



<< Valide aqui este documento



1º Registro de Imóveis de Juiz de Fora - MG

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
CRISTINA DE MOURA COUTINHO
Oficiala Interina

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YTYE8-DZRUU-L6Q2S-9SZSE>

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		FICHA 1	
Matrícula Nº 81604				30/08/2018	
IMÓVEL: Apartamento nº1101 (que será construído), bloco E, no Residencial Ville Firenze, na Rua Benjamin Guimarães, Bairro Mariano Procópio, nesta cidade, com uma vaga livre descoberta nº90 com 10,35m² no pátio de estacionamento, com a área real total de 94,01m² e fração ideal de 0,003449, de toda a área 1-B da quadra F com 8.355,00m² medindo: 27,95m em curva para a Rua Benjamin Guimarães; 51,00m mais 29,97m mais 2,97m em linha quebrada para a área 1-a; 27,00m mais 10,00m mais 14,00m mais 8,00m mais 20,00m em linha quebrada para a área B5-8; 64,32m para os lotes B5-5, B5-4, B5-3, B5-2 e lote 3-a; 9,20m para o lote 4; 17,45m para o lote 05, mais 136,30m para os lotes 06 a 15; 112,20m para o lote 25. O empreendimento possui um edifício garagem de 5 pavimentos com 106 vagas, pátio de estacionamento com 157 vagas e 15 vagas localizadas no pavimento térreo dos Blocos A, B e F (5 vagas em cada bloco) sendo todas as vagas numeradas; possui Espaço Gourmet e Espaço Kids no Bloco A, Salão de Festas com copa e instalações sanitárias no Bloco B e Guarita de uso do condomínio. Instituição de Condomínio e Memorial de Incorporação registrados na matrícula aquisitiva 73.718. PROPRIETÁRIA: PRE 57 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, CNPJ nº 28.274.404/0001-92, NIRE: 3121090290-1, com sede em Juiz de Fora/MG. Título Protocolado sob o nº191842 em 22/08/2018. Emolumentos: R\$18,38. Taxa de Fiscalização: R\$6,13. Recompe: R\$1,11. Total: R\$25,62. Oficial.  AV-1-81604. Data: 30/08/2018. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Convenção de Condomínio registrada no Lº3, sob o nº4.918. Título Protocolado sob o nº 191844 em 22/08/2018. Emolumentos: R\$7,31. Taxa de Fiscalização: R\$2,44. Recompe: R\$0,44. Total: R\$10,19. CONTINUA NO VERSO					



<< Valide aqui este documento



1º Registro de Imóveis de Juiz de Fora - MG

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

CRISTINA DE MOURA COUTINHO

Oficiala Interina

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YTYE8-DZRUU-L6Q2S-9SZSE>

MATRÍCULA Nº 81604 CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE JUIZ DE FORA (continuação)

Oficial. _____

AV-2-81.604. Data: 30/08/2018. **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO:** (Transposição de ato proveniente da AV-6 da matrícula aquisitiva 73.718): Para garantia do integral cumprimento das obrigações decorrentes da incorporação a firma incorporadora PRE 57 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, submete a incorporação do empreendimento RESIDENCIAL VILLE FIRENZE, ao regime de afetação, previsto nos artigos 31A e seguintes, da Lei 4.591/64, com alterações introduzidas 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 nº191843 em 22/08/2018. Emolumentos: R\$7,31. Taxa de Fiscalização: R\$2,44. Recompe: R\$0,44. Total: R\$10,19. Emolumentos: R\$0,00. Taxa de Fiscalização: R\$0,00. Recompe: R\$0,00. Total: R\$0,00.

Oficial. _____

AV-3-81.604.- Data: 16/12/2019.- **TRANSPOSIÇÃO DE ATO** (Proveniente do R-49 da matrícula aquisitiva nº 73.718).- **HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU TRANSFERÍVEL A TERCEIROS.- CREDORA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF.- **DEVEDORA:** PRE 57 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, CNPJ nº 28.274.404/0001-92, NIRE nº 31210902901, com sede em Juiz de Fora/MG.- **FORMA DO TÍTULO:** Contrato particular com caráter de escritura pública nº 8.7877.0715700-9, na forma do Parágrafo 5º do art 61 da Lei 4380/64 referente a abertura de crédito e mútuo, com garantia hipotecária, recursos do FGTS, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, passado pela Caixa Econômica Federal-CEF nesta cidade em 28/10/2019, via arquivada.- **VALOR DA DÍVIDA:** R\$10.561.973,35 (dez milhões, quinhentos e sessenta e um mil, novecentos e setenta e três reais e trinta e cinco centavos).- **PRAZO**

CONTINUA NA FICHA 2



<< Valide aqui este documento



1º Registro de Imóveis de Juiz de Fora - MG
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
CRISTINA DE MOURA COUTINHO
Oficiala Interina

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YTYE8-DZRUU-L6Q2S-9SZSE>

COMARCA DE JUIZ DE FORA			REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL		ESTADO DE MINAS GERAIS		
			Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis				
			REGISTRO GERAL		LIVRO Nº 2		
Matrícula Nº 81604			FICHA 2		30/08/2018		
TOTAL: construção/legalização: 30 meses; amortização: 24 meses, incluindo taxa de juros nominal de 8.0000% a.a. e efetiva de 8.3000% a.a., segundo o Sistema de Amortização Constante (SAC). Com o objetivo de financiar o empreendimento imobiliário dá em garantia da dívida confessada no contrato as unidades a serem construídas, integrantes do empreendimento denominado RESIDENCIAL VILLE FIRENZE, composto de 80 unidades cujo memorial de incorporação encontra-se registrado nesta serventia sob o R-5 desta matrícula, assim discriminadas: Bloco E: 101, 102, 103, 104 (1º pavimento), 201, 202, 203, 204 (2º pavimento), 301, 302, 303, 304 (3º pavimento), 401, 403, 404 (4º pavimento), 501, 502, 504 (5º pavimento), 601, 602, 603(6º pavimento), 702, 703, 704 (7º pavimento), 801, 803 e 804 (8º pavimento), 901, 902, 904 (9º pavimento), 1001, 1002, 1003 e 1004 (10º pavimento), 1101, 1102, 1103 (11º pavimento), 1201, 1202, 1203 e 1204 (12º pavimento), (matriculados sob os nºs 81.564, 81.565, 81.566, 81.567, 81.568, 81.569, 81.570, 81.571, 81.572, 81.573, 81.574, 81.575, 81.576, 81.578, 81.579, 81.580, 81.581, 81.583, 81.584, 81.585, 81.586, 81.589, 81.590, 81.591, 81.592, 81.594, 81.595, 81.596, 81.597, 81.599, 81.600, 81.601, 81.602, 81.604, 81.605, 81.606, 81.607, 81.608, 81.609, 81.610 e 81.611, respectivamente).- Bloco F: 103, 104 (1º pavimento), 201, 202, 204 (2º pavimento), 301, 302, 303, (3º pavimento), 402, 403, 404 (4º pavimento), 501, 503, 504 (5º pavimento), 601, 602, 604 (6º pavimento), 701, 702, 703, 704 (7º pavimento), 801, 802, 803 e 804 (8º pavimento), 901, 902, 903 e 904 (9º pavimento), 1001, 1002, 1003 e 1004 (10º pavimento), 1102, 1103 e 1104 (11º pavimento), 1201, 1203 e 1204 (12º pavimento), (matriculados sob os nºs 81.612, 81.613, 81.614, 81.615, 81.617, 81.618, 81.619, 81.620, 81.623, 81.624, 81.625, 81.626, 81.628, 81.629, 81.630, 81.631, 81.633, 81.634, 81.635, 81.636, 81.637, 81.638, 81.639, 81.640, 81.641, 81.642, 81.643, 81.644, 81.645, 81.646, 81.647, 81.648, 81.649, 81.651, 81.652, 81.653, 81.654, 81.656 e 81.657, respectivamente).- Título protocolado sob o nº 202350 em 20/11/2019. Emolumentos: CONTINUA NO VERSO							



<< Valide aqui este documento



1º Registro de Imóveis de Juiz de Fora - MG

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
CRISTINA DE MOURA COUTINHO
Oficial Interina

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YTYE8-DZRUU-L6Q2S-9SZSE>

MATRÍCULA Nº	81604	CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE JUIZ DE FORA	(continuação)
R\$1.772,59. Taxa de Fiscalização: R\$1.450,30. Recome: R\$106,35. Total: R\$3.329,24.- Emolumentos: R\$0,00. Taxa de Fiscalização: R\$0,00. Recome: R\$0,00. Total: R\$0,00.			
Oficial <u>Aduana da Costa Moura</u>			
AV-4-81.604. Data: 09/03/2021.- <u>CANCELAMENTO DA HIPOTECA</u> : conforme contrato no R-5 abaixo, a hipoteca objeto da AV-3, fica cancelada. Título protocolado sob o nº 212160 em 03/03/2021. Emolumentos: R\$35,59. Taxa de Fiscalização: R\$11,74. Recome: R\$2,14. Total: R\$49,47. Código DAP:1 x 4140-0. Selo:ELR/09273. Código de Segurança: 9220-8895-3017-0981.			
Oficial <u>Neu</u>			
R-5-81.604. Data: 09/03/2021.- <u>COMPRA E VENDA</u> . <u>ADQUIRENTE</u> : LUCAS SOUZA DO NASCIMENTO, brasileiro, fiscal, solteiro, CNH nº06968422260, DETRAN/MG, CPF nº 853.808.810-68, residente e domiciliado na Rua Albertino Gonçalves Vieira, nº 112, Teixeira, Juiz de Fora/MG. <u>TRANSMITENTE</u> : PRE 57 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, CNPJ nº 28.274.404/0001-92, NIRE nº 3121090290-1, com sede na Rua Benjamim Guimarães, nº315, Lote 01, Democrata, Juiz de Fora-MG. <u>FORMA DO TÍTULO</u> : contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, nº 8.7877.1028023-1, firmado nesta cidade aos 18/12/2020, no Sistema Financeiro da Habitação - SFH, no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, na forma da MP 996/2020, via arquivada. <u>VALOR</u> : R\$185.000,00. ITBI sobre R\$144.725,73(fração do terreno). Título protocolado sob o nº212160 em 03/03/2021. Emolumentos: R\$929,77. Taxa de Fiscalização: R\$457,98. Recome: R\$55,79. Total: R\$1.443,54. Código DAP:1 x 4542-7. Selo:ELR/09273. Código de Segurança: 9220-8895-3017-0981.			
Oficial <u>Neu</u>			
CONTINUA NA FICHA 3			



<< Valide aqui este documento



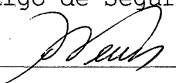
1º Registro de Imóveis de Juiz de Fora - MG

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

CRISTINA DE MOURA COUTINHO

Oficiala Interina

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YTYE8-DZRUU-L6Q2S-9SZSE>

COMARCA DE JUIZ DE FORA				REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL	
		REGISTRO GERAL		LIVRO Nº 2	
Matrícula Nº 81604				FICHA 3	
				30/08/2018	
<u>R-6-81.604.-</u> Data: 09/03/2021.- <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 FIDUCIANTE</u>: LUCAS SOUZA DO NASCIMENTO, já qualificado no R-5. <u>FORMA DO TÍTULO</u>: o Contrato objeto do R-5. <u>VALOR DA DÍVIDA</u>: R\$90.383,88, prazo de construção/legalização: 23/05/2022, prazo de amortização: 360 meses, cujo valor total da prestação inicial será de R\$521,48, incluídas taxas de juros de 5,2500% a.a. nominal e efetiva de 5,3781% a.a., segundo o Sistema de Amortização PRICE, com vencimento do primeiro encargo mensal em 18/01/2021 e tudo mais de conformidade com o contrato arquivado. Título protocolado sob o nº212160 em 03/03/2021. Emolumentos: R\$679,15. Taxa de Fiscalização: R\$277,38. Recome: R\$40,75. Total: R\$997,28. Código DAP:1 x 4517-9. Selo:ELR/09273. Código de Segurança: 9220-8895-3017-0981. Oficial  <u>AV-7-81604.</u> Data: 08/03/2023. <u>CONSTRUÇÃO</u>: Conforme requerimento, certidão de habite-se e demais documentos que ficam arquivados, fica averbada a construção do apartamento nº1101 - Bloco E - com entrada social pelo nº315 da Rua Benjamin Guimarães - Mariano Procópio, integrante do Edifício Residencial Ville Firenze. Área real, fração ideal e demais especificações, constantes na abertura desta matrícula. O empreendimento possui 01 guarita com WC, 01 depósito e 01 casa de máquinas, no 1º pavimento; 01 espaço gourmet e 01 espaço kids no 1º pavimento do bloco A; 01 salão de festas com 01 copa e 02 I.S. PNE no 1º pavimento do bloco B, todos de uso do condomínio. Inscrição Municipal (IPTU) nº016.274/225. Título protocolado sob o nº230720 em 08/02/2023. Emolumentos: R\$433,67. Taxa de Fiscalização: R\$177,12. Recome: R\$26,02. Total: R\$636,81. Código DAP:1 x 4152-5. Selo:GMP/43360. Código de Segurança: 4113-8952-5884-5721. Oficial.  CONTINUA NO VERSO					



<< Valide aqui este documento



1º Registro de Imóveis de Juiz de Fora - MG

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

CRISTINA DE MOURA COUTINHO

Oficial Interina

MATRÍCULA Nº 81604

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

Joana

(continuação)

AV-8-81604. Data: 08/03/2023. CND/INSS. Foi arquivada a CND do INSS - Aferição nº90.011.19977/78-001, de 26/01/2023, referente a área residencial multifamiliar de obra nova de 26.762,51m². Título Protocolado sob o nº 230720 em 08/02/2023. Emolumentos: R\$11,32. Taxa de Fiscalização: R\$3,77. Recomepe: R\$0,68. Total: R\$15,77. Código DAP:1 x 4134-3. Selo:GMP/43360. Código de Segurança: 4113-8952-5884-5721.

Oficial.

Joana

AV-9-81.604. Data: 07/08/2026. CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL: Procede-se a esta averbação para fazer constar, nos termos do artigo nº440-AV, do Provimento nº 195/2025/CNJ, que o imóvel objeto desta matrícula possui o código de endereçamento postal nº 36035-123.- Título Protocolado sob o nº 264.459 em 22/07/2026. Emolumentos: R\$ 0,00. Taxa de Fiscalização: R\$ 0,00 Recomepe: R\$ 0,00. Total: R\$ 0,00. Código DAP: 1 x 4159. Selo: KHN62202 Código de Segurança: 6594388359917182

Oficial

Joana

AV-10-81.604. Data: 07/08/2026. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: 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 CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, nos termos do art. 26, §7º da Lei nº9.514/97.- VALOR: R\$195.897,27 (conforme declarado na guia de ITBI nº 247293-7 na data do registro). ITBI sobre R\$ 195.897,27. A credora fiduciária deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal nº9.514/97. Título Protocolado sob o nº 264.459 em 22/07/2026. Emolumentos: R\$ 2.691,10. Taxa de Fiscalização: R\$ 1.344,66 Recomepe: R\$ 202,56 Total: R\$ 4.238,32. Código DAP: 1 x 4242. Selo: KHN62202 Código de Segurança: 6594388359917182.

Oficial

Joana

AV-11-81.604. Data: 07/08/2026. CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO POR CONSOLIDAÇÃO: Conforme documentos arquivados nesta data, fica averbado o cancelamento da alienação fiduciária objeto do R-6, em virtude da consolidação de propriedade objeto da AV-10.- Título Protocolado sob o nº 264.459 em 22/07/2026. Emolumentos: R\$ 103,03. Taxa de Fiscalização: R\$ 34,47 Recomepe: R\$ 7,75. Total: R\$ 145,25. Código DAP: 1 x 4140. Selo: KHN62202 Código de Segurança: 6594388359917182.

Oficial

Joana



<< Valide aqui este documento



1º Registro de Imóveis de Juiz de Fora - MG

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
CRISTINA DE MOURA COUTINHO
Oficiala Interina

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 **81.604**, 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.

Constitui condição necessária para realização 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, e inclusive aquelas lavradas em outras unidades da Federação nos termos do art.5-a caput e §1º da Lei 15.424/2004.

O referido é verdade e dou fé. Juiz de Fora/MG, 07 de agosto de 2026.

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2200/01 e Lei nº 11.977/09.

Obs.: Certidão válida por 30 dias para fins notariais.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA	
1º Registro de Imóveis de Juiz de Fora-MG	
SELO DE CONSULTA: KIK75292	
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 7181932696114989	
Quantidade de ato praticados: 1 - data: 07/08/2026	
Ato(s) praticado(s) por	
Ronaldo Falcometa Neves - Oficial Substituto Interino	
Emol. R\$ 28,23 - TFJ R\$ 10,72 - Total R\$ 41,08	
Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br	