



1º Registro de Imóveis de Juiz de Fora - MG

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: RONALDO FALCOMETA NEVES
Oficial Interino

| | | | | | |
|--|--|------------------|---|--|------------------------|
| COMARCA DE JUIZ DE FORA | | | REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL | | ESTADO DE MINAS GERAIS |
| | | | CARTÓRIO DO 1.º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS | | |
| | | REGISTRO GERAL - | - LIVRO N.º 2 -DS- | | Fls. 166 |
| Matrícula N.º 35.566 | | | FICHA 1 | | Data: 17-03-1997. |
| <p>IMÓVEL:- Apartamento de nº403, com a área real construída de 105,7m² (para efeito de tributação), parte integrante do Edifício "MORADA DOS PÁSSAROS", situado nesta cidade, na Rua Olegário Maciel, nº459, com uma vaga na garagem coletiva de nº9, pavimento superior, tendo direito ao uso do play-ground (este de uso coletivo), cuja fração ideal 0,039038, incide sobre um todo que mede 40,50m. de frente; igual largura nos fundos e 18,00m. de extensão de cada lado, confrontando por um lado com Constantino Paleta, por outro lado e fundos com Modesto Ângelo e Edgard Quinet, ou sucessores respectivos.- PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA DAON LTDA, com sede nesta cidade, CGC nº 22.209.100/0001-49. Reg. de aquisição nº14.054, mat. 1º Ofício. Nota: No ato da averbação desta unidade, foi apresentada e arquivada uma CND do INSS, serie "F", nº976214, datada de 17-09-1996, juntamente com certidão de "habite-se" da PJF, que inscreveu o imóvel no DCTM sob o nº23270/013.</p> <p>Oficial <i>Ronaldo Falcometa Neves</i></p> <p>AV-1-35.566.- Data supra. A unidade acima, se encontra submetida ao regime da convenção de condomínio devidamente registrada sob o nº1.320, Lº 3, neste cartório.</p> <p>Oficial <i>Ronaldo Falcometa Neves</i></p> <p>AV-2-35.566.- Data: 23-06-1997. Conforme requerimento a mim dirigido, juntamente com cópia de CGC, que ficam arquivados em cartório, fica averbado nesta matrícula o numero correto do CGC da proprietária acima identificada, que na realidade é 22.209.100/0001-65, e não como constou. Protocolo nº63.142.</p> <p>Oficial <i>Sergio Machado</i></p> <p>R-3-35.566.- Data: 20-01-1999.- COMPRA E VENDA.- ADQUIRENTE: ROBERTO BARGIONA GEARA, brasileiro, comerciante separado consensualmente, CPF nº117.064.496-15, residente n/ cidade.- TRANSMITENTE: A firma proprietária acima.- Forma do Título: Escritura de 30-12-1998, em notas do 2º Tab. local, Lº508, fls.181.- VALOR: R\$29.234,00. ITBI R\$48.133,00.- Prot. nº70.003</p> <p>Oficial <i>Ronaldo Falcometa Neves</i></p> <p>AV-4-35.566.- Data: 26/02/2014.- ÓBITO.- Consta da escritura pública de inventário e partilha datada de 07-02-2014, lavrada pelo 2º Ofício de Notas desta Comarca, livro 585, fls. 090/091, que Roberto Bargiona Geara faleceu em 10-11-2013.- Protocolo nº 158716 datado de 11-02-2014.- Emolumentos: R\$11,86. Taxa de Fiscalização: R\$3,95. Recomepe: R\$0,71. Total:</p> | | | | | |
| Continua no verso | | | | | |



1º Registro de Imóveis de Juiz de Fora - MG

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: RONALDO FALCOMETA NEVES

Oficial Interino

| | | | |
|---------------|-------|---|---------------|
| MATRÍCULA N.º | 35566 | CARTÓRIO DO 1.º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS — COMARCA DE JUIZ DE FORA | (continuação) |
|---------------|-------|---|---------------|

R\$16,52.

Oficial

R-5-35.566.- Data: 26/02/2014.- HERANCA.- ADQUIRENTE(S): 1)RODRIGO TOSETTI GEARA, engenheiro civil, CI. n.º 74143/D, CREA/MG, CPF n.º 011.823.446-31, casado sob o regime de comunhão parcial de bens , com KARINE LONGOTANO DO NASCIMENTO, economiaria, CI. n.º MG-10.369.630, SSP/MG, CPF n.º 038.706.566-03, ambos brasileiros, residentes em Juiz de Fora-MG; 2)ROBERTA TOSETTI GEARA GUERRA, empresária, CI. n.º MG-12.278.124, SSP/MG, CPF n.º 049.757.006-89, casada sob o regime de comunhão parcial de bens com EDUARDO MARTINS GUERRA, pesquisador, CI. n.º MG-8.015.372, SSP/MG, CPF n.º 012.717.436-20, ambos brasileiros, residentes nesta cidade.- TRANSMITENTE: ROBERTO BARGIONA GEARA (ESPÓLIO DE) CPF n.º 117.064.496-15.- Forma do Título: A escritura referida na AV-4.- VALOR: R\$100.247,00.- Avaliação de R\$173.900,00.- NOTA: Fica pertencendo a cada adquirente a proporção de 50% por R\$50.123,50.- Título Protocolado sob o n.º 158716 em 11/02/2014.- Emolumentos: R\$1.092,23. Taxa de Fiscalização: R\$537,98. Recompe: R\$65,53. Total: R\$1.695,74.

Oficial

R-6-35.566. Data: 27/07/2015.- COMPRA E VENDA. ADQUIRENTE(S): JOSÉ MAURICIO REIS JUNIOR, brasileiro, comerciante, solteiro, CI n.º MG-10.243.965, SSP/MG, CPF n.º 057.300.346-79, residente em Visconde do Rio Branco/MG. TRANSMITENTE(S): RODRIGO TOSETTI GEARA e ROBERTA TOSETTI GEARA GUERRA, assistidos por seus respectivos cônjuges. Forma do Título: Escritura em notas do 3º tabelião desta comarca, datada de 07/07/2015, Lº475, fls.080/081. VALOR: R\$35.000,00. ITBI sobre R\$196.486,00. Título Protocolado sob o n.º168842 em 15/07/2015. Emolumentos: R\$1.127,31. Taxa de Fiscalização: R\$555,24. Recompe: R\$67,63. Total: R\$1.750,18.

Oficial

CONTINUA NA FICHA 2



1º Registro de Imóveis de Juiz de Fora - MG


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: RONALDO FALCOMETA NEVES

Oficial Interino

| | | | |
|--|---|---|------------------------|
| COMARCA DE JUIZ DE FORA |  | REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL | ESTADO DE MINAS GERAIS |
| | | Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis | |
| | | REGISTRO GERAL | LIVRO Nº 2 |
| Matricula Nº | 35566 | FICHA 2 | 17/03/1997 |
| <p>R-7-35.566. Data: 20/11/2015.- <u>COMPRA E VENDA</u>. <u>ADQUIRENTE(S)</u>: JOSE LUIS DE SOUZA, comerciante, CI nº 12.271.770-5, SSP/RJ, CPF nº 691.934.104-25 e s/m GILVANE BARRETO GOMES, do lar, CI nº 10050922-1, SEPC/RJ, CPF nº 025.342.967-60, casados sob o regime da comunhão parcial de bens brasileiros, residente em Juiz de Fora. <u>TRANSMITENTE(S)</u>: JOSÉ MAURICIO REIS JUNIOR, no R-6. Forma do Título: Contrato nº000777294-7, passado em São Paulo SP, datado de 05/10/2015, via arquivada. <u>VALOR</u>: R\$300.000,00. ITBI sobre R\$300.000,00. Título Protocolado sob o nº170853 em 13/11/2015. Emolumentos: R\$681,19. Taxa de Fiscalização: R\$400,06. Recompe: R\$40,87. Total: R\$1.122,12.</p> <p>Oficial <i>Ronaldo Falcometa Neves</i></p> <p>R-8-35.566. Data: 20/11/2015. <u>ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA</u>: <u>CREDOR FIDUCIÁRIO</u>: BANCO BRADESCO S.A., CNPJ 60.746.948/0001-12, c/ sede em Osasco-SP. <u>DEVEDOR FIDUCIANTE</u>: JOSE LUIS DE SOUZA e s/m GILVANE BARRETO GOMES, no R-7. Forma do Título: Contrato já referido no R-7. <u>VALOR DA DÍVIDA</u>: R\$240.000,00, pagáveis em 360 prestações mensais, com taxa de juros nominal e efetiva 9,29%a.a. 9,70%a.a., Sistema de Amortização-SAC, sendo o valor da primeira delas de R\$2.672,41, com vencimento em 10/11/2015 e tudo mais de conformidade com o contrato. Emolumentos: R\$681,19. Taxa de Fiscalização: R\$400,06. Recompe: R\$40,87. Total: R\$1.122,12.</p> <p>Oficial <i>Ronaldo Falcometa Neves</i></p> <p>Continua no verso</p> | | | |



1º Registro de Imóveis de Juiz de Fora - MG

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: RONALDO FALCOMETA NEVES
Oficial Interino

CNM: 040949.2.0035566-73

| MATRÍCULA Nº | CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS | COMARCA DE JUIZ DE FORA | <i>Rmua</i> (continuação) |
|--------------|--|-------------------------|---------------------------|
| 35.566 | <p>AV-9-35.566. Data: 18/02/2026. 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 do credor, nos termos do art. 26, §7º da Lei nº9.514/97.- VALOR: R\$327.000,00 (conforme declarado na guia de ITBI nº 241931-9 na data do registro). ITBI sobre R\$355.008,00. Ocredor fiduciário deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal nº9.514/97. Título Protocolado sob o nº 259.925 em 04/02/2026. Emolumentos: R\$ 3.013,39. Taxa de Fiscalização: R\$ 1.795,39 Recomepe: R\$ 226,81. Total: R\$ 5.035,59. Código DAP: 1 x 4245. Selo: JTY35722 Código de Segurança: 0061508489514284.</p> <p>Oficial <u><i>Rmua</i></u></p> <p>AV-10-35.566. Data: 18/02/2026. CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO POR CONSOLIDAÇÃO: Conforme documentos arquivados nesta data, fica averbado o cancelamento da alienação fiduciária objeto do R-8, em virtude da consolidação de propriedade objeto da AV-9.- Título Protocolado sob o nº 259.925 em 04/02/2026. Emolumentos: R\$ 103,03. Taxa de Fiscalização: R\$ 34,47 Recomepe: R\$ 7,75. Total: R\$ 145,25. Código DAP: 1 x 4140. Selo: JTY35722 Código de Segurança: 0061508489514284.</p> <p>Oficial <u><i>Rmua</i></u></p> | | |



1º Registro de Imóveis de Juiz de Fora - MG

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: **RONALDO FALCOMETA NEVES**
Oficial Interino

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 **35.566**, 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.

Constitui condição necessária para realização 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, e inclusive aquelas lavradas em outras unidades da Federação nos termos do art.5-a caput e §1º da Lei 15.424/2004.


O referido é verdade e dou fé. Juiz de Fora/MG, 18 de fevereiro de 2026.

Assinado digitalmente por Ronaldo Falcometa Neves CPF 852.151.986-91

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2200/01 e Lei nº 11.977/09.

Ronaldo Falcometa Neves - Oficial Interino

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: JTY42088 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 0789524248866339 | |
| Quantidade de ato praticados: 1 - data: 18/02/2026 Ato(s) praticado(s) por Ronaldo Falcometa Neves - Oficial Interino |  |
| Emol. R\$ 28,23 - TFJ R\$ 10,72 - Total R\$ 41,08 - ISS: R\$ 0,00 Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br | |



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: GBMJD-MXLS8-PSNGL-ULURU

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

Ronaldo Falcometa Neves (CPF 852.151.986-91)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/GBMJD-MXLS8-PSNGL-ULURU>

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

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