Valide aqui
este documento

CARTÓRIO DO SEGUNDO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
OFICIAL: R. M. ESTEVES MASSOTE
SUBSTITUTOS: M. C. ESTEVES MASSOTE/ ERIKA H. DE SOUZA
Avenida Barão do Rio Branco, 2370 sala 401 - CEP 36016-903 TEL: (32) 3217-3767
E-mail: cartorio@srimassote.com.br

CNM: **049296.2.0045406-87**

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE JUIZ DE FORA | MATRÍCULA Nº 045406 | FICHA 1 | DATA 05/01/2018 | ESTADO DE MINAS GERAIS

LIVRO N.º 2 | REGISTRO GERAL

	Apartamento 1504, 15º pavimento, no Condominio Residencial Spazio Bom Pastor, no prolongamento da Rua Theodomiro Campos e Rua Luiz Moreira Guedes, no Loteamento Mansões do Bom Pastor, com área privativa principal de 51,02 m², área privativa total de 73,07 m², área de uso comum de 51,09 m², área real total de 124,16 m², dotado de uma vaga de garagem dupla identificada pelos números 121 e 121A, sendo uma vaga presa semicoberta e uma livre coberta, localizada no 2º pavimento, e respectiva fração ideal de 0,008500 do terreno (lote 4-A, da quadra VI), que mede 84,00 m para o prolongamento da Rua Theodomiro Campos; 11,50 m em curva para a confluência do prolongamento da Rua Theodomiro Campos com a Rua Luiz Moreira Guedes; 23,00 m de frente para a Rua Luiz Moreira Guedes; 105,00 m confrontando com os lotes 11 a 13 e com uma servidão; e 25,00 m confrontando com o lote 3. PROPRIETÁRIO(S): DIAMOND EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, C.N.P.J. - 28.855.905/0001-62, com sede nesta cidade. PROCEDÊNCIA: Matrícula 45.039 (PROTOCOLO 107445 DE 15/12/2017). EMOLUMENTOS: R$9,74. TAXA DE FISCALIZAÇÃO JUDICIÁRIA: R$3,06. TOTAL: R$12,80. A Escrevente (19),
AV 1	05 de janeiro de 2018 (PROTOCOLO 107448 DE 15/12/2017). CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. A convenção de condomínio do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SPAZIO BOM PASTOR, está registrada sob nº 2.436, livro 3 "Registro Auxiliar", e obriga a todos os titulares de direitos sobre as unidades. EMOLUMENTOS: R$7,75. TAXA DE FISCALIZAÇÃO JUDICIÁRIA: R$2,44. TOTAL: R$10,19. A Escrevente (20),
AV 2	05 de janeiro de 2018 (PROTOCOLO 107446 DE 15/12/2017). **IMÓVEL A SER CONSTRUÍDO.** A unidade imobiliária aqui matriculada integra o empreendimento a ser construído no terreno supra, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. Alvará de licença emitido em 17/11/2017 (sem data de validade). Incorporação registrada sob R 5 na matrícula 45.039, em 05/01/2018. Esta matrícula poderá ser encerrada caso a construção não seja concluída ou nas demais hipóteses previstas em lei. EMOLUMENTOS: R$7,75. TAXA DE FISCALIZAÇÃO JUDICIÁRIA: R$2,44. TOTAL: R$10,19. A Escrevente (20),
AV 3	05 de janeiro de 2018 (PROTOCOLO 107449 DE 15/12/2017). PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. Nos termos do instrumento particular datado de 15/12/2017, com aditamento de 02/01/2018, arquivados, fica aqui constando que a proprietária e incorporadora, DIAMOND EMPREEENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 28.855.905/0001-62, com sede nesta cidade, submeteu a Incorporação Imobiliária do Empreendimento denominado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SPAZIO BOM PASTOR, objeto do R 5, na matrícula 45.039, ao **REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**, nos termos dos arts. 31-A e seguintes da lei 4.591/64, com a redação dada pela Lei 10.931/04. Os emolumentos foram cotados na AV.7/45.039, em conformidade com o art. 237-A da lei 6.015/73 e art. 10-A da lei Estadual 15.424/04. A Escrevente (20),

MOD. 10

- continua no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UEQEB-P8W8L-DS-B5-1
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UEQEB-P8W8L-DS

CARTÓRIO DO SEGUNDO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
OFICIAL: R. M. ESTEVES MASSOTE
SUBSTITUTOS: M. C. ESTEVES MASSOTE/ ERIKA H. DE SOUZA
Avenida Barão do Rio Branco, 2370 sala 401 - CEP 36016-903 TEL: (32) 3217-3767
E-mail: cartorio@srimassote.com.br

CNM: **049296.2.0045406-87**

MATRÍCULA № 045406	CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	FICHA 1

R 4 — 09 de outubro de 2018 (PROTOCOLO 110161 DE 04/09/2018). COMPRA E VENDA. ADQUIRENTE(S): PAULO SERGIO FERREIRA DE OLIVEIRA, CNH 06580326626, DETRAN/MG, CPF 127.220.366-22, brasileiro, militar, solteiro, residente nesta cidade. TRANSMITENTE(S): DIAMOND EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, C.N.P.J. - 28.855.905/0001-62, com sede nesta cidade. FORMA DO TÍTULO: Contrato particular nº 1.7877.0020851-3, de 27/07/2018, do qual uma via fica arquivada juntamente com a documentação referida na Lei 7.433/85, regulamentada pelo Decreto 93.240/86. VALOR: R$190.000,00 (cento e noventa mil reais). VALOR FISCAL: R$190.000,00. EMOLUMENTOS: R$812,49. TAXA DE FISCALIZAÇÃO JUDICIÁRIA: R$377,56. TOTAL: R$1.190,05. SELO DE CONSULTA CHZ/048017. CÓDIGO DE SEGURANÇA 3497-7213-3835-8714. CÓDIGO 1 x 4542-7. A Escrevente (20)

R 5 — 09 de outubro de 2018. (PROTOCOLO 110161 DE 04/09/2018). CONSTITUIÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. O adquirente, PAULO SERGIO FERREIRA DE OLIVEIRA, aqui denominado fiduciante, obteve um financiamento junto à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, C.N.P.J. - 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF, aqui denominada fiduciária, do valor de R$152.000,00 (cento e cinquenta e dois mil reais), resgatável em 360 prestações mensais, do valor inicial, total, de R$1.759,00 (Taxa de Juros de Balcão) ou R$1.613,77 (Taxa de Juros Reduzidas), vencíveis à partir de 03/09/2018, com juros às taxas de balcão de 10,0262% ao ano (nominal) e 10,5000% ao ano (efetiva), ou taxas de juros reduzidas de 8,8796% ao ano (nominal) e 9,2500% ao ano (efetiva), e outros encargos estabelecidos, pelo que o imóvel aqui matriculado foi constituído em propriedade fiduciária, na forma do artigo 23 da Lei 9.514/97, e transferida sua propriedade resolúvel à fiduciária, com o escopo de garantia do financiamento, tendo sido indicado para o imóvel, para os efeitos do artigo 24, VI, da Lei 9.514/97, o valor de R$190.000,00 (cento e noventa mil reais), na forma e condições estabelecidas no contrato.- EMOLUMENTOS: R$762,91. TAXA DE FISCALIZAÇÃO JUDICIÁRIA: R$354,52. TOTAL: R$1.117,43. SELO DE CONSULTA CHZ/048017. CÓDIGO DE SEGURANÇA 3497-7213-3835-8714. CÓDIGO 1 x 4541-9. A Escrevente (20)

AV 6 — 13 de maio de 2021. (PROTOCOLO 119256 de 07/04/2021). BAIXA DE HABITE-SE/CONSTRUÇÃO. De acordo com a documentação arquivada, fica aqui constando que foi concluída a construção da unidade imobiliária objeto desta matrícula, com acesso pelo número 49 da Rua Luiz Moreira Guedes, sendo-lhe concedido o habite-se (aceitação da obra) em 25/05/2020, conforme certidão emitida pela PJF em 15/06/2020 - Processo 7577/17 (INSCRIÇÃO PJF 065.649/125). EMOLUMENTOS: R$462,71. TAXA DE FISCALIZAÇÃO JUDICIÁRIA: R$215,02. TOTAL: R$677,03. SELO DE CONSULTA ENU/35534. CÓDIGO DE SEGURANÇA 2577-5424-5267-0458. CÓDIGO 1 x 4211-9. A Escrevente (20),

AV 7 — 13 de maio de 2021 (PROTOCOLO 119256 DE 07/04/2021). ARQUIVAMENTO CND/INSS. Foi apresentada para ser arquivada a CND/INSS nº 000812021-88888572 (CEI 51.242.66572/77), emitida em 30/03/2021 pela

- continua na ficha 2 -

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CARTÓRIO DO SEGUNDO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
OFICIAL: R. M. ESTEVES MASSOTE
SUBSTITUTOS: M. C. ESTEVES MASSOTE/ ERIKA H. DE SOUZA
Avenida Barão do Rio Branco, 2370 sala 401 - CEP 36016-903 TEL: (32) 3217-3767
E-mail: cartorio@srimassote.com.br

CNM: **049296.2.0045406-87**

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE JUIZ DE FORA | MATRÍCULA 45406 | FICHA 2 | DATA 05/01/2018 | ESTADO DE MINAS GERAIS

LIVRO N.º 2 | REGISTRO GERAL

Secretaria da Receita Federal do Brasil. EMOLUMENTOS: R$9,40. TAXA DE FISCALIZAÇÃO JUDICIÁRIA: R$2,96. TOTAL: R$12,36. SELO DE CONSULTA ENU/35534. CÓDIGO DE SEGURANÇA 2577-5424-5267-0458. CÓDIGO 1 x 4135-0. A Escrevente (20),

AV 8 — 20 de dezembro de 2021 (PROTOCOLO 121829 DE 01/12/2021). CANCELAMENTO CONSTITUIÇÃO PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. De acordo com o contrato que será objeto dos atos a seguir, fica cancelado o R 5 por autorização da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. EMOLUMENTOS: R$75,46. TAXA DE FISCALIZAÇÃO JUDICIÁRIA: R$23,48. TOTAL: R$98,94. SELO DE CONSULTA FEX/58460. CÓDIGO DE SEGURANÇA 6267-8756-9312-2109. CÓDIGO 1 x 4140-0. A Escrevente (20),

R 9 — 20 de dezembro de 2021 (PROTOCOLO 121829 DE 01/12/2021). COMPRA E VENDA. ADQUIRENTE(S): MARCELO LUIS DUARTE BATISTA, CNH 02953637171, DETRAN/MG, CPF 946.555.536-34, brasileiro, bancário, solteiro, residente na Rua Senador Vergueiro, nº 106, Complemento 1208, Bairro Flamengo, no Rio de Janeiro - RJ. TRANSMITENTE(S): PAULO SERGIO FERREIRA DE OLIVEIRA, CNH 06580326626, DETRAN/MG, CPF 127.220.366-22, brasileiro, militar, solteiro, residente na Rua Luiz Moreira Guedes, nº 49, Complemento 1504, Bairro Mansões do Bom Pastor, nesta cidade. FORMA DO TÍTULO: Contrato particular nº 10168959907, de 03/11/2021, do qual uma via fica arquivada juntamente com a documentação referida na Lei 7.433/85, regulamentada pelo Decreto 93.240/86. VALOR: R$245.000,00 (duzentos e quarenta e cinco mil reais). VALOR FISCAL: R$258.376,00. EMOLUMENTOS: R$2.091,74. TAXA DE FISCALIZAÇÃO JUDICIÁRIA: R$1.158,94. TOTAL: R$3.250,68. SELO DE CONSULTA FEX/58460. CÓDIGO DE SEGURANÇA 6267-8756-9312-2109. CÓDIGO 1 x 4543-5. A Escrevente (20),

R 10 — 20 de dezembro de 2021. (PROTOCOLO 121829 de 01/12/2021). CONSTITUIÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. O adquirente, MARCELO LUIS DUARTE BATISTA, aqui denominado fiduciante, obteve um financiamento junto ao ITAÚ UNIBANCO S/A, C.N.P.J. - 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, São Paulo - SP, aqui denominado fiduciário, do valor de R$208.250,00 (duzentos e oito mil e duzentos e cinquenta reais), resgatável em 360 prestações mensais, do valor inicial, total, de R$2.117,79 (dois mil e cento e dezessete reais e setenta e nove centavos), vencíveis à partir de 03/12/2021, com juros às taxas anuais de 8,0000% (nominal) e 8,3000% (efetiva), e outros encargos estabelecidos, pelo que o imóvel aqui matriculado foi constituído em propriedade fiduciária, na forma do artigo 23 da Lei 9.514/97, e transferida sua propriedade resolúvel ao fiduciário, com o escopo de garantia do financiamento, tendo sido indicado para o imóvel, para os efeitos do artigo 24, VI, da Lei 9.514/97, o valor de R$245.000,00 (duzentos e quarenta e cinco mil reais), na forma e condições estabelecidas no contrato. - EMOLUMENTOS: R$1.971,13. TAXA DE FISCALIZAÇÃO JUDICIÁRIA: R$915,97. TOTAL: R$2.887,10. SELO DE

MOD. 10

- continua no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UEQEB-P8W8L-DS
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CARTÓRIO DO SEGUNDO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
OFICIAL: R. M. ESTEVES MASSOTE
SUBSTITUTOS: M. C. ESTEVES MASSOTE/ ERIKA H. DE SOUZA
Avenida Barão do Rio Branco, 2370 sala 401 - CEP 36016-903 TEL: (32) 3217-3767
E-mail: cartorio@srimassote.com.br

CNM: **049296.2.0045406-87**

MATRÍCULA 45406	CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	FICHA 2

CONSULTA FEX/58460. CÓDIGO DE SEGURANÇA 6267-8756-9312-2109. CÓDIGO 1 x 4542-7.- A Escrevente (20),

AV 11 04 de junho de 2024 (PROTOCOLO 131871 DE 08/05/2024). CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. De acordo com a documentação arquivada, recepcionada por meio do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis – ONR, através do módulo intimação e consolidação da propriedade e nos termos do art. 26, § 7°, da Lei 9.514, de 20.11.1997, consolida-se a propriedade do imóvel aqui matriculado em nome do fiduciário, ITAÚ UNIBANCO S.A., C.N.P.J. - 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n° 100, Torre Olavo Setúbal, São Paulo - SP, o qual apresentou para este ato, prova de pagamento do ITBI, através do Código de transferência n° 5888/2024, arquivado. VALOR FISCAL: R$340.372,58 (trezentos e quarenta mil e trezentos e setenta e dois reais e cinquenta e oito centavos). EMOLUMENTOS: R$2.877,19. TAXA DE FISCALIZAÇÃO JUDICÁRIA: R$1.594,25. TOTAL: R$4.471,44. SELO DE CONSULTA HRO/97755. CÓDIGO DE SEGURANÇA 2100-1925-7055-8349. CÓDIGO 1 x 4244-0. A Escrevente(28).

AV-12. 04 de outubro de 2024 (Protocolo 133.268 de 11/09/2024). **LEILÕES NEGATIVOS.** Em atenção ao requerimento do ITAÚ UNIBANCO S.A, C.N.P.J. - 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n° 100, Torre Olavo Setúbal, São Paulo - SP, arquivado (art. 970 do Provimento Conjunto PR/CGJ n° 93/2020 do TJMG), recepcionado através do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis - ONR, por meio do módulo Protocolo Eletrônico de Títulos, averba-se por este ato que restaram negativos os leilões extrajudiciais realizados em 16/08/2024 - 1° leilão e em 26/08/2024 - 2° leilão, através do Leiloeiro Oficial Eduardo Consentino (Matrícula n° 616 JUCESP). Ato: 1 x 4136. Emolumentos: R$ 23,75 Taxa de Fiscalização: R$ 7,90. Valor Total: R$ 34,26. Selo eletrônico HZR30495. Cod. Seg. 2532141569715500. A Escrevente (28),

AV-13. 04 de outubro de 2024 (Protocolo 133.268 de 11/09/2024). **CANCELAMENTO CONSTITUIÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.** De acordo com a documentação arquivada que deu origem a AV 12 supra, fica cancelado o R 10 por autorização do ITAÚ UNIBANCO S.A. Ato: 1 x 4140. Emolumentos: R$ 95,30 Taxa de Fiscalização: R$ 31,44. Valor Total: R$ 137,23. Selo eletrônico HZR30495. Cod. Seg. 2532141569715500. A Escrevente (28),

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UEQEB-P8W8L-DS-B5-1
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CARTÓRIO DO SEGUNDO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
OFICIAL: R. M. ESTEVES MASSOTE
SUBSTITUTOS: M. C. ESTEVES MASSOTE/ ERIKA H. DE SOUZA
Avenida Barão do Rio Branco, 2370 sala 401 - CEP 36016-903 TEL: (32) 3217-3767
E-mail: cartorio@srimassote.com.br

Número do último ato: R- ou AV-13, praticado na Matrícula: 45.406

Certifico que esta cópia reproduz fielmente a Matrícula nº 45.406, 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 nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985.****

Certifico que eventuais Protocolos de Títulos Judiciais, já CANCELADOS, não são mencionados na presente certidão.****

Certifico ainda que sobre o imóvel desta matrícula existe o seguinte protocolo em andamento: 133.902 de 01/11/2024 - Relatório de Indisponibilidade de Bens - CNIB.

O referido é verdade e dou fé.

Juiz de Fora, 06 de novembro de 2024

A Escrevente, (25) Maria Luiza de Souza Leonel.

VERSO DA FOLHA EM BRANCO

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Selo de Consulta No IIA00065
Código de Segurança.: 1035815005823271

Pedido de Certidão nº 18.971
Quantidade de ato praticados: 1
Ato(s) praticado(s) por Maria Luiza de Souza Leonel

Emol. R$ 26,11 + TFJ R$ 9,78
ISS: R$ 1,31 = Total R$ 38,77

Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UEQEB-P8W8L-DS
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar