



**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 1.º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS		REGISTRO GERAL -		Fis. 157	
Matrícula N.º 2.555		- LIVRO N.º 2 - H		Data: 18/12/1977	
IMÓVEL:- Aptº nº703, com instalações e dependências, do Edifício Centro Residencial Drogafar, sito n/cidade, a Rua Santo Antônio, 637, e a respectiva fração ideal de terreno de 12/1000 do todo que mede 21,80m de frente para a rua, 67,20m confrontando com Maurício Miranda Teixeira, 21,15m confrontando com sucessores de Agostinho Bodino, sendo que no fim desta linha, o terreno quebra para dentro, na extensão de 7,70m confrontando com sucessores da família Andrés, estendendo-se mais 46,70m de profundidade, confrontando com Drogafar S/A e Paulo Antônio Martins de Oliveira, terminando nos fundos com 12,50m de largura, confrontando com os Diários Associados.- PROPRIETÁRIOS: JOAQUIM DE ALMEIDA JUNIOR, empresário, CPF-003.659.716-34 e sua mulher MARIA DE LOURDES TEIXEIRA DE ALMEIDA, do lar, brasileiros, res. nesta cidade.- Reg. aquisitivo nº26.365, 1º Ofício.- Oficial em exercício, <i>Lucy da Costa Lima</i>.....					
R-1-2.555.- Data: 18/12/1977.- PERMUTA.- ADQUIRENTES: ARMINDA TEIXEIRA DA SILVA e ELVIRA TEIXEIRA DA SILVA, do lar, brasileiras, CPF- respectivamente 284.019.806-15 e 284.020.066-04, res. n/cidade.- TRANSMITENTES: Os proprietários acima identificados.- VALOR: R\$400.000,00.- Forma do Título: Escritura de 25/11/1977, em notas do 2º tabelião desta Comarca, Lº379, fls. 193vº.- Oficial em exercício, <i>Lucy da Costa Lima</i>.....					
R-2-2.555.- Data: 20/11/1980.- DOAÇÃO - ADQUIRENTE: SEBASTIÃO SOBEIRA, brasileiro, comerciante, inscrito no CPF-113.972.926-87, casado sob o regime de comunhão de bens com ONDINA DA SILVA SOBEIRA, residentes nesta cidade.- TRANSMITENTES: As adquirentes no R-1-2.555.- Forma do Título: Escritura de 28/10/1980, lavrada em notas do 1º tabelião desta comarca, Lº204, fls. 81vº.- VALOR: R\$640.000,00.- Oficial, <i>Leandro Pereira de Paula e Inácio</i>.....					
R-3-2.555.- Data: 20/11/1980.- USUFRUTO VITALÍCIO.- CREDORAS: ARMINDA TEIXEIRA DA SILVA e ELVIRA TEIXEIRA DA SILVA, acima identificadas.- DEVEDOR: O adquirente no R-2-2.555 e sua mulher.- Forma do Título: A mesma do já referido no R-2.- VALOR: R\$640.000,00.- Oficial, <i>Leandro Pereira de Paula e Inácio</i>.....					
AV-4-2.555.- Data: 14-12-1984.- O usufruto vitalício objeto do R-3 acima fica totalmente cancelado, em virtude de renúncia das usufrutuárias, conforme escritura de 28-09-1984, em notas do 2º tabelião desta comarca, Lº 424, fls.19.- O Oficial, <i>Leandro Pereira de Paula e Inácio</i>.....					



**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	2.555	CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS — COMARCA DE JUIZ DE FORA	(continuação)
<u>R-5-2.555.-</u> Data: 21-12-1984.- COMPRA E VENDA.- <u>ADQUIRENTE:</u> ALIETTE LIMA D'AVILA, solteira, maior, ferroviária, CPF nº843.576.657-87, brasileira, residente nesta cidade.- <u>TRANSMITENTE:</u> O adquirente no R-2 retro identificado.- Forma do Título: Escritura de 09-11-1984, em notas do 2º tabelião desta comarca, Lº426, fls.62.- <u>VALOR:</u> R\$9.000.000,00. Oficial, <i>Maria Amélia de Andrade F. Toscano</i>			
<u>R-6-2.555.-</u> Data: 25-11-1992.- COMPRA E VENDA.- <u>ADQUIRENTE:</u> JOSÉ MARTINS DE ANDRADE, contador, CPF sob o nº 043.606.566-53, CI nº M-471.329 SSPMG, casado pelo regime de comunhão de bens com ETELVINA BUENO DE ANDRADE, residente em Caratinga MG, brasileiros.- <u>TRANSMITENTE:</u> A adquirente no R-5 acima identificada.- Forma do Título: Escritura de 21-02-1992, em notas do tab. do município de Chacara, Lº77-A, fls. 193.- <u>VALOR:</u> - - - - - CR\$10.000.000,00. ITBI CR\$16.864.096,00 Oficial, <i>Maria Amélia de Andrade F. Toscano</i>			
<u>R-7-2.555.-</u> Data: 03-01-1997.- COMPRA E VENDA.- <u>ADQUIRENTE:</u> NILTON DIAS DA SILVEIRA, brasileiro, solteiro, ferroviário, CIC nº333.874.436-68, residente n/ cidade.- <u>TRANSMITENTES:</u> Os adquirentes no R-6 acima.- Forma do Título: Contrato Particular passado n/ cidade, em 30-12-1996, do qual fica uma via arquivada.- <u>VALOR:</u> R\$32.000,00.- Tit: protocolado sob nº61351. Oficial, <i>Maria Amélia de Andrade F. Toscano</i>			
<u>R-8-2.555.-</u> Data: 03-01-1997.- HIPOTECA.- <u>CREDORA:</u> CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, com sede n/ cidade, CGC nº00.360.305/0001-04, com sede n/ cidade de Brasília DF, por seu escritório desta cidade.- <u>DEVEDOR:</u> O adquirente no R-7 acima.- Forma do Título: A mesma do já referido R-7.- <u>VALOR DA DÍVIDA:</u> R\$20.999,00, pagáveis em 180 prestações mensais e prazo de renegiação de 084 meses; sendo o valor da primeira delas de R\$267,43, incluído juros de 7,6000a.a. nominal e taxa efetiva de 7,8704a.a. pelo plano de equivalência salarial PES e Sistema Francês de Amortização, vencendo-se a primeira delas 30-01-1997 e tudo mais de conformidade com o contrato. Oficial, <i>Maria Amélia de Andrade F. Toscano</i>			
<u>AV-9-2.555.-</u> Data: 04-09-2003.- Conforme documento a mim dirigido, datado de 12-08-2003, que fica arquivado, a credora autoriza o cancelamento da hipoteca objeto do R-8, por se achar liquidada toda a dívida. Prot. nº93.400 Oficial, <i>Maria Amélia de Andrade F. Toscano</i>			
<u>R-10-2.555.-</u> Data: 10/12/2006.- <u>COMPRA E VENDA</u> (da nua propriedade). <u>ADQUIRENTE(S):</u> OCTACILIA SILVA NOGUEIRA, brasileira, autônoma, solteira, CI. nº M-16.331.955, SSP/MG, CPF nº 076.970.096-92, residente nesta cidade.- <u>TRANSMITENTE(S):</u> O adquirente no R-7.- Forma do Título: Escritura em notas do 2º tabelião desta comarca, datada de 14/08/2006, Lº545, fls.050. <u>VALOR:</u> R\$26.206,00. ITBI sobre R\$39.206,00. Título Protocolado sob o nº 122650. Oficial, <i>Maria Amélia de Andrade F. Toscano</i>			
<u>R-11-2.555.-</u> Data: 10/12/2006.- <u>USUFRUTO VITALÍCIO.</u> <u>USUFRUATUÁRIA:</u> DONIZETE LUIZ NOGUEIRA,			



**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	
Matrícula Nº		Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis		Data:	
2555		REGISTRO GERAL		01/12/1977	
Brasileiro, fazendeiro, solteiro, CI. R° M-2.072.419, SSP/MG, CPF n° 198.234.606-04, residente nesta cidade.- <u>NÚ PROPRIETÁRIA</u>: A adquirente no R-10. Forma do Título: A mesma do R-10.- <u>VALOR</u>: R\$13.000,00. Título Protocolado sob n°122650. Oficial <u>Maria Amélia de Andrade F. Toscano</u> <u>AV-12-2.555</u>.- Data: 21/01/2009. <u>RENÚNCIA DE USUFRUTO</u>.- Conforme escritura lavrada em notas do 1º tabelião desta comarca, L°478, fls.153, datada de 31-12-2008, o usufruto vitalício objeto do R-11 fica cancelado, tendo em vista a renúncia da usufrutuária. Título Protocolado sob n°123306. Oficial <u>Apuleia de Andrade F. Toscano</u> <u>R-13-2.555</u> - Data: 19/01/2012.- <u>COMPRA E VENDA</u>. <u>ADQUIRENTE(S)</u>: CARLOS HENRIQUE TOLEDO, brasileiro, advogado, viúvo, CI. n° 04706267-4, IFP/RJ, CPF n° 710.280.057-68, residente nesta cidade.- <u>TRANSMITENTE(S)</u>: A adquirente no R-10.- Forma do Título: Escritura em notas do 1º tabelião desta comarca, datada de 30/09/2011, L°506, fls.110. <u>VALOR</u>: R\$40.000,00. ITBI sobre R\$57.793,00. Título Protocolado sob o n° 143053. Oficial <u>Apuleia de Andrade F. Toscano</u> <u>R-14-2.555</u>.- Data: 20/04/2023.- <u>ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA</u>.- <u>CREDOR FIDUCIÁRIO</u>: ITAÚ UNIBANCO S.A, CNPJ n° 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n° 100 - Torre Olavo Setúbal, São Paulo/SP.- <u>DEVEDOR FIDUCIANTE</u>: CARLOS HENRIQUE TOLEDO, brasileiro, empresário, viúvo, CI n° 04706267-4, IFP/RJ, CPF n° 710.280.057-68, residente na Rua Padre Luna, n°20/307, Centro, Valença/RJ.- <u>FORMA DO TÍTULO</u>: Cédula de Crédito Bancário com garantia fiduciária de imóvel e outras avenças, n° 10182397902, passado em São Paulo/SP, datada 04/04/2023, na forma do art. 38 da Lei 9.514/97, via arquivada.- <u>VALOR DA DÍVIDA</u>: R\$173.948,28, pagáveis em 240 prestações mensais; 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

2555

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

Amélia

(continuação)

vencimento desta operação 04/07/2043; data de vencimento da primeira prestação 30 após a data da liberação dos recursos ao cliente; vencimento das prestações no mesmo dia da data de liberação dos recursos ao cliente nos meses subsequentes; taxa efetiva de juros de 22,4000% a.a. e 1,6986% a.m.; taxa nominal de juros de 20,3836% a.a. e 1,6986% a.m.; sistema de amortização Constante - SAC; custo efetivo total - CET de 23,5500% a.a. e 1,7800% a.m.; os pagamentos deverão ser efetuados na praça da conta corrente indicada no item 6 do quadro resumo; e tudo mais de conformidade com o contrato arquivado. Título Protocolado sob o nº 232125 em 11/04/2023. Emolumentos: R\$2.229,93. Taxa de Fiscalização: R\$1.098,41. Recome: R\$133,79. Total: R\$3.462,13. Código DAP: 1 x 4541-9. Selo: GPV/11075. Código de Segurança: 4623-0590-6602-9915.

Oficial

Amélia

AV-15-2.555, Data: 08/01/2025. 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 do credor **ITAÚ UNIBANCO SA**, inscrita no CNPJ n. 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº100 - Torre Olavo Setúbal, Bairro Parque Jabaquara, São Paulo/SP, nos termos do art. 26, §7º da Lei nº9.514/97.- VALOR: R\$290.000,00 (conforme declarado na guia de ITBI código de transferência nº16858/2024 na data do registro). ITBI sobre R\$290.000,00. A credora fiduciária deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal nº9.514/97. Título Protocolado sob o nº 249.397 em 20/12/2024. Emolumentos: R\$ 2.843,55. Taxa de Fiscalização: R\$ 1.670,14 Recome: R\$ 170,60. ISS: R\$ 142,18. Total: R\$ 4.826,47. Código DAP: 1 X 4244. Selo: ILR12395 Código de Segurança: 5324996607528584.

Oficial

Amélia

AV-16-2.555, Data: 08/01/2025. CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO POR CONSOLIDAÇÃO: Conforme documentos arquivados, fica averbado o cancelamento da alienação fiduciária objeto do R-14, em virtude da consolidação de propriedade objeto da AV-15. Título Protocolado sob o nº 249.397 em 20/12/2024. Emolumentos: R\$ 99,83. Taxa de Fiscalização: R\$ 32,93 Recome: R\$ 5,99. ISS: R\$ 4,99. Total: R\$ 143,74. Código DAP: 1 X 4140. Selo: ILR12395 Código de Segurança: 5324996607528584.

Oficial

Amélia



**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 **2.555**, 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.

Após a noventena constitucional, constituirá 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 15.424/04.

O referido é verdade e dou fé. Juiz de Fora/MG, 08 de janeiro de 2025.

Adriana das Graças B. M. Terra - Oficial Substituta

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: INC17953 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 7260395003140381	
Quantidade de ato praticados: 1 - data: 08/01/2025 Ato(s) praticado(s) por Adriana das Graças B. M. Terra - Oficial Substituta	
Emol. R\$ 27,36 - TFJ R\$ 10,25 - Total R\$ 40,62 - ISS: R\$ 1,37 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: 249.397 de 20 de dezembro de 2024
Apresentante: ITAU UNIBANCO SA EST UNIF
Interessado: ITAU UNIBANCO SA EST UNIF
Natureza do título: Requerimento (Consolidação da propriedade fiduciária)

Valores Finais		Selo de Fiscalização	
EMOLUMENTOS LÍQUIDOS	R\$ 3.126,95	PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA CNS:04.094-9	
Recompe	R\$ 0,00	Selo Eletrônico N°: ILR12395 Cód. Seg.: 5324996607528584 Emol Bruto: R\$ 3.285,52 + TFJ: R\$ 1.749,57 + Total: R\$ 5.035,09 08/01/2025, Qtde Atos: 4. Ato(s) praticado(s) por: Iane Caroline Moraes da Rocha - Aux. de Escrevente V Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br. Obs.: Os valores de ISSQN e das Taxas de Cartão não constam no selo de fiscalização. O Valor e o Selo das Certidões constam nas próprias Certidões. 	
Taxa de Fiscalização	R\$ 1.759,82		
ISS	R\$ 156,34		
Outras Despesas	R\$ 0,00		
Taxa Cartão	R\$ 0,00		
TOTAL FINAL DO SERVIÇO	R\$ 5.230,68		
VALOR DO DEPÓSITO PRÉVIO	R\$ 5.230,68		
VALOR COMPLEMENTADO	R\$ 0,00		
VALOR DEVOLVIDO	R\$ 0,00		

Q	Código	Ato	Emol.	Rec.	TFJ	ISS	Total
1	4701	Prenotação	45,69	2,74	9,78	2,28	60,49
12	8101 (12)	Arquivamento	110,52	6,60	36,72	5,52	159,36
1	4244	Consolidação da propriedade fiduciária - AV-15 - 2.555 Livro 2 Base de cálculo: 290.000,00	2.843,55	170,60	1.670,14	142,18	4.826,47
1	4140	Cancelamento de Alienação Por Consolidação - AV-16 - 2.555 Livro 2 Base de cálculo: 173.948,28	99,83	5,99	32,93	4,99	143,74
1	8401	04. Certidão Inteiro Teor - Matrícula nº 2.555	27,36	1,64	10,25	1,37	40,62

Declarações do Apresentante:

Declaro que recebi do Cartório o título apresentado devidamente registrado.

Juiz de Fora/MG, 08/01/2025

Iane Caroline Moraes da Rocha - Aux. de
Escrevente V

ITAU UNIBANCO SA EST UNIF
Apresentante



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: VDSA8-GG4GD-JGJVS-453Z6

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/VDSA8-GG4GD-JGJVS-453Z6>

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

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