



<< Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WWPQF-ZGF5P-HNVW8-8FKB5>



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: 86582

MATRICULA: 86582

DATA: 15/09/2020

IMÓVEL: Fração ideal de 0,0025943 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 1403 da Torre II**, com área real de 69,44m² 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. 86.235, 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. Amelancete*

AV-1-86582 - Prot. 182212 de 21/08/2020 - **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO (POR TRANSPOSIÇÃO)** - Conforme Matrícula 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, *Subs. Fanducaete*

AV-2-86582 - 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. Selo: DYQ/57379. Código de Segurança: 3249-8839-9753-0651. Código: 1 x 4134-3. Juiz de Fora, **15/09/2020**. O Oficial, *Subs. Fanducaete*

AV-3-86582 - 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 fé. 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, *Subs. Fanducaete*

R-4-86582 - Prot. 196057 de 16/08/2022 - **HIPOTECA** - Conforme R-7 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: FXY/78698. Código de Segurança: 5691-4740-3125-9981. Código: 1 x 4523-7. Juiz de Fora, **23/08/2022**. O Oficial, *Subs. Fanducaete*

AV-5-86582 - Prot. 200488 de 13/03/2023 - **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: GNO/72368. Código de Segurança: 2415-7746-9867-8341. Código: 1 x 4140-0. Juiz de Fora, **17/03/2023**. O Oficial, *Subs. Custine Porto de Paula*

CONTINUA



<< Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WWPQF-ZGF5P-HNVW8-8FKB5>



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

FICHA: 86582 - 01

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

R-6-86582 - Prot. 200488 de 13/03/2023 - **COMPRA E VENDA** - Adquirente: **ANTONIO JOSE MIRANDA DA SILVA**, auxiliar de estoque, Cart. de Identidade nº MG-17655753, expedida por PC/MG, CPF nº 117.406.956-23, solteiro, brasileiro, residente e domiciliado na Rua Henrique Simoes, nº 128, aptº 301, Industrial, nesta cidade. Transmitedor / 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 08/02/2023, ficando uma via arquivada em Cartório. Valor: R\$209.000,00, conforme ITBI, sendo de R\$44.916,00 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: GNO/72368. Código de Segurança: 2415-7746-9867-8341. Código: 1 x 4542-7. Juiz de Fora, **17/03/2023**. O Oficial,

Antônio de Paula
R-7-86582 - Prot. 200488 de 13/03/2023 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Pelo mesmo contrato referido no R-6, o 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\$101.855,45, a ser paga em 360 prestações mensais, com taxa de juros de 4,5000% a.a. Nominal e 4,5939% a.a. Efetiva, pelo sistema de amortização PRICE com valor inicial de R\$542,67 e primeiro vencimento em 08/03/2023. Dou fé. Emolumentos: R\$919,38; Taxa de Fiscalização: R\$354,25; Total: R\$1.273,63. Selo: GNO/72368. Código de Segurança: 2415-7746-9867-8341. Código: 1 x 4517-9. Juiz de Fora, **17/03/2023**. O Oficial,

Antônio de Paula
AV-8-86582 - 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 1403 da Torre 2**, 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 69,44m² e fração ideal de 0,00259430, 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



<< Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WWPQF-ZGF5P-HNVW8-8FKB5>

CNM: 041699.2.0086582-07

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 2; **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 Brito de Paula*

AV-9-86582 - 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 Brito de Paula*

AV-10-86.582 - Prot. 218.862 de 05/06/2025 - **COMPROBATÓRIA** - Por requerimento a mim dirigido, datado desta cidade, de 05/06/2025, devidamente instruído e que fica arquivado em Cartório, foi solicitado constar que está em trâmite perante a 3ª Vara Cível desta Comarca, a ação de Execução de Título Extrajudicial nº 5015928-45.2025.8.13.0145, constando como exequente a **INTER SPE JUIZ DE FORA 24 INCORPORAÇÃO LTDA**, CNPJ nº 35.001.929/0001-10 e, como executado: **RAFAEL MIRANDA DA SILVA BASTOS**, CPF nº 108.768.826-45. Valor da causa: R\$67.418,61. Dou fé. Emolumentos: R\$ 24,52; Taxa de Fiscalização: R\$ 8,28; Total: R\$ 35,88. Cod. Ato(s): 4134 (1). Selo: IYR55978. Código de Segurança: 3518008000055650. Juiz de Fora, **03/07/2025**. A Oficial, Aline de Castro Brandão Vargas/ A Substituta *Christine Brito de Paula*

AV-10-86.582 - Prot. 218.862 de 05/06/2025 - **COMPROBATÓRIA** - Por requerimento a mim dirigido, datado desta cidade, de 05/06/2025, devidamente instruído e que fica arquivado em Cartório, foi solicitado constar que está em trâmite perante a 3ª Vara Cível desta Comarca, a ação de Execução de Título Extrajudicial nº 5015928-45.2025.8.13.0145, constando como exequente a **INTER SPE JUIZ DE FORA 24 INCORPORAÇÃO LTDA**, CNPJ nº 35.001.929/0001-10 e, como executado: **RAFAEL MIRANDA DA SILVA BASTOS**, CPF nº 108.768.826-45. Valor da causa: R\$67.418,61. Dou fé. Emolumentos: R\$ 24,52; Taxa de Fiscalização: R\$ 8,28; Total: R\$ 35,88. Cod. Ato(s): 4134 (1). Selo: IYR55978. Código de Segurança: 3518008000055650. Juiz de Fora, **03/07/2025**. A Oficial, Aline de Castro Brandão Vargas/ A Substituta

AV-11-86.582 - Prot. 222.471 de 28/10/2025 - **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: 36090-645. Dou fé. Emolumentos: R\$ 0,00; Taxa de

CONTINUA NA FOLHA 02



<< Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WWPQF-ZGF5P-HNVW8-8FKB5>

3º REGISTRO DE IMÓVEIS DE JUIZ DE FORA/MG

Rua Halfeld, nº 828, sala 1113 – Centro – Juiz de Fora/MG

Tel: (32) 3215-3280 / E-mail: contato@3rijf.com.br

Aline de Castro Brandão Vargas – Oficial

CNM: 041699.2.0086582-07

FICHA Nº 86.582 - 02

MATRÍCULA Nº 86.582

DATA: 15/09/2020

Fiscalização: R\$ 0,00; ISS: R\$ 0,00; Recomepe: R\$ 0,00; Total: R\$ 0,00. Cod. Ato(s): 4134 (1). Selo: JLG91022. Código de Segurança: 7956252904074774 Juiz de Fora, **13/11/2025**. A Oficial, Aline de Castro Brandão Vargas/A Substituta, Carolina Pacheco de Oliveira

AV-12-86.582 - Prot. 222.471 de 28/10/2025 - **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 091.376/373, conforme Guia de ITBI emitida pela PJF em 17/10/2025, arquivada nesta serventia. 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: JLG91022. Código de Segurança: 7956252904074774. Juiz de Fora, **13/11/2025**. A Oficial, Aline de Castro Brandão Vargas/A Substituta, Carolina Pacheco de Oliveira

AV-13-86.582 - Prot. 222.471 de 28/10/2025 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Adquirente: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Lote 3/4, Quadra 4, Brasília/DF. Transmissor: **ANTONIO JOSE MIRANDA DA SILVA**, inscrito no CPF nº 117.406.956-23. Forma do Título: Requerimento a mim dirigido, datado de Florianópolis/SC, de 28/10/2025, e Ofício nº 584719/2025, datado de Bauru/SP, de 28/10/2025, devidamente instruídos e quem ficam arquivados em Cartório. Valor do negócio jurídico: R\$216.728,10. Valor de avaliação para cálculo do ITBI: R\$216.728,10. 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: JLG91022. Código de Segurança: 7956252904074774. Juiz de Fora, **13/11/2025**. A Oficial, Aline de Castro Brandão Vargas/A Substituta, Carolina Pacheco de Oliveira

AV-14-86.582 - Prot. 228.501 de 15/07/2026 - **AVERBAÇÃO DE OFÍCIO** - Procede-se à presente averbação para retificar esta matrícula, a fim de desconsiderar uma das averbações sob o nº 10 (AV-10 – Comprobatória), tendo em vista que referido ato foi lançado em duplicidade por equívoco material. Permanecem inalterados e ratificados os demais termos constantes da matrícula. Dou fé. Emolumentos: R\$ 0,00; Taxa de Fiscalização: R\$ 0,00; ISS: R\$ 0,00; Recomepe: R\$ 0,00; Total: R\$ 0,00. Cod. Ato(s): 4134 (1). Selo: KGW19904. Código de Segurança: 4100255932932856 Juiz de Fora, **17/07/2026**. A Oficial, Aline de Castro Brandão Vargas/A Substituta, Carolina Pacheco de Oliveira

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



<< 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: 228.501

Certifico que esta cópia reproduz fielmente a Matrícula n.º 86.582, 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, 17 de julho 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: KIN92219	
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 8874241567065355	
Quantidade de ato praticados: 1	
Ato(s) praticado(s) por	
Carolina Pacheco de Oliveira	
Substituta	
Emol. R\$ 0,00 - TFF R\$ 0,00 - ISS R\$0,00 - Recomepe R\$ 0,00 - Total R\$0,00	
Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br	