



<< Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BASMN-YVDEX-JDLKD-FYVU7>



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

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

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FICHA: 86288

MATRICULA: 86288

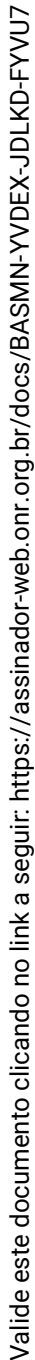
DATA: 15/09/2020

IMÓVEL: Fração ideal de 0,0025978 de todo o terreno que compreende um lote de terreno de nº 01-A, situado nesta cidade, com área de 7.103,63m², no bairro Benfica, com as seguintes medidas e confrontações: 51,90m de frente para a rua Marília; 92,65m + 4,14m (linha quebrada), confrontando com a área da Creche Comunitária Antônio V. Tavares; 11,10m com frente para a rua Dona Ana Salles; 68,56m + 52,70m (linha quebrada) confrontando com a Área 1; 18,00m + 18,00m (linha quebrada) com frente para a Avenida Antônio Simão Firjam; 40,45m + 14,15m (linha quebrada) confrontando com o lote nº 04; 36,88m confrontando com os lotes nºs 04, 05, 06. Fração esta que corresponderá ao **Apartamento 505 da Torre I**, com área real de 69,53m², parte integrante do Condomínio Reserva Benfica, em construção.

Nota: I) As áreas de lazer são de uso comum do Condomínio e possuem: Praça; Playground descoberto; Pet Place; Espaço Gourmet; Quadra em grama; Praça; Áreas verdes permeáveis; Piscina Infantil; Piscina adulto; Sauna molhada; Área de descanso; e Bicletário. II) As áreas de apoio são de uso comum do Condomínio e possuem: Estacionamento descoberto; área de circulação de veículos descoberta; área de circulação de pedestres descoberta; guarita com instalação sanitária; acesso de pedestres e veículos; Lixo coberto; Depósitos; Refeitório; Compartimento para correio; Sala de telecomunicações; DML; Reservatórios descobertos; 02 vestiários adaptados para PcD. III) O empreendimento possui um total de 199 vagas para automóveis e 71 vagas para motos, todas descobertas e localizadas no estacionamento descoberto. Das 199 vagas para automóveis, 189 serão vagas convencionais e 10 serão vagas adaptadas para usuários PNE (Portador de Necessidades Especiais). Das 10 vagas adaptadas para usuários PNE (Portador de Necessidades Especiais), 06 vagas serão de uso rotativo e exclusivo das unidades adaptáveis para PNE (Portador de Necessidades Especiais) e 04 vagas serão de uso rotativo e comum do condomínio, porém exclusivas para usuários PNE (Portador de Necessidades Especiais). As 71 vagas para motos serão de uso rotativo e comum do condomínio. As vagas de automóveis nº 30, 31, 42, 43, 74 e 75 serão destinadas a PNE (Pessoas com Deficiência) e de uso comum das unidades 110, 210, 310, 410, 510 e 610 da Torre I e das unidades 106, 206, 306, 406, 506, 606 da Torre II. As vagas de automóveis nº 1 a 4, destinadas a PNE (Pessoas com Deficiência), serão de uso comum do condomínio. As demais vagas de automóveis e as vagas para motos serão de uso comum. **Proprietária: INTER SPE JUIZ DE FORA 24 INCORPORAÇÃO LTDA**, com sede na rua Ataliba de Barros nº 182, sala 1.508, São Mateus, nesta cidade, CNPJ sob o nº 35.001.929/0001-10. **Registro de Aquisição:** Mat. 86235, Lº 2 deste Cartório. Dou fé. Emolumentos: R\$22,25; Taxa de Fiscalização: R\$7,00; Total: R\$29,25. Selo: DYQ/57379. Código de Segurança: 3249-8839-9753-0651. Código: 1 x 4401-6. Juiz de Fora, **15/09/2020**. O Oficial, *Subst. Benedita de Jesus*

AV-1-86288 - Prot. 182212 de 21/08/2020 - **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO (POR TRANSPOSIÇÃO)** - Conforme Matricula nº 86235, Lº 2 deste Cartório, verifica-se a AV-03, feita nesta data, do seguinte teor: "Conforme Memorial de Incorporação Imobiliária, datado desta cidade, de

CONTINUA



05/08/2020, devidamente instruído e que fica arquivado em Cartório, a empresa incorporadora declara que o empreendimento será submetido ao Patrimônio de Afetação, sendo que o conjunto de bens, o terreno e as acessões, bem como os demais direitos e obrigações a ele vinculados, destinam-se única e exclusivamente à entrega das unidades imobiliárias aos futuros adquirentes e manter-se-ão apartados, tomando-se incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora". Dou fé. Emolumentos: R\$0,00; Taxa de Fiscalização: R\$0,00; Total: R\$0,00. Selo: DYQ/57379. Código de Segurança: 3249-8839-9753-0651. Código: 1 x 4134-3.

Juiz de Fora, **15/09/2020**. O Oficial, *S. A. P. B. ...*

AV-2-86288 - Prot. 182212 de 21/08/2020 - **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO (POR TRANSPOSIÇÃO)** - Conforme Matrícula nº 86235, Lº 2 deste Cartório, verifica-se a AV-04, feita nesta data, do seguinte teor: "A Convenção do **Condomínio Reserva Benfica**, do qual farão parte as unidades referidas no R-2 (a unidade retro), foi registrada nesta data, no Livro 3, sob nº 3610". Dou fé. Emolumentos: R\$0,00; Taxa de Fiscalização: R\$0,00; Total: R\$0,00. Sel: DYQ/57379. Código de Segurança: 3249-8839-9753-0651. Código: 1 x 4134-3. Juiz de Fora, **15/09/2020**. O Oficial, *Silvia Maria de Jesus*

AV-3-86288 - Prot. 194307 de 23/05/2022 - **MUDANÇA DE DENOMINAÇÃO DE LOGRADOURO** - Por requerimento a mim dirigido, datado desta cidade de 24/03/2022, devidamente instruído e que fica arquivado em Cartório, faz-se a presente averbação para constar que passa a denominar-se **RUA SEBASTIÃO GARCIA**, o prolongamento da Rua Marília, no trecho compreendido entre as Ruas Dona Ana Sales e Afonso Garcia, em Benfica, conforme certidão expedida em 15/03/2022 pela Secretaria Municipal de Sustentabilidade em Meio Ambiente e Atividade Urbanas. Dou fe. Emolumentos: R\$0,00; Taxa de Fiscalização: R\$0,00; Total: R\$0,00. Selo: FRR/68452. Código de Segurança: 2353-9716-7869-7178. Código: 1 x 4159-0. Juiz de Fora, **27/05/2022**. O Oficial, 

R-4-86288 - Prot. 194274 de 20/05/2022 - **HIPOTECA** - Conforme R-6 da Mat. 86.235 deste Cartório, o imóvel objeto desta matrícula, foi dado em garantia de primeira e especial hipoteca, transferível a terceiros, juntamente com outros imóveis. Dou fé. Emolumentos: R\$0,00; Taxa de Fiscalização: R\$0,00; Total: R\$0,00. Selo: FTK/96228. Código de Segurança: 2237-9138-7549-1140. Código: 1 x 4523-7. Juiz de Fora, **17/06/2022**. O Oficial, 

AV-5-86288 - Prot. 199608 de 30/01/2023- **CANCELAMENTO DE HIPOTECA** - Por contrato a ser registrado a seguir, a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, autorizou o cancelamento da Hipoteca (R-4), o que ora é feito para todos os fins de direito. Dou fé. Emolumentos: R\$48,18; Taxa de Fiscalização: R\$15,00; Total: R\$63,18. Selo: GLT/20462. Código de Segurança: 5100-5529-2208-7789. Código: 1 x 4140-0. Juiz de Fora, **08/02/2023**. O Oficial, 

CONTINU

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL - ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE JUIZ DE FORA
CARTÓRIO 3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEISRua Halfeld nº 828 sala 1110 - Centro - Juiz de Fora - MG
Tel.: (32) 3215-3280 E-mail: contato@cartoriolavocosta.com.br**MAURÍCIO OLAVO FRANCO DA COSTA**
OFICIAL

FICHA: 86288 - 01

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

R-6-86288 - Prot. 199608 de 30/01/2023 - **COMPRA E VENDA** - Adquirente: **LEIDYANE DA COSTA NEVES**, vendedora de comércio varejista e atacadista, Cart. de Identidade nº MG-18122561, expedida por PC/MG, CPF nº 125.921.156-84, solteira, brasileira, residente e domiciliada na Rua José Estevão, nº 150, aptº 104, Bl. G, Santa Amélia, nesta cidade. Transmitente / Incorporadora / Agente Promotor Empreendedor: **INTER SPE JUIZ DE FORA 24 INCORPORAÇÃO LTDA**, com sede na rua Ataliba de Barros 182, bairro São Mateus, nesta cidade, CNPJ sob o nº 35.001.929/0001-10. Construtora e Fiadora: **INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**, com sede na rua Ataliba de Barros 182, sl 1504, bairro São Mateus, nesta cidade, CNPJ sob o nº 09.611.768/0001-76. Forma do Título: Contrato particular datado desta cidade, de 11/01/2023, ficando uma via arquivada em Cartório. Valor: R\$209.000,00, conforme ITBI, sendo de R\$2.570,00 o valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União. Dou fé. Emolumentos: R\$1.258,66; Taxa de Fiscalização: R\$584,90; Total: R\$1.843,56. Selo: GLT/20462. Código de Segurança: 5100-5529-2208-7789. Código: 1 x 4542-7. Juiz de Fora, **08/02/2023**. O Oficial, *Substituto Custine Porto de Paula*

R-7-86288 - Prot. 199608 de 30/01/2023 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Pelo mesmo contrato referido no R-6, a adquirente deu o imóvel em garantia de Alienação Fiduciária à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, tendo a dívida o valor de R\$167.132,00, a ser paga em 420 prestações mensais, com taxa de juros de 6,5000% a.a. Nominal e 6,6971% a.a. Efetiva, pelo sistema de amortização PRICE com valor inicial de R\$1.067,78 e primeiro vencimento em 10/02/2023. Dou fé. Emolumentos: R\$1.181,86; Taxa de Fiscalização: R\$549,20; Total: R\$1.731,06. Selo: GLT/20462. Código de Segurança: 5100-5529-2208-7789. Código: 1 x 4541-9. Juiz de Fora, **08/02/2023**. O Oficial, *Substituto Custine Porto de Paula*

AV-8-86288 - Prot. 216853 de 14/03/2025 - **CONSTRUÇÃO** - Por requerimento a mim dirigido, datado desta cidade, de 10/02/2025, 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 **Aptº 505 da Torre 1**, à rua Sebastião Garcia (antigo prolongamento da rua Marília, confrontando com a rua Dona Ana Sales e Av. Antônio Simão Firjam) nº 80, com área real de 69,53m² e fração ideal de 0,00259780, conforme certidão de habite-se datada de 27/02/2025. **Nota:** I) Produto da fusão dos lotes 01, 02 e 03; II) O empreendimento possui 199 vagas para automóveis e 71 para motos (sendo 189 vagas convencionais e 10 PCD - nº 01 a 04, de uso do condomínio e nº 30, 31, 42, 43, 74 e 75, de uso comum das unidades 110, 210, 310, 410, 510 e 610, da Torre 01 e das unidades 106, 206, 306, 406, 506 e 606, da Torre 02 - unidades PNE), todas descobertas; III) O empreendimento possui 01 guarita com WC, 01 lixo coberto, depósitos, refeitório, compartimento para correio, sala de

CONTINUA



CNM: 041699.2.0086288-16

telecomunicações, DML, reservatórios descobertos, 02 vestiários PCD, praça, play ground, pet place, espaço gourmet, quadra de grama, piscina infantil, piscina adulto, sauna molhada, área de descanso e bicicletário, no 1º pavimento; todos de uso do condomínio; **IV)** Possui 04 áreas descobertas, no 1º pav., de uso comum da Torre 1; **V)** Certidão emitida em substituição aquela expedida em 02/10/2024; **VI)** Certidão de habite-se emitida considerando a portaria nº 47 - SESMAUR (publicada em 30/03/2023). Dou fé. Emolumentos: R\$606,82; Taxa de Fiscalização: R\$281,96; Total: R\$888,78. Selo: ISP/10909. Código de Segurança: 4435-7874-5622-9322. Código: 1 x 4210-1. Juiz de Fora, **25/03/2025**. O Oficial, *Christine Porto de Paula*

AV-9-86.288 - Prot. 216853 de 14/03/2025 - **CND DO INSS** - Foi arquivada a CND do INSS de Aferição nº 90.010.47400/79-001, período de 09/07/2020 a 02/10/2024, emitida em 07/10/2024. Dou fé. Emolumentos: R\$13,18; Taxa de Fiscalização: R\$4,14; Total: R\$17,32. Selo: ISP/10909. Código de Segurança: 4435-7874-5622-9322. Código: 1 x 4134-3. Juiz de Fora, **25/03/2025**. O Oficial, *Christine Porto de Paula*

AV-10-86.288 - Prot. 221.571 de 25/09/2025 - **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 091.376/079, conforme Guia de ITBI emitida pela PJF em 19/09/2025, ficando arquivada em Cartório. Dou fé. Emolumentos: R\$ 24,52; Taxa de Fiscalização: R\$ 8,28; ISS: R\$ 1,23; Recomepe: R\$ 1,85; Total: R\$ 35,88. Cod. Ato(s): 4134 (1). Selo: JIE72426. Código de Segurança: 5699723517046621. Juiz de Fora, **07/10/2025**. A Oficial, Aline de Castro Brandão Vargas/ A Substituta *Carolina*

AV-11-86.288 - Prot. 221.571 de 25/09/2025 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - Adquirente: **CAIXA ECONÔMICA FEDERA L**, inscrita no CNPJ n. 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Lote 3/4, Quadra 4, Brasília-DF. Transmitednte: **LEIDYANE DA COSTA NEVES**, inscrita no CPF nº 125.921.156-84. Forma do Título: Requerimento a mim dirigido, datado de Florianópolis/SC de 25/09/2025 e Ofício nº 584712/2025, datado de Bauru/SP de 25/09/2025, devidamente instruídos e que ficam arquivados em Cartório. Valor: R\$216.981,97, conforme ITBI. Dou fé. Emolumentos: R\$ 2.728,07; Taxa de Fiscalização: R\$ 1.625,27; ISS: R\$ 136,40; Recomepe: R\$ 205,34; Total: R\$ 4.695,08. Cod. Ato(s): 4543 (1). Selo: JIE72426. Código de Segurança: 5699723517046621. Juiz de Fora, **07/10/2025**. A Oficial, Aline de Castro Brandão Vargas/ A Substituta *Carolina Pocheiro 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: 221.571

Certifico que esta cópia reproduz fielmente a Matrícula n.º 86.288, 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, 08 de outubro de 2025.

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	
Registro de Imóveis de Juiz de Fora-MG	
CNS: 41699	
SELO DE CONSULTA: JJM62601	
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 9835204086984621	
Quantidade de ato praticados: 1	
Ato(s) praticado(s) por	
Carolina Pacheco de Oliveira	
Substituta	
Emol. R\$ 26,97 - TFI R\$ 10,25 - ISS R\$1,35 - Recomepe R\$ 2,03 - Total R\$40,60	
Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br	