite-se datada de 16/07/2021. **Nota:** I) Consta 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 vagas, numeradas de M01 a M21, destinadas a motocicletas e 460 vagas, numeradas de 1 a 172, 177 a 333, 350 a 480, de uso privativo das unidades residenciais, destas quais 16 são PNE (vagas nº 350 a 362 e 400 a 402), todas descobertas, no 1º pavimento; III) O empreendimento



<< Valide aqui este documento

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@cartoriolavocosta.com.br

MAURÍCIO OLAVO FRANCO DA COSTA
OFICIAL

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FICHA: 81959 - 01

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; **V)** Certidão emitida em substituição àquela expedida em 16/12/2020. Dou fé Emolumentos: R\$359,95; Taxa de Fiscalização: R\$138,69; Total: R\$498,64. Selo: FCM/68750. Código de Segurança: 4795-5625-3350-5281. Código: 1 x 4152-5. Juiz de Fora, **15/10/2021**. O Oficial, *Sub. Amaolisa Costa*

AV-7-81959 - Prot. 189545 de 08/09/2021 - **CND DO INSS** - Foi arquivada a CND do INSS nº 000072021-88888236, de 13/01/2021. Dou fé. Emolumentos: R\$9,40; Taxa de Fiscalização: R\$2,96; Total: R\$12,36. Selo: FCM/68750. Código de Segurança: 4795-5625-3350-5281. Código: 1 x 4134-3. Juiz de Fora, **15/10/2021**. O Oficial, *Sub. Amaolisa Costa*

R-8-81959 - Prot. 192511 de 10/02/2022 - **DAÇÃO** - Adquirente: **ERGA CHAPINOTI IMÓVEIS SPE LTDA**, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima nº 1485, Cj11 e 12, bairro Jardim Paulistano, São Paulo/SP, CNPJ sob o nº 17.663.319/0001-08. Transmitente: **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. Forma do Título: Escritura de 30/11/2021, em notas do 1º Tab. de Matias Barbosa-MG, Livro 093E, fl(s) 075/091Vº e Aditamento de 18/01/2022, mesmas notas, Lº 096, fls 049. Valor: R\$100.000,00, com avaliação de R\$136.071,00 conforme ITBI. Dou fé. Emolumentos: R\$2.093,44; Taxa de Fiscalização: R\$972,74; Total: R\$3.066,18. Selo: FLV/28590. Código de Segurança: 8961-8842-2397-3408. Código: 1 x 4540-1. Juiz de Fora, **16/02/2022**. O Oficial, *Sub. Faneleir*

R-9-81959 - Prot. 215817 de 23/01/2025 - **COMPRA E VENDA** - Adquirente: **HIANKA DA SILVA**, bolsista estagiário e assemelhados, Cart. de Identidade nº CI nº 19.418.565, expedida por PC/MG, CPF nº 092.054.226-30, solteira, brasileira, residente Rua Antônio Favero, nº 26, AP 302, Benfica nesta cidade. Transmitente: **ERGA CHAPINOTI IMÓVEIS SPE LTDA**, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima nº 1485, Cj 11 e 12 Vgs, Jardim Paulistano, São Paulo/SP, CNPJ sob o nº 17.663.319/0001-08. Forma do Título: Contrato particular datado desta cidade, de 31/07/2024, ficando uma via arquivada em Cartório Valor: R\$167.000,00 com avaliação de R\$183.767,00 conforme ITBI, sendo de

CONTINUA



CNM: 041699.2.0081959-05

R\$23.834,00 o valor do desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União. Inscrição Municipal nº: 073.079/055. Dou fé. Emolumentos: R\$1.382,14; Taxa de Fiscalização: R\$642,27; Total: R\$2.024,41. Selo: ION/59610. Código de Segurança: 0742-1301-3119-7624. Código: 1 x 4542-7. Juiz de Fora, **05/02/2025**. O Oficial, *Christine Porto de Paula*

R-10-81959 - Prot. 215817 de 23/01/2025 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Pelo mesmo contrato referido no R-9, 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\$131.527,00, a ser paga em 420 prestações mensais, com taxa de juros de 5.0000%a.a nominal, 5.1161%a.a. efetiva, pelo sistema de amortização PRICE com valor inicial de R\$ 699,80, primeiro vencimento em 05/09/2024 e último previsto para 05/09/2059. Dou fé. Emolumentos: R\$1.213,63; Taxa de Fiscalização: R\$563,92; Total: R\$1.777,55. Selo: ION/59610. Código de Segurança: 0742-1301-3119-7624. Código: 1 x 4540-1. Juiz de Fora, **05/02/2025**. O Oficial, *Christine Porto de Paula*

AV-11-81.959 - Prot. 221.009 de 04/09/2025 - **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 073.079/055, conforme GUIA de ITBI emitida pela PJF em 19/08/2025, ficando arquivada em Cartório. Dou fé. Emolumentos: R\$ 24,52; Taxa de Fiscalização: R\$ 8,28; ISS: R\$ 1,23; Total: R\$ 35,88. Cod. Ato(s): 4134 (1). Selo: JGP01562. Código de Segurança: 2326033133465725. Juiz de Fora, **30/09/2025**. A Oficial, Aline de Castro Brandão Vargas/ A Substituta *Carolina Poehner de Oliveira*

AV-12-81.959 - Prot. 221.009 de 04/09/2025 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**- Adquirente: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ n. 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Lote 3/4, Quadra 4, Brasília-DF. Transmittente: **HIANKA DA SILVA**, inscrita no CPF nº 092.054.226-30 (já identificada). Forma do Título:Requerimento a mim dirigido, datado de Florianópolis/RS de 28/08/2025 e Ofício nº 566767/2025, datado de Bauru/SP de 03/09/2025, devidamente instruídos e que ficam arquivados em Cartório. Valor: R\$186.470,87, conforme ITBI. Dou fé. Emolumentos: R\$ 2.570,76; Taxa de Fiscalização: R\$ 1.284,53; ISS: R\$ 128,54; Total: R\$ 4.177,33. Cod. Ato(s): 4542 (1). Selo: JGP01562. Código de Segurança: 2326033133465725. Juiz de Fora, **30/09/2025**. A Oficial, Aline de Castro Brandão Vargas/ A Substituta *Carolina Poehner 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 nº: 221.009

Certifico que esta cópia reproduz fielmente a Matrícula nº 81.959, Lº 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 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 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, 01 de outubro 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 nº 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: JJM57949	
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 4391840689884476	
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	