

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

Matrícula Nº 78728

FICHA 1

12/07/2018

IMÓVEL: Apartamento nº502 **(que será construído)**, no Residencial Reserva das Acácias, Torre I, na Rua Octavio Malvaccini com Rua José Victório Castegliani, Bairro Marilândia, nesta cidade, com a área real de 75,00m², fração ideal de 0,00284, de todo o terreno, área C-1F com 9.591,08m², medindo 12,34m com frente para a Rua Accácio Alves alvim; por um lado 65,97m + 46,42m confrontando com a área C-1E = 77,00m confrontando com a área A; por outro lado 48,43m + 74,98m confrontando com a área C-1G e pelos fundos 133,70m confrontando com um córrego. Área não edificável: Possui faixa não edificável (área de preservação permanente) com 30,00x133,70m. Instituição de Condomínio e Memorial de Incorporação registrados na matrícula aquisitiva nº69.726. O empreendimento possui estacionamento descoberto com 142 vagas para automóveis, dentre elas 06 vagas para PNE, 116 rotativas as unidades autônomas e 20 pertencentes as unidades residenciais de cobertura; área de lazer com: piscina, espaço gourmet, 02 WC's PNE do condomínio e área descoberta para circulação de pedestres. PROPRIETÁRIA: INTER SPE JUIZ DE FORA 1 INCORPORAÇÃO LTDA, CNPJ nº 28.687.369/0001-33, NIRE: 31210934781, com sede em Juiz de Fora/MG. Título Protocolado sob o nº190492 em 21/06/2018. Emolumentos: R\$18,38. Taxa de Fiscalização: R\$6,13. Recome: R\$1,11. Total: R\$25,62.

Oficial. Joane Menezes André S. Me

AV-1-78728. Data: 12/07/2018. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Convenção de Condomínio registrada sob o nº **4.888**, Lº3 Auxiliar. Título Protocolado sob o nº 190494 em 21/06/2018. Emolumentos: R\$7,31. Taxa de Fiscalização: R\$2,44. Recome: R\$0,44. Total: R\$10,19.

CONTINUA NO VERSO





Oficial. Leandro Menezes de Medeiros

AV-2-78728. Data: 12/07/2018. **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO** (TRANSPOSIÇÃO DE ATO): Fica transposto o Patrimônio de Afetação (AV-7 da matrícula aquisitiva), onde consta o seguinte: Para garantia do integral cumprimento das obrigações decorrentes da incorporação imobiliária, a firma incorporadora INTER SPE JUIZ DE FORA 1 INCORPORAÇÃO LTDA, submete a incorporação do empreendimento Residencial Reserva das Acácias, Torres I e II, ao regime de afetação, previsto nos artigos 31A e seguintes, da Lei 4.591/64, incluído pela Lei 10.931/04. Desta forma, em decorrência do presente, constitui-se em patrimônio de afetação o conjunto de bens, o terreno e as acessões, bem como os demais direitos e obrigações a ela vinculados, destinando-se única e exclusivamente 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. Título Protocolado sob o nº190493 em 21/06/2018. Emolumentos: R\$7,31. Taxa de Fiscalização: R\$2,44. Recome: R\$0,44. Total: R\$10,19. Emolumentos: R\$0,00. Taxa de Fiscalização: R\$0,00. Recome: R\$0,00. Total: R\$0,00.

Oficial. Leandro Menezes de Medeiros

AV-3-78.728. Data: 06/12/2018. **TRANSPOSIÇÃO DE ATO** (PROVENIENTE DO R-8- DA MATRÍCULA AQUISITIVA nº69.726). Esta unidade integra a HIPOTECA EM PRIMEIRO GRAU, TRANSFERÍVEL A TERCEIROS, tendo como CREDORA a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, CNPJ/MF 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF e como **DEVEDORA**: INTER SPE JUIZ DE FORA 1 INCORPORAÇÃO LTDA, CNPJ nº 28.687.369/0001-33, NIRE nº 31210934781, com sede em Juiz de Fora/MG. Forma do Título: Contrato Particular de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras avenças nº8.7877.0469840-8, passado nesta cidade em 26-10-2018(via arquivada). VALOR DA DÍVIDA: R\$15.944.015,29, (Quinze milhões, novecentos e quarenta e quatro mil, quinze reais e vinte e nove centavos). O prazo de

CONTINUA NA FICHA 2



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/USDVK-JBEJZ-LUACSJ-XVNTQ>.



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

Matrícula Nº 78728

FICHA 2

12/07/2018

amortização do presente financiamento é de 24 (vinte e quatro) meses, incluídas as seguinte taxas de juros (a.a.): 8,0000% a.a. nominal e efetiva de 8,3000%. O financiamento será segundo o Sistema de Amortização (SAC). Em garantia da dívida confessada no contrato e demais obrigações assumidas, a firma devedora dá a Caixa Econômica Federal-CEF, em primeira e especial hipoteca, transferível a terceiros. Sendo que as demais unidades dadas em garantia hipotecária, cláusulas e demais condições constam do referido contrato. Título Protocolado sob o nº193859 em 20-11-2018. Emolumentos: R\$1.603,97. Taxa de Fiscalização: R\$1.312,34. Recome: R\$96,23. Total: R\$3.012,54. Título Protocolado sob o nº 193859 em 20/11/2018. Emolumentos: R\$0,00. Taxa de Fiscalização: R\$0,00. Recome: R\$0,00. Total: R\$0,00.

Oficial Joane Amarela Mello

AV-4-78.728. Data: 29/01/2019.- CANCELAMENTO DA HIPOTECA: Conforme documentos que ficam arquivados, em virtude de quitação, a hipoteca objeto da AV-3, fica cancelada. Título Protocolado sob o nº 195190 em 17/01/2019. Emolumentos: R\$32,43. Taxa de Fiscalização: R\$10,70. Recome: R\$1,95. Total: R\$45,08.

Oficial Joane Amarela Mello

R-5-78.728. Data: 29/01/2019.- COMPRA E VENDA. ADQUIRENTE(S): TIAGO DOS SANTOS XAVIER, brasileiro, caixa e trabalhadores assemelhados, solteiro, CI nº 3184852, PC/DF, CPF nº 051.624.001-30, residente em Juiz de Fora/MG. TRANSMITENTE(S): INTER SPE JUIZ DE FORA 1 INCORPORAÇÃO LTDA, CNPJ nº 28.687.369/0001-33, NIRE nº 31210934781, com sede em Juiz de Fora/MG. Forma do Título: Contrato da CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, nº 8.7877.0479634-5,

CONTINUA NO VERSO



MATRÍCULA Nº 78728

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE JUIZ DE FORA

(continuação)

passado nesta cidade em 26/11/2018, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, na forma da Lei 11.977/09, via arquivada. VALOR: R\$128.000,00. Recursos da conta vinculada do FGTS R\$2.770,00. ITBI sobre R\$19.978,17(fração do terreno). Título Protocolado sob o nº195190 em 17/01/2019. Emolumentos: R\$743,81. Taxa de Fiscalização: R\$366,36. Recompe: R\$44,63. Total: R\$1.154,80.

Oficial João Américo Medeiros

R-6-78.728.- Data: 29/01/2019.- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.- CREDOR FIDUCIÁRIO: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, NIRE nº 53.5.0000038-1, com sede em Brasília/DF.- DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(ES): TIAGO DOS SANTOS XAVIER, já qualificado no R-5.- Forma do Título: O Contrato objeto do R-5.- VALOR DA DÍVIDA: R\$77.799,82, pagáveis em 360 prestações mensais, cujo valor total da prestação inicial será de R\$412,04, incluídos taxa de juros de 4,5000% a.a. nominal e efetiva de 4,5939% a.a., segundo o Sistema de Amortização PRICE, com vencimento do primeiro encargo mensal em 25/12/2018 e tudo mais de conformidade com o contrato arquivado.- Título Protocolado sob o nº195190 em 17/01/2019. Emolumentos: R\$618,74. Taxa de Fiscalização: R\$252,72. Recompe: R\$37,12. Total: R\$908,58.

Oficial João Américo Medeiros

AV-7-78728. Data: 29/07/2021.- CONSTRUÇÃO: Conforme requerimento, certidão de habite-se e demais documentos que ficam arquivados, fica averbada a construção do apartamento nº502, objeto desta matrícula, com entrada social pelo nº580 da Rua Octavio Malvaccini, Bairro Marilândia, integrante do Residencial Reserva das Acácias. O empreendimento possui estacionamento descoberto com 142 vagas para automóveis (dentre elas 06 para PNE, sendo as de nºs 01, 57 e 58 de uso do condomínio e as de nº 59, 73 e 74 de uso rotativo aos apartamentos PNE) e 136 vagas, sendo 116 rotativas as unidades autônomas (de nº02 a 11, de 19 a 22, de 24 a 44, de 60 a 72 e de 75 a 142) e 20 pertencentes às unidades residenciais de cobertura, áreas descobertas, áreas permeáveis, 01 guarita com WC, 01 depósito de gás semi-coberto, 01 espaço gourmet, 01 área semi-coberta, 01 área descoberta para lixo e 01 área de

CONTINUA NA FICHA 3



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroidemoveis.org.br/validar/USD-VK-JBEJZ-LUACSJ-XVNTQ>.



COMARCA DE JUIZ DE FORA				REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL	
		Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis		ESTADO DE MINAS GERAIS	
		REGISTRO GERAL		LIVRO Nº 2	
Matrícula Nº 78728				FICHA 3	
				12/07/2018	
lazer com 02 WC's PNE, no 1º pavimento, de uso do condomínio. Possui 01 área coberta para lixo e 04 áreas descobertas, no 1º pavimento, de uso da Torre I. Área real, fração ideal e demais especificações constantes na abertura desta matrícula. <u>OBSERVAÇÃO</u>: Contagem do prazo para a prática do presente ato em conformidade com o art.11, caput, do Provimento CNJ nº94 de 28/03/2020 c/c a parte final do art.9º do Provimento CNJ nº95 de 01/04/2020 em virtude da pandemia do coronavírus. Título Protocolado sob o nº214983 em 21/06/2021. Emolumentos: R\$408,21. Taxa de Fiscalização: R\$201,06. Recompe: R\$24,49. Total: R\$633,76. Código DAP:1 x 4210-1. Selo:EWO/85719. Código de Segurança: 6217-4649-4066-8830. Oficial. <u>AduanadGBMTeira</u> AV-8-78728. Data: 29/07/2021. <u>CND/INSS</u>. Foi arquivada a CND do INSS - CEI nº51.246.21064/70, de 25/05/2021, referente a área residencial de obra nova de 27126,68m². <u>OBSERVAÇÃO</u>: Contagem do prazo para a prática do presente ato em conformidade com o art.11, caput, do Provimento CNJ nº94 de 28/03/2020 c/c a parte final do art.9º do Provimento CNJ nº95 de 01/04/2020 em virtude da pandemia do coronavírus. Título Protocolado sob o nº 214983 em 21/06/2021. Emolumentos: R\$8,87. Taxa de Fiscalização: R\$2,96. Recompe: R\$0,53. Total: R\$12,36. Código DAP:1 x 4134-3. Selo:EWO/85719. Código de Segurança: 6217-4649-4066-8830. Oficial. <u>AduanadGBMTeira</u> Continua no verso					

MATRÍCULA Nº 78728

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE JUIZ DE FORA

(continuação)

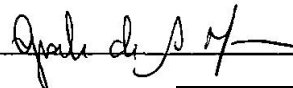
AV-9-78.728.- Data: 12/06/2024.- CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE.- Nos termos do requerimento datado de 04/06/2024 e demais documentos que ficam arquivados, uma vez que o pagamento da dívida não foi realizado dentro do prazo legal, fica consolidada a propriedade fiduciária do imóvel objeto desta matrícula em nome da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, NIRE nº 53.5.0000038-1, com sede em Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília/DF, nos termos do art. 26, §7º da Lei nº 9.514/97.- VALOR: R\$143.452,65 (conforme declarado na guia de ITBI código de transferência nº 7044/2024 na data do registro). ITBI recolhido sobre R\$143.452,65.- Inscrição municipal nº 9999.054326681.000.5. A credora fiduciária deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/97.- Título protocolado sob o nº 243399 em 05/06/2024. Emolumentos: R\$2.337,42. Taxa de Fiscalização: R\$1.151,35. Recome: R\$140,23. Total: R\$3.629,00. Código DAP:1 x 4241-6. Selo:HVJ/55804. Código de Segurança: 1977-0049-1309-9167.

Oficial



AV-10-78.728.- Data: 12/06/2024.- CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.- Conforme documentos arquivados nesta data, fica averbado o cancelamento da alienação fiduciária do R-6, em virtude da consolidação de propriedade objeto da AV-9.- Título protocolado sob nº 243399, em 05/06/2024. Emolumentos: R\$95,30. Taxa de Fiscalização: R\$31,44. Recome: R\$5,72. Total: R\$132,46. Código DAP:1 x 4140-0. Selo:HVJ/55804. Código de Segurança: 1977-0049-1309-9167.

Oficial



PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA

1º Ofício de Registro de Imóveis de Juiz de Fora

Selo Eletrônico Nº **HVJ55817**
Cód. Seg.: **8121.2566.6668.3383**

Quantidade de Atos Praticados: **001** - data: **12/06/2024**
Ato(s) praticados por: **Maria Amélia de Andrade Fortini**
Toscano - Oficial Titular
Emol.:R\$26,11 + Recome.:R\$1,57TFJ:R\$9,78 = Valor
Final:R\$37,46

Consulte a validade deste Selo no site:
<https://selos.tjmg.jus.br/>



O referido é verdade e dou fé. Juiz
de Fora, 12 de Junho de 2024

Maria Amélia de Andrade Fortini
Toscano - Oficial Titular

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, 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.

1º RGI DE JUIZ DE FORA CARTÓRIO TOSCANO

Av. Barão do Rio Branco 2337 - 12º andar
Centro - Juiz de Fora - MG - Cep: 36010-011
TELEFAX: (32) 3215-3593 - CNPJ: 20.429.544/0001-80

Registrador: Maria Amélia de Andrade F.
Toscano

Recibo Circunstanciado

243399

Recebemos de CAIXA
ECONÔMICA FEDERAL, a
importância supra de R\$ 4.045,03
(quatro mil e quarenta e cinco
reais e tres centavos), referente ao
Protocolo Nº 243399 - como
pagamento dos Emolumentos e
Tributos sobre ele incidentes, pela
prática dos seguintes Atos:

EMOLUMENTOS

Ato (1) Prenotação 4701-9

Emolumentos.....	R\$ 45,69
Taxa de Fiscalização:	R\$ 9,78
Recivil.....	R\$ 2,74
Total do Item.....	R\$ 58,21

Ato (1) Cancelamento Ônus/Direito 4140-0 VI.
R\$ 77.799,82

Emolumentos.....	R\$ 95,30
Taxa de Fiscalização:	R\$ 31,44
Recivil.....	R\$ 5,72
Total do Item.....	R\$ 132,46

Ato (1) Averbação c/ Valor 4241-6 VI. R\$
143.452,65

Emolumentos.....	R\$ 2.337,42
Taxa de Fiscalização:	R\$ 1.151,35
Recivil.....	R\$ 140,23
Total do Item.....	R\$ 3.629,00

Ato (8) Arquivamento 8101-8

Emolumentos.....	R\$ 70,32
Taxa de Fiscalização:	R\$ 23,36
Recivil.....	R\$ 4,24
Total do Item.....	R\$ 97,92

Cálculo Inicial

Emolumentos.....	R\$ 2.548,73
Taxa de Fiscalização:	R\$ 1.215,93
Recivil.....	R\$ 152,93
ISSQN.....	R\$ 127,44
Total.....	R\$ 4.045,03
Depósito Inicial.....	R\$ 60,49

Obs.:

- Este demonstrativo se apaga com o tempo;
- Precisando de comprovante definitivo, tire uma cópia;
- Evite contato com plástico;
- Não exponha ao sol, lâmpadas e calor.

Juiz de Fora, 05/06/2024.

TSP



1

Evening contact: 800 494 4444

Evening contact: 800 494 4444

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE REG. DE IMÓVEIS
 OFICIAL MARIA AMÉLIA DE ANDRADE F. TOSCANO
 CARTÓRIO
 TOSCANO
 JUIZ DE FORA

20, 21, 22
23, 24, 25

Av. Barão do Rio Branco 2337 – 12º andar
Centro - CEP 36010-905 - Tel: (32) 3215-3508
Oficial: **Maria Amélia de Andrade F. Toscani**

1º RGI DE JUIZ DE FORA/MG
Email - cartoriotoscano@gmail.com

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
1º RGI DE JUIZ DE FORAMG

SELO DE CONSULTA: HVJ55804

CODIGO DE SEGURANÇA: 1977.0049.1309.9167

Quantidade de atos praticados: 010

Ato(s) praticado(s) por:
Vanda Maria de Moraes da Silveira - Escrevente Autorizada

Emol: R\$ 2.653,23 - TFG: R\$ 1.206,16

Valor Final: R\$ 3.859,38 - ISSQN: R\$125,16

Consulte a validade deste Selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>



Protocolo № 543388 - 00150

(quatro mil e duzentos e cinco reais e tres centavos) referente ao

20,240.4 281 41492 6162000000

FEDERAL ECONOMIC

Богословията

543307

Abstract

CARLORIO LOSCAVO

10 REI DE MÍS DE FORA

1º RGI DE JUIZ DE FORA

CARTÓRIO TOSCANO

Av. Barão do Rio Branco 2337 - 12º andar
Centro - Juiz de Fora - MG - Cep: 36010-011
TELEFAX: (32) 3215-3593 - CNPJ: 20.429.544/0001-80

Registrador: Maria Amélia de Andrade F.
Toscano

Recibo Circunstanciado

24/021952

Recebemos de CAIXA
ECONOMICA FEDERAL, a
importância supra de R\$ 38,77
(trinta e oito reais e setenta e sete
centavos), referente ao Pedido de
Certidão de Nº 24/021952 - como
pagamento dos Emolumentos e
Tributos sobre ele incidentes, pela
prática dos seguintes Atos:

EMOLUMENTOS

Ato (1) Certidão Inteiro Teor/Resumo 8401-2

Emolumentos.....:	R\$ 26,11
Taxa de Fiscalização:	R\$ 9,78
Recivil.....:	R\$ 1,57
Total do Item.....:	R\$ 37,46

Total cobrado

Emolumentos.....:	R\$ 26,11
Taxa de Fiscalização:	R\$ 9,78
Recivil.....:	R\$ 1,57
ISSQN.....:	R\$ 1,31
Total.....:	R\$ 38,77

Obs.:

- Este demonstrativo se apaga com o tempo;
- Precisando de comprovante definitivo, tire uma cópia;
- Evite contato com plástico;
- Não exponha ao sol, lâmpadas e calor.

Juiz de Fora, 12/06/2024.

TSP





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: U9DVK-JBEJZ-U4CSJ-XVNTQ

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/U9DVK-JBEJZ-U4CSJ-XVNTQ>

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

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