



<< Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JA776-YV2WT-HQYBZ-9UBDV>



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL - ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE JUIZ DE FORA

CARTÓRIO OLAVO COSTA

REGISTRO DE IMÓVEIS - 3º OFÍCIO - ZONA A

MAURÍCIO OLAVO FRANCO DA COSTA
OFICIAL VITALÍCIO

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL — FICHA N.º 9.939

MATRÍCULA N.º 939

DATA 18 / 08 / 1986

IMÓVEL

Um lote de terreno de nº 44, situado nesta cidade, no prolongamento da rua Vidal Negreiros, no Loteamento Popular Benfica, com as seguintes medidas e confrontações: 10,00m de frente para a referida rua, 35,60m de um lado, dividindo com o lote nº 45, 38,00m de outro lado, dividindo com o lote nº 43 e 10,90m de fundos, dividindo com terreno de Antonio Martins Barbosa. Proprietários: BEREK CHOINIAC, polonês e s/m ANNA CHOINIAC, lituana, CPF 064.744.626-04, residentes em São Paulo. SP. Registro de aquisição: nº 8.577, no 1º Ofício. O Oficial,

- R-01 Compra e venda. Data: 18.08.1986. Adquirente: GASTÃO DE MELLO TAVARES, brasileiro, desquitado, industrial, CPF 102.943.846-34, residente nesta cidade. Transmitedores: Os proprietários acima. Forma do título: Escritura de 03 de junho de 1986, em notas do 4º tab. local, livro 112-N, fls 163. Valor: CZ\$350,00(trezentos e cinquenta cruzados). O Oficial-
- R-02 Compra e venda. Data: 04.10.2010. Adquirente: MARCOS LUIZ BERSAN, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, CPF-728.505.156-04, residente nesta cidade. Transmitedor: O adquirente do R-01. Forma do título: Escritura de 21.06.2010, em notas do Tab. de Rosário de Minas desta Comarca, livro 56E, fls 062. Valor: R\$12.000,00. O Oficial-
- R-03 Alienação Fiduciária. Data: 13.12.2010. Por instrumento particular datado desta cidade, 07.12.2010, o adquirente do R-02 acima figurou como devedor à CAIXA ECONOMICA FEDERAL da quantia de R\$47.600,00, mútuo para obras, a ser paga em 120 meses a contar da data do contrato, pelo Sistema de Amortização SAC, vencendo o 1º encargo 3 dias a contar da data do contrato, no valor de R\$1.073,35. O Oficial-

AV-4- Cancelamento da Alienação Fiduciária. Data: 10/07/2014. Por documento datado 04/07/2014 desta cidade e que fica arquivado em Cartório, a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília-DF, CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, autorizou o cancelamento do R-03 retro, o que ora é feito para todos os fins de direito. Emolumentos: R\$71,85; Taxa de Fiscalização: R\$22,44; Total: R\$94,29. O Oficial, *Denise Mendes de Oliveira*



<< Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JA776-YV2WT-HQYBZ-9UBDV>

R-5- Alienação Fiduciária. Data: 08/10/2014. Por Termo de Constituição de Garantia - Empréstimo PJ nº 734-1536.003.00000340-0, datado desta cidade de 08.09.2014, que fica arquivado em Cartório, **MARCOS LUIZ BERSAN**, brasileiro, solteiro, comerciante, Cart. de Identidade M-6.832.710, expedida pela SSP/MG em 15.12.1993, CPF nº 728.505.156-04, deu o imóvel retro em garantia de Alienação Fiduciária à credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília-DF, CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, tendo a dívida o valor de R\$200.000,00. Emolumentos: R\$1.217,58; Taxa de Fiscalização: R\$556,71; **Total:** R\$1.774,29. O Oficial, _____

R-6- Cédula de Crédito Bancário. Data: 08/10/2014. Emitente: **MARCOS LUIZ BERSAN E CIA LTDA - ME**, com sede nesta cidade, CNPJ sob o nº 07.353.262/0001-89. Credora: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília-DF, CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04. Avalistas: **MARCOS LUIZ BERSAN**, representante legal da Emitente, acima identificado e **CÉLIA MARIA BERSAN**, brasileira, casada pelo regime da Comunhão Parcial e Bens, empresária, Cart. de Identidade M-4294247 - SSP/MG, CPF nº 530.616.756-04, residente nesta cidade. Forma do Título: Cédula de Crédito Bancário nº 734-1536.003.00000340-0, datada desta cidade, de 08.09.2014, ficando uma via arquivada em Cartório. Valor: O valor da dívida é de R\$200.000,00 com vencimento em 03/09/2015. Emolumentos: R\$123,89; Taxa de Fiscalização: R\$40,27; **Total:** R\$164,16. O Oficial, (a) _____

AV-7- Mudança de Denominação de Logradouro. Data: 28/10/2016. Por requerimento a mim dirigido, datado desta cidade, de 05/10/2016, devidamente instruído com certidão expedida pela PJF, em 28/09/2016, documentos estes que ficam arquivados em Cartório, faz-se a presente averbação para constar que o prolongamento da rua Vidal de Negreiros no trecho compreendido entre as ruas Professora Helena Antipoff e Padre Gabriel, passou a denominar-se **RUA JOSÉ NICOLAU DO NASCIMENTO**. Emolumentos: R\$24,97; Taxa de Fiscalização: R\$7,85; **Total:** R\$32,82. O Oficial, _____

AV-8-19939 - Prot. 201729 de 15/05/2023 - **CONSTRUÇÃO** - Por requerimento a mim dirigido, datado desta cidade, de 15/05/2023, devidamente instruído com certidão expedida pela PJF, documentos estes que ficam arquivados em Cartório, faz-se a presente averbação para constar a construção sobre o lote retro, do **galpão com/serv, a rua José Nicolau do Nascimento (antigo prolongamento da rua Vidal Negreiros) nº 75**, com área construída de 237,96m², área real de 384,00m², 01 depósito, 01 banheiro e 01 área descoberta impermeável com 01 WC privativos, no 1º pavimento, conforme certidão de habite-se datada de 27/04/2023. Dou fé. Emolumentos: R\$1.335,68; Taxa de Fiscalização: R\$740,04; **Total:** R\$2.075,72. Selo: GRJ/17654. Código de Segurança: 3778-0545-6156-9936. Código: 1 x 4213-5. Juiz de Fora, **19/05/2023**. O Oficial, *Substituto Otávio de Paula*

AV-9-19939 - Prot. 201729 de 15/05/2023 - **CND DO INSS** - Foi arquivada a CND do INSS de Aferição nº 90.014.77279/65-001, período de 07/04/2011 a 14/12/2015, emitida em 09/05/2023. Dou fé. Emolumentos: R\$24,01; Taxa de Fiscalização: R\$7,54; **Total:** R\$31,55. Selo: GRJ/17654. Código de Segurança: 3778-0545-6156-9936. Código: 1 x 4134-3. Juiz de Fora, **19/05/2023**. O Oficial, *Substituto Otávio de Paula*

CONTINUA



<< Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JA776-YV2WT-HQYBZ-9UBDV>



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL - ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE JUIZ DE FORA CNM: 041699.2.0019939-19

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@cartorioolavocosta.com.br

MAURÍCIO OLAVO FRANCO DA COSTA
OFICIAL

FICHA: 19939 - 01

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

AV-10-19939 - Prot. 202652 de 26/06/2023 - **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Por documento datado desta cidade, de 05/06/2023 e que fica arquivado em Cartório, a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, autorizou o cancelamento da Alienação Fiduciária (R-5), o que ora é feito para todos os fins de direito. Dou fé. Emolumentos: R\$96,37; Taxa de Fiscalização: R\$29,99; Total: R\$126,36. Selo: GVL/19671. Código de Segurança: 1573-5171-2099-4082. Código: 1 x 4140-0. Juiz de Fora, **30/06/2023**. O Oficial, *Substituto Odo de Paula*

AV-11-19939 - Prot. 202652 de 26/06/2023 - **CANCELAMENTO DE CÉDULA** - Pelo mesmo documento referido na AV-10, a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** autorizou o cancelamento da cédula (R-6), o que ora é feito para todos os fins de direito. Dou fé. Emolumentos: R\$96,37; Taxa de Fiscalização: R\$29,99; Total: R\$126,36. Selo: GVL/19671. Código de Segurança: 1573-5171-2099-4082. Código: 1 x 4140-0. Juiz de Fora, **30/06/2023**. O Oficial, *Substituto Odo de Paula*

R-12-19939 - Prot. 203721 de 10/08/2023 - **CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO** - Emitente: **MARCOS LUIZ BERSAN - ME**, com sede na Av. Barão do Rio Branco nº 3233, Alto dos Passos, nesta cidade, CNPJ sob o nº 06.277.329/0001-80. Credor: **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, com sede na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041 e 2235, São Paulo/SP, CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42. Garantidor: **MARCOS LUIZ BERSAN**, já identificado. Forma do Título: Cédula de Crédito Bancário nº 0010385560, datada de São Paulo/SP, de 04/08/2023, ficando uma via arquivada em Cartório. Valor: O valor da dívida é de R\$314.000,00 a ser paga em 120 parcelas mensais, no valor de R\$5.676,59 cada, pelo Sistema de Amortização Price, CET = 19,09% a.a., com primeiro vencimento em 04/10/2023 e último em 04/08/2033; tendo sido dado em garantia de Alienação Fiduciária o imóvel retro. Dou fé. Emolumentos: R\$2.744,89; Taxa de Fiscalização: R\$1.520,94; Total: R\$4.265,83. Selo: HAC/29540. Código de Segurança: 5689-1434-6741-1035. Código: 1 x 4544-3. Juiz de Fora, **01/09/2023**. O Oficial, *Substituto Odo de Paula*

CONTINUA



GNM: 041699.2.0049939-19

AV-13-19.939 - Prot. 226.477 de 28/04/2026 - **ATO DE OFÍCIO/AVERBAÇÃO DE ÁREA** - Nos termos do artigo nº 889, inciso V, do Provimento Conjunto nº 93/2020 e em atendimento ao artigo 440-AQ, inciso II, do Provimento nº 195/CNJ/2025, faz-se a presente averbação para constar a área do terreno objeto desta matrícula, sendo **área total de 384,56m²**. 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: KBC95343. Código de Segurança: 3685336303346072 Juiz de Fora, **19/05/2026**. A Oficial, Aline de Castro Brandão Vargas/A Substituta, Carolina Pacheco de Oliveira

AV-14-19.939 - Prot. 226.477 de 28/04/2026 - **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: 36090-652**. 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: KBC95343. Código de Segurança: 3685336303346072 Juiz de Fora, **19/05/2026**. A Oficial, Aline de Castro Brandão Vargas/A Substituta, Carolina Pacheco de Oliveira

AV-15-19.939 - Prot. 226.477 de 28/04/2026 - **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 **072.446/000**, conforme guia de ITBI que será arquivada nesta serventia, emitida pela PJF em 22/04/2026. 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: KBC95343. Código de Segurança: 3685336303346072. Juiz de Fora, **19/05/2026**. A Oficial, Aline de Castro Brandão Vargas/A Substituta, Carolina Pacheco de Oliveira

AV-16-19.939 - Prot. 226.477 de 28/04/2026 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Adquirente: **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, inscrito no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041/2235A, São Paulo - SP. Transmitente: **MARCOS LUIZ BERSAN**, inscrito no CPF sob o nº 728.505.156-04. Forma do Título: Requerimento a mim dirigido, datado de São Paulo - SP, em 27/04/2026 e Ofício nº 600391/2025, datado de Ribeirão Preto - SP, em 27/04/2026, devidamente instruídos e que ficam arquivados em Cartório. Valor do negócio jurídico: R\$312.000,00. Valor de avaliação para o cálculo do ITBI: R\$312.000,00. Dou fé. Emolumentos: R\$ 2.934,35; Taxa de Fiscalização: R\$ 1.748,31; ISS: R\$ 157,76; Recompe: R\$ 220,87; Total: R\$ 5.061,29. Cod. Ato(s): 4544 (1). Selo: KBC95343. Código de Segurança: 3685336303346072. Juiz de Fora, **19/05/2026**. 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: 226.477

Certifico que esta cópia reproduz fielmente a Matrícula n.º 19.939, 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 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, 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, 19 de maio de 2026.

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	
3º Registro de Imóveis de Juiz de Fora-MG	
CNS: 04.169-9	
SELO DE CONSULTA: KDC76160	
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 0820525579957421	
Quantidade de ato praticados: 1	
Ato(s) praticado(s) por	
Carolina Pacheco de Oliveira	
Substituta	
Emol. R\$ 28,23 - TFI R\$ 10,72 - ISS R\$1,52 - Recomepe R\$ 2,13 - Total R\$42,60	
Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br	