Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/2UMA7-K8VN9-68A8E-LCYPZ
<< Valide aqui este documento

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: 71230

MATRICULA: 71230 **DATA: 28/05/2014**

IMÓVEL: Fração de 0,002876 que corresponderá ao Aptº 703 do Bloco 02 / Torre 02, nesta cidade, com suas dependências, áreas comuns e uma vaga de garagem numerada e independente, situada nos pavimentos específicos e demarcadas conforme planta aprovada na PJF sob nº 077, em 11.02.2014. Fração esta integrante do empreendimento denominado RESIDENCIAL JARDINS DO ELDORADO, em construção numa área denominada A1B com 02.03.77 ha, situada no distrito desta cidade, na Fazenda do Canavial, fronteira do bairro Eldorado,com as seguintes confrontações: iniciando junto a rua Dr. Sebastião de Andrade, segue 67,79m pela referida rua até encontrar a área A1A, volta para a esquerda e seguindo na divisa com a área A1A, segue com a medida de 51,42m até encontrar uma estrada. Declina para a direita e com 101,14m chega em vértice, deflexiona para a esquerda e com as medidas de 68,68m , 12,19m e 94,45m encontra outro vértice. Declina para a esquerda e com as medidas de 50,77m e 55,42m encontra um terceiro vértice . Voltando para a esquerda, encontra a divisa da área A-2 com as medidas de 116,39m e 55,22m. Volta para a esquerda e seguindo a divisa da referida área encontra estrada com 20,00m. Seguindo então para a direita segue estrada na mesma confrontação, 72,80m. Daí com a medida de 23,95m, 34,80m e finalmente 50,00m encontra o ponto inicial desta descrição, junto a rua Dr. Sebastião de Andrade. Proprietária: **MANAH CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA**, com sede nesta cidade, CNPJ sob o nº 11.433.942/0001-80. Registro de Aquisição: Mat. 58.855, neste Cartório. O Oficial,

R-1- Permuta. Data: 28/05/2014. Adquirente / Construtora: **GPS CONSTRUÇÕES LTDA**, com sede nesta cidade, CNPJ sob o nº 86.634.300/0001-48. Transmitente: A proprietária acima. Forma do Título: Escritura de 07.05.2014, em notas do 1º Tab. da Comarca de Matias Barbosa/MG, Livro 048, fls. 158 e outra de aditamento das mesmas notas, Livro 048, fls. 169, de 12.05.2014. Valor: R$5.228,75. **Nota**: A adquirente, se obriga a entregar a transmitente, devidamente construídas e averbadas as unidades incidentes sobre a fração que remanesceu na propriedade dele, assim discriminadas. *Apartamentos que ficarão pertencendo à **MANAH CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA***: **Aptº 101** com fração ideal de 0,004021 e área real total de 156,18m²; **Aptº 102**, com fração ideal de 0,003253 e área total de 102,98m²; **Aptº 103 e 105**, cada um com fração ideal de 0,003462 e área real total de 117,45m²; **Aptº 104, 106 e 112**, cada um com fração ideal de 0,003462 e área real total de 105,87m²; **Aptº 107**, com fração ideal de 0,003545 e área real total de 123,17m²; **Aptº 108 e 110**, com fração ideal de 0,003299 e área real total de 106,17m²; **Aptº 109**, com fração ideal de 0,003687 e área real total de 133,05m²; **Aptº 111**, com fração ideal de 0,003528 e área real total de 122,00m²; **Aptº 113**, com fração ideal de 0,003605 e área real total de 125,35m² e **Aptº 114**, com fração ideal de 0,003343 e área real total de 109,14m². A aquirente se obriga a construir toda a edificação do bloco 02 dentro do prazo de 36 meses, contados a partir da data da escritura. A permuta será concretizada, portando com a entrega das unidades inteiramente concluidas, em condições de utilização imediata e com o "habite-se" e CND emitidos pelas autoridades competentes, respeitadas as especificações e de

CONTINUA

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

<< Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/2UMA7-K8VN9-68A8E-LCYPZ

acordo com o projeto, já do conhecimento e aceitação das partes. Valores referentes a Mat. e R-01: Emolumentos: R$93,64; Taxa de Fiscalização: R$35,52; **Total**: R$129,16. O Oficial.

AV-2- **ATO DE OFÍCIO**. Data: 02/02/2016. Faz-se o presente ato para retificar a descrição do imóvel retro, que conforme AV-02 da Mat. 58.855, possui as seguintes medidas e confrontações: *"Iniciando na Rua Dr. Sebastião de Andrade, junto à Área A2, segue por 88,80m pela referida rua até encontrar a área A1A,de Liberalino de Castro Lopes. A partir deste ponto, vira à esquerda e segue, em linhas quebradas, sempre em divisa com a área A1A de Liberalino de Castro Lopes, com as seguintes medidas: 30,65m + 18,60m , daí vira à direita com 11,65m + 26,05m + 26,60m, agora vira para a esquerda e segue com 79,65m + 26,55m + 83,65m + 15,00m, outra vez vira para a esquerda com 30,05m, novamente vira para a esquerda e segue em linha sinuosa por 118,55m, desse ponto vira à direita com 27,00m, outra vez para a direita com 47,00m e vira novamente à direita e segue em linha sinuosa por 105,70m, agora deflexiona a esquerda com 82,33m e novamente a esquerda segue em linha sinuosa por 175,20m. A partir desse ponto vira para a esquerda e segue por 94,90m, agora em divisa com a área A2, de Laura de Castro Lopes. Daí vira para a direita e segue em linha sinuosa até o ponto inicial dessa descrição, com as medidas de 72,80m + 23,95m + 34,80m + 50,00m sempre em divisa com a área A-2 de Laura de Castro Lopes. No interior da área A1B existe uma servidão que possui a largura entre 9,00m e 10,60m e é considerada área não edificante, exceto para construção de guaritas e destina-se à passagem das redes de água potável, águas pluviais e esgoto e ao acesso às áreas A1A e A2, sendo que o acesso à área A2 será somente através de uma entrada de 3,50m de largura"*. O Oficial.

R-3= Compra e Venda. Data: 29/09/2016. Adquirente: **TALITA PEREIRA TASSI**, corretora, Cart. de Identidade nº MG13825713, expedida por PC/MG, em 16/02/2016, CPF nº 080.211.436-90, solteira, brasileira, residente nesta cidade. Transmitente: **GPS CONSTRUÇÕES LTDA**, com sede nesta cidade, CNPJ sob o nº 86.634.300/0001-48. Forma do Título: Contrato particular datado desta cidade, de 25.08.2016, ficando uma via arquivada em Cartório. Valor: R$174.440,00 sendo R$4.620,00 o desconto complemento concedido pelo FGTS. O Oficial.

R-4= Alienação Fiduciária. Data: 29/09/2016. Pelo mesmo contrato supra referido, a adquirente deu 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$120.910,40 a ser paga em 360 prestações mensais, com juros de 6,0000% a.a. Nominal e 6,1679% a.a. Efetiva, pelo sistema de amortização TABELA PRICE, com valor inicial de R$749,99 , e primeiro vencimento em 25.09.2016. Emolumentos: R$1.370,10; Taxa de Fiscalização: R$629,32; Total: R$1.999,42, referentes aos R-03 e R-04. O Oficial.

AV-5- Construção. Data: 26/10/2016. Por requerimento a mim dirigido, datado desta cidade, de 01/09/2016, devidamente instruído com certidões expedidas pela PJF e ficando tudo arquivado em Cartório, faz-se a presente averbação para constar a construção do **Aptº 703 - Bloco 2**, do Empreendimento Residencial Jardins do Eldorado, com entrada pela Rua Doutor Sebastião de Andrade nº 1255, vaga de garagem nº 250, área construída de 76,96m² e fração ideal de 0,002876, conforme certidão de habite-se datada de 25/07/2016. **Nota**: O Empreendimento Residencial Jardins do Eldorado possui guarita com WC. Possui ainda 01 vaga PNE (condomínio), plataforma PNE, área

CONTINUA

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/2UMA7-K8VN9-68A8E-LCYPZ

coberta (condomínio), playground infantil descoberto, área de pergolado (condomínio). Todos os apartamentos terão direito cada um, a uma vaga de automóvel numerada. O Oficial,

AV-6- CND do INSS. Data: 26/10/2016. Foi arquivada a CND do INSS nº 002162016-88888798, de 22/08/2016. Valores referentes as AV-05/06: Emolumentos: R$563,93; Taxa de Fiscalização: R$216,97; Total: R$780,20. O Oficial,

AV-7-71230 - Prot. 176135 de 03/09/2019 - **ATO DE OFÍCIO** - Faz-se a presente averbação para retificar a descrição do imóvel retro, da seguinte maneira: Onde se lê *" do Bloco 02/Torre 02, nesta cidade"*, leia-se ***"do Bloco 02, nesta cidade"***, ficando os demais termos ratificados. Dou fé. Emolumentos: R$0,00; Taxa de Fiscalização: R$0,00; Total: R$0,00. Selo: DAU/76352. Codigo de Segurança: 1801-4513-2151-7648. Código: 1 x 4135-0. Juiz de Fora, **18/09/2019**. O Oficial,

AV-8-71230 - Prot. 197383 de 11/10/2022 - **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Por contrato a ser registrado a seguir, a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, autorizou o cancelamento da Alienação Fiduciária (R-4), o que ora é feito para todos os fins de direito. Dou fé. Emolumentos: R$45,64; Taxa de Fiscalização: R$14,20; Total: R$59,84. Selo: GCG/41504. Código de Segurança: 9594-8313-9724-9374. Código: 1 x 4140-0. Juiz de Fora, **25/10/2022**. O Oficial,

R-9-71230 - Prot. 197383 de 11/10/2022 - **COMPRA E VENDA** - Adquirente: **MARIA ANA TEODORA DOS SANTOS**, aposentada, CNH nº 274655984, expedida por Detran/RJ, CPF nº 093.750.517-06, divorciada em 23/04/1996, conforme averbação na Certidão de Casamento matriculada sob nº 091470 01 55 1973 2 00030 048 0005928 24 do Cartório de RCPN do 1º Subdistrito de Três Rios/RJ, brasileira, residente e domiciliada na Rua Tupi, nº 195, aptº 2, Santa Terezinha, nesta cidade. Transmitente: **TALITA PEREIRA TASSI**, empresária sócia, Cart. de Identidade nº MG-13.825.713, expedida por PC/MG, CPF nº 080.211.436-90, solteira, brasileira, residente e domiciliada na Rua Dr. Sebastião de Andrade, nº 1255/703, Bl. 2, Torre 2, Eldorado, nesta cidade. Forma do Título: Contrato particular datado de São Paulo/SP, de 16/09/2022,

CONTINUA

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/2UMA7-K8VN9-68A8E-LCYPZ

<< Valide aqui este documento

ficando uma via arquivada em Cartório. Valor: R$165.000,00 conforme ITBI. Dou fé. Emolumentos: R$1.119,30; Taxa de Fiscalização: R$520,14; Total: R$1.639,44. Selo: GCG/41504. Código de Segurança: 9594-8313-9724-9374. Código: 1 x 4541-9. Juiz de Fora, **25/10/2022**. O Oficial,

R-10-71230 - Prot. 197383 de 11/10/2022 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Pelo mesmo contrato referido no R-9, a adquirente deu o imóvel em garantia de Alienação Fiduciária à **BANCO BRADESCO SA**, com sede no núcleo Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, Osasco/SP, CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12, tendo a dívida o valor de R$108.000,00, a ser paga em 160 prestações mensais, com taxa de juros de 9,1098% a.a. Nominal e 9,5000% a.a. Efetiva, pelo sistema de amortização SAC com valor inicial de R$1.900,16 e primeiro vencimento em 10/10/2022. Dou fé. Emolumentos: R$1.046,72; Taxa de Fiscalização: R$486,37; Total: R$1.533,09. Selo: GCG/41504. Código de Segurança: 9594-8313-9724-9374. Código: 1 x 4517-9. Juiz de Fora, **25/10/2022**. O Oficial,

AV-11-71.230 - Prot. 228.967 de 31/07/2026 - **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: 36046-090. 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: KIO00084. Código de Segurança: 4680303827544678 Juiz de Fora, **18/08/2026.** A Oficial, Aline de Castro Brandão Vargas/A Escrevente

AV-12-71.230 - Prot. 228.967 de 31/07/2026 - **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 043.978/270, conforme guia de ITBI que será arquivada nesta serventia, emitida pela PJF em 24/07/2026. 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: KIO00084. Código de Segurança: 4680303827544678. Juiz de Fora, **18/08/2026.** A Oficial, Aline de Castro Brandão Vargas/A Escrevente

AV-13-71.230 - Prot. 228.967 de 31/07/2026 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA -** Adquirente: **BANCO BRADESCO SA,** inscrito no CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, Osasco/SP. Transmitente: **MARIA ANA TEODORA DOS SANTOS,** inscrita no CPF nº 093.750.517-06, já qualificada. Forma do Título: Requerimento de Averbação de Consolidação de Propriedade, datado de São Bernardo do Campo/SP de 30/07/2026 e Ofício nº 684258/2026, datado de São Paulo/SP de 31/07/2026, devidamente instruídos e que ficam arquivados em Cartório. Valor: R$198.000,00. Valor de avaliação conforme ITBI: R$198.000,00. Dou fé. Emolumentos: R$ 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: KIO00084. Código de Segurança: 4680303827544678. Juiz de Fora, **18/08/2026.** A Oficial, Aline de Castro Brandão Vargas/A Escrevente

CONTINUA

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/2UMA7-K8VN9-68A8E-LCYPZ
<< Valide aqui este documento

MATRÍCULA N° 71.230 **DATA: 28/05/2014**

AV-14-71.230 - Prot. 230.760 de 13/10/2026 - **LEILÕES NEGATIVOS** - Por requerimento a mim dirigido, datado de Osasco/SP, de 13/10/2026, devidamente instruído e que fica arquivado em Cartório, faz-se a presente averbação para constar a realização de leilões negativos para o imóvel retro, nos termos do art. 970 do Provimento n° 93/CGJ-MG/2020. 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: KQH55482. Código de Segurança: 3975900721133226. Juiz de Fora, **15/10/2026.** A Oficial, Aline de Castro Brandão Vargas/A Escrevente, Jane Laura Ferreira

AV-15-71.230 - Prot. 230.760 de 13/10/2026 - **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO** - Por Termo de Quitação datado de Osasco/SP, de 13/10/2026, devidamente instruído e que fica arquivado em Cartório, o credor **BANCO BRADESCO S.A.,** autorizou o cancelamento da Alienação Fiduciária referida no R-10. Dou fé. Emolumentos: R$ 51,51; Taxa de Fiscalização: R$ 17,24; ISS: R$ 2,77; Recompe: R$ 3,88; Total: R$ 75,40. Cod. Ato(s): 4140 (1). Selo: KQH55482. Código de Segurança: 3975900721133226. Juiz de Fora, **15/10/2026.** A Oficial, Aline de Castro Brandão Vargas/A Escrevente, Jane Laura Ferreira

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

<< Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/2UMA7-K8VN9-68A8E-LCYPZ

REGISTRO DE IMÓVEIS 3° OFICIO - ZONA A

ALINE DE CASTRO BRANDÃO VARGAS - Oficial

LIVRO N.° 2 - REGISTRO GERAL

Pedido/Protocolo nº: 230.760

Certifico que esta cópia reproduz fielmente a Matrícula n° 71.230, 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 § 2° do art. 1° da Lei n° 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 Recompe, 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 §1° 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, 15 de outubro 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 nº 11.977/09, somente sendo válida em meio digital.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
3º Registro de Imóveis de Juiz de Fora-MG
CNS: 04.169-9

SELO DE CONSULTA: KQH56788
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 1836281163131981

Quantidade de ato praticados: 1
Ato(s) praticado(s) por

Josiane Leopoldino de Lima
Substituta

Emol. R$ 28,23 - TFJ R$ 10,72 - ISS R$1,52 - Recompe R$ 2,13 - Total R$42,60
Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar