



1º RGI DE JUIZ DE FORA
CARTÓRIO TOSCANO

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: Maria Amélia de Andrade F.
Toscano

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 86095		FICHA 1	05/12/2019
<p><u>IMÓVEL</u>: Apartamento nº404 (que será construído), do Edifício Souza Paula Teixeira, na Rua Jesus Raimundo, bairro Teixeira, com a área real total de 50,15m², fração ideal de 0,017, de todo o lote nº10 medindo: 21,00m de frente para a Rua Jesus Raimundo, 40,00m de um lado dividindo com José Sabino, 34,00m de outro lado dividindo com o lote 11 e 21,00m nos fundos dividindo com o lote 9. O empreendimento possui 01 vaga PNE nº29 coberta, localizada no 1º pavimento abaixo do nível da rua, pertencente ao condomínio. Instituição de Condomínio e Incorporação Imobiliária registrados nos R-5 e 7 da matrícula aquisitiva nº24.363. <u>PROPRIETÁRIA</u>: SOUZA PAULA INCORPORAÇÃO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME, CNPJ nº 09.493.314/0001-48, NIRE nº 3120811448-9, com sede em Matias Barbosa - MG. Título Protocolado sob o nº202215 em 13/11/2019. Emolumentos: R\$20,32. Taxa de Fiscalização: R\$6,78. Recompe: R\$1,22. Total: R\$28,32.</p> <p>Oficial. <u>Aduomadgpbolera</u></p> <p><u>AV-1-86095</u>. Data: 05/12/2019. <u>TRANSPOSIÇÃO DE ATO</u> (Proveniente da Av-8 da matrícula aquisitiva nº24.363): <u>CERTIDÕES POSITIVAS</u>: Constam como positivas, a Certidão da Secretaria de Estado de Fazenda de Minas Gerais e a Certidão Cível da 7ª Vara Cível desta comarca. Título Protocolado sob o nº 202214 em 13/11/2019. Emolumentos: R\$8,07. Taxa de Fiscalização: R\$2,69. Recompe: R\$0,49. Total: R\$11,25. Emolumentos: R\$0,00. Taxa de Fiscalização: R\$0,00. Recompe: R\$0,00. Total: R\$0,00.</p> <p>Oficial. <u>Aduomadgpbolera</u></p> <p><u>AV-2-86095</u>. Data: 05/12/2019. <u>CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO</u>: Convenção de Condomínio registrada</p>			
CONTINUA NO VERSO			



**1º RGI DE JUIZ DE FORA
CARTÓRIO TOSCANO**

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: Maria Amélia de Andrade F.
Toscano

MATRÍCULA Nº	86095	CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE JUIZ DE FORA	(continuação)
--------------	-------	--	---------------

no Lº3, Reg. Auxiliar sob o nº5.355. Título Protocolado sob o nº 202216 em 13/11/2019. Emolumentos: R\$8,07. Taxa de Fiscalização: R\$2,69. Recomepe: R\$0,49. Total: R\$11,25.

Oficial. Jduamadgpbolua

AV-3-86095. Data: 05/12/2019. TRANSPOSIÇÃO DE ATO: (Proveniente da Av-9 da matrícula aquisitiva nº24.363).- PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO: Para garantia do integral cumprimento das obrigações decorrentes da incorporação imobiliária, a firma incorporadora, submete a incorporação empreendimento SOUZA PAULA TEIXEIRAS, 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 nº 202214 em 13/11/2019. Emolumentos: R\$8,07. Taxa de Fiscalização: R\$2,69. Recomepe: R\$0,49. Total: R\$11,25. Emolumentos: R\$0,00. Taxa de Fiscalização: R\$0,00. Recomepe: R\$0,00. Total: R\$0,00.

Oficial Jduamadgpbolua

R-4-86.095. Data: 01/03/2021.- COMPRA E VENDA. ADQUIRENTE(S): 1) OBERDAN APARECIDO DA SILVA, porteiro de edifício, CI nº MG16788172 PC/MG, CPF nº 122.309.356-58 e 2) BRUNA SILVA GUIMARÃES, pensionista, CI nº MG-19.314.823 PC/MG, CPF nº 114.132.226-92, ambos brasileiros, solteiros, residentes na Rua Profº Irineu Jose de Paula, nº 41/104, B12, Previdenciários, Juiz de Fora/MG. TRANSMITENTE(S): SOUZA PAULA INCORPORAÇÃO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA ME, CNPJ nº 09.493.314/0001-48, NIRE nº 3120811448-9, com sede na Avenida Thiago de Aquino Ramos, nº 14, Água e Sol, Matias Barbosa - MG. FORMA DO TÍTULO: Contrato particular de compra e venda com caráter de escritura pública nº

CONTINUA NA FICHA 2



1º RGI DE JUIZ DE FORA
CARTÓRIO TOSCANO

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: Maria Amélia de Andrade F.
Toscano

COMARCA DE JUIZ DE FORA			REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL		ESTADO DE MINAS GERAIS
			Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis	REGISTRO GERAL	LIVRO Nº 2
Matrícula Nº	86095			FICHA 2	05/12/2019
<p>8.7877.1023256-3, passado pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, nesta cidade em 23/12/2020, no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, na forma do Art 9º da MP 996/2020. VALOR: R\$135.000,00. ITBI sobre R\$11.746,50(fração do terreno). Título protocolado sob o nº211882 em 19/02/2021. Emolumentos: R\$816,43. Taxa de Fiscalização: R\$402,12. Recomepe: R\$48,98. Total: R\$1.267,53. Código DAP:1 x 4540-1. Selo:ELR/05481. Código de Segurança: 9800-2432-7958-8124.</p> <p>Oficial, </p> <p><u>R-5-86.095</u>.- Data: 01/03/2021.- <u>ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA</u>.- <u>CREDORA FIDUCIÁRIA</u>: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, NIRE nº 53.5.0000038-1, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Bairro Asa Sul, Brasília-DF.- <u>DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE (ES)</u>: OBERDAN APARECIDO DA SILVA e BRUNA SILVA GUIMARÃES, já qualificado(s) no R-4.- <u>FORMA DO TÍTULO</u>: O Contrato objeto do R-4.- <u>VALOR DA DÍVIDA</u>: R\$106.790,88, pagáveis em 360 prestações mensais, cujo valor total da prestação inicial será de R\$627,81, incluídos juros de 5,5000% a.a. nominal e taxa efetiva de 5,6407% a.a., segundo a Tabela PRICE, com vencimento do primeiro encargo mensal em 24/01/2021 e tudo mais de conformidade com o contrato arquivado.-Título protocolado sob o nº211882 em 19/02/2021. Emolumentos: R\$816,43. Taxa de Fiscalização: R\$402,12. Recomepe: R\$48,98. Total: R\$1.267,53. Código DAP:1 x 4540-1. Selo:ELR/05481. Código de Segurança: 9800-2432-7958-8124.</p> <p>Oficial, </p> <p><u>AV-6-86095</u>. Data: 28/09/2022.- <u>CONSTRUÇÃO</u>: Conforme requerimento, certidão de habite-se e</p> <p>CONTINUA NO VERSO</p>					



**1º RGI DE JUIZ DE FORA
CARTÓRIO TOSCANO**

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: Maria Amélia de Andrade F.
Toscano

MATRÍCULA Nº 86095 CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE JUIZ DE FORA (continuação)

demais documentos que ficam arquivados, fica averbada a construção do apartamento nº404, à Rua Jesus Raimundo nº335 - Teixeiras, integrante do Edifício Souza Paula Teixeiras. Área real e fração ideal constantes na abertura desta matrícula. O empreendimento possui 01 compartimento para lixo e 01 vaga PNE nº29, coberta no 1º pavimento abaixo do nível da rua e 01 WC no 1º pavimento, de uso do condomínio. Inscrição Municipal (IPTU) nº084.579/018. Título Protocolado sob o nº227157 em 22/09/2022. Emolumentos: R\$410,72. Taxa de Fiscalização: R\$167,75. Recomepe: R\$24,64. Total: R\$603,11. Código DAP:1 x 4152-5. Selo:GAX/14277. Código de Segurança: 9999-6481-0477-7288.

Oficial. _____

AV-7-86095. Data: 28/09/2022. CND/INSS. Foi arquivada a CND do INSS - Aferição nº90.004.61035/76-001, de 30/06/2022, referente a área residencial multifamiliar de obra nova de 3.324,78m². Título Protocolado sob o nº 227157 em 22/09/2022. Emolumentos: R\$10,72. Taxa de Fiscalização: R\$3,58. Recomepe: R\$0,65. Total: R\$14,95. Código DAP:1 x 4134-3. Selo:GAX/14277. Código de Segurança: 9999-6481-0477-7288.

Oficial. _____

AV-8-86.095. Data: 28/01/2025. Reportando à documentação arquivada no R-4, verificou-se que o nome correto de um dos adquirentes, é ODERBAN APARECIDO DA SILVA. ATO DE OFÍCIO: Título Protocolado sob o nº 250.078 em 28/01/2025. Emolumentos: R\$ 0,00. Taxa de Fiscalização: R\$ 0,00 Recomepe: R\$ 0,00. ISS: R\$ 0,00. Total: R\$ 0,00. Código DAP: 1 X 4134. Selo: INE86044 Código de Segurança: 8171822788647018.

Oficial _____

CONTINUA NA FICHA 3



1º RGI DE JUIZ DE FORA
CARTÓRIO TOSCANO

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: Maria Amélia de Andrade F.
Toscano

COMARCA DE JUIZ DE FORA			REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL		CNM: 040949.2.0086095-97	
			Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis		ESTADO DE MINAS GERAIS	
		REGISTRO GERAL	LIVRO Nº 2			
Matrícula Nº	86.095			FICHA 03	05/12/2019	
<p><u>AV-9-86.095</u>. Data: 26/05/2025. <u>CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA</u>: 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 da credora, nos termos do art. 26, §7º da Lei nº9.514/97.- VALOR : R\$154.964,38 (conforme declarado na guia de ITBI nº 222017-2 na data do registro). ITBI sobre R\$154.964,38. <u>A credora fiduciária deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal nº9.514/97.</u> Inscrição Municipal nº.084.579/018.- Título Protocolado sob o nº 252.786 em 13/05/2025. Emolumentos: R\$ 2.413,89. Taxa de Fiscalização: R\$ 1.206,15 Recomepe: R\$ 181,69. ISS: R\$ 120,69. Total: R\$ 3.922,42. Código DAP: 1 X 4241. Selo: IXE84441 Código de Segurança: 9691429039778202.</p> <p>Oficial <u>Maria Amélia</u></p> <p><u>AV-10-86.095</u>. Data: 26/05/2025. <u>CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO POR CONSOLIDAÇÃO</u>: Conforme documentos arquivados nesta data, fica averbado o cancelamento da alienação fiduciária do R-5, em virtude da consolidação de propriedade objeto da AV-9.- Título Protocolado sob o nº 252.786 em 13/05/2025. Emolumentos: R\$ 98,41. Taxa de Fiscalização: R\$ 32,93 Recomepe: R\$ 7,41. ISS: R\$ 4,92. Total: R\$ 143,67. Código DAP: 1 X 4140. Selo: IXE84441 Código de Segurança: 9691429039778202.</p> <p>Oficial <u>Maria Amélia</u></p>						



**1º RGI DE JUIZ DE FORA
CARTÓRIO TOSCANO**

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: Maria Amélia de Andrade F.
Toscano**

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 **86.095**, 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.
O referido é verdade e dou fé. Juiz de Fora/MG, 26 de maio de 2025.

Daniela Cristina da Costa - Escrevente VII

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: IXE92896 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 8630709115724475	
Quantidade de ato praticados: 1 - data: 26/05/2025 Ato(s) praticado(s) por Daniela Cristina da Costa - Escrevente VII	
Emol. R\$ 26,97 - TFJ R\$ 10,25 - Total R\$ 40,60 - ISS: R\$ 1,35 Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br	



1º RGI DE JUIZ DE FORA CARTÓRIO TOSCANO

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: Maria Amélia de Andrade F.
Toscano

RECIBO FINAL DE REGISTRO/AVERBAÇÃO

Protocolo: 252.786 de 13 de maio de 2025

Apresentante: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF

Interessado: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF

Natureza do título: Título Administrativo (Consolidação da propriedade fiduciária)

Valores Finais		Selo de Fiscalização	
EMOLUMENTOS LÍQUIDOS	R\$ 2.695,41	PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA CNS:04.094-9	
Recompe	R\$ 202,84	Selo Eletrônico N°: IXE84441 Cód. Seg.: 9691429039778202	
Taxa de Fiscalização	R\$ 1.296,30	Emol Bruto: R\$ 2.869,25 + TFJ: R\$ 1.286,05 + Total: R\$ 4.155,30	
ISS	R\$ 134,72		
Fundos	R\$ 0,00		
Outras Despesas	R\$ 0,00	26/05/2025, Qtde Atos: 4. Ato(s) praticado(s) por: Iane Caroline Morais da Rocha - Aux. de Escrevente V	
Taxa Cartão	R\$ 0,00	Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br .	
TOTAL FINAL DO SERVIÇO	R\$ 4.329,27	Obs.: Os valores de ISSQN e das Taxas de Cartão não constam no selo de fiscalização.	
VALOR DO DEPÓSITO PRÉVIO	R\$ 4.329,27	O Valor e o Selo das Certidões constam nas próprias Certidões.	
VALOR COMPLEMENTADO	R\$ 0,00		
VALOR DEVOLVIDO	R\$ 0,00		

Q	Código	Ato	Emol.	Rec.	TFJ	ISS	Fundos	Total
1	4701	Prenotação	47,18	3,55	10,25	2,36	0,00	63,34
12	8101	Arquivamento	108,96	8,16	36,72	5,40	0,00	159,24
1	4241	Consolidação da propriedade fiduciária - AV-9 - 86.095 Livro 2 Base de cálculo: 154.964,38	2.413,89	181,69	1.206,15	120,69	0,00	3.922,42
1	4140	Cancelamento de Alienação Por Consolidação - AV-10 - 86.095 Livro 2 Base de cálculo: 106.790,88	98,41	7,41	32,93	4,92	0,00	143,67
1	8401	04. Certidão Inteiro Teor - Matrícula nº 86.095	26,97	2,03	10,25	1,35	0,00	40,60

Declarações do Apresentante:

Declaro que recebi do Cartório o título apresentado devidamente registrado.

Juiz de Fora/MG, 26/05/2025

Iane Caroline Morais da Rocha - Aux. de
Escrevente V

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF
Apresentante



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: GGPGK-JLMFH-NXZ4N-T6K36

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

Iane Caroline Morais 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/GGPGK-JLMFH-NXZ4N-T6K36>

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

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