



<< 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
Registrador: RONALDO FALCOMETA NEVES
Oficial Interino

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	51905	FICHA 1		Data: 22/06/2007		
IMÓVEL: Lote nº08, da quadra "B" com 270,00m2, situado no Loteamento Alta Vista, região do Bairro Ipiranga, medindo: 09,00m de testada para a rua "A"; 30,00m de um lado com o lote 07; 30,00m de outro lado com o lote 09 e 09,00m nos fundos com os lotes 12 e 11.- PROPRIETARIOS: LUIZ ANTONIO DIEGUES, comerciante, CPF nº236.307.956-68, casado sob o regime da comunhão de bens com MARIA APARECIDA DE OLIVEIRA DIEGUES, CPF nº209.678.616-91, brasileiros, residentes nesta cidade.- Matrícula aquisitiva nº31947. Protocolo nº113269. Oficial <i>Ilana Amelice de Paula S. Joann</i> AV-1-51.905 :Data: 22/06/2007. SERVIDÕES (transposição do R-5- e AV-6- da matrícula aquisitiva): Foram instituídas servidões de passagem sobre a área A, denominadas "H" e "G", destinadas a esgotamento sanitário e drenagem pluvial, ambas partindo da gleba B (onde foi implantando este loteamento, descritas na planta) e servidão de passagem sobre o imóvel da matrícula 26.311, pertencente ao Espólio de Helena Maria Marcondes Paraná de Castro, com 780,00m2, de forma regular, medindo 13,00m de testada para o viradouro da Rua Antônio Amaral Tostes; 90,35m mais 29,10m mais 128,05m de um lado, confrontando com terras do espólio referido; medindo 90,10m mais 32,30m de outro lado confrontando com terras do mesmo espólio, 132,45m confrontando com terras pertencentes aos proprietários acima; e terminando em 12,50m de largura, confrontando com terras do espólio já citado. Oficial <i>Ilana Amelice de Paula S. Joann</i> R-2-51.905.- Data: 22/06/2007.- Servidão: Sobre o terreno acima encontra-se demarcada faixa non aedificandi, com largura de 3,00m destinada a redes de drenagem pluvial, abastecimento de água potável e esgotamento sanitário, a qual encontra-se identificada como servidão "A". Oficial <i>Ilana Amelice de Paula S. Joann</i> R-3-51.905. - Data: 16/03/2010.- COMPRA E VENDA. ADQUIRENTE(S): MARCILIA HELENA GUEDES BISSOLI, professora, CI. nº M-2.380.334, SSP/MG, CPF nº 040.726.046-31, casada sob o regime de comunhão de						

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
Registrador: RONALDO FALCOMETA NEVES
Oficial Interino

MATRÍCULA Nº	51905	CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE JUIZ DE FORA	(continuação)
bens, com REINALDO BISSOLI, médico, CI. nº 534.193, SSP/MG, CPF nº 018.637.116-00, ambos brasileiros, residentes nesta cidade .- <u>TRANSMITENTE(S)</u>: Os proprietários acima.- Forma do Título: Escritura em notas do tabelião do distrito de Torreões, comarca desta cidade, datada de 18/02/2010, Lº06N, fls.045. <u>VALOR</u>: R\$15.000,00. ITBI sobre R\$17.327,90. Título Protocolado sob o nº 130490. Os adquirentes estão cientes das restrições da AV-1 e do R-2. Oficial. <i>Manie Amêlia de Medeiros S. Soares</i> R-4-51.905.- Data: 21/07/2017.- <u>COMPRA E VENDA</u>.- <u>ADQUIRENTES</u>: HUDSON AUGUSTO DA SILVA XAVIER FERREIRA, comerciante, CI nº MG-11.564.757, SSP/MG, CPF nº 091.097.606-60, casado sob o regime da comunhão parcial de bens em 20/06/2014, com BRUNA APARECIDA DA SILVA, comerciante, CI nº MG-14.991.314, PC/MG, CPF nº 089.508.026-51, ambos brasileiros, residentes em Juiz de Fora/MG.- <u>TRANSMITENTES</u>: Os adquirentes identificados no R-3.- <u>Forma do Título</u>: Escritura em notas do 1º tabelião desta comarca, datada de 05/07/2017, Lº571-N, fls. 160/161.- <u>VALOR</u>: R\$26.000,00. ITBI sobre R\$26.000,00.- Título Protocolado sob o nº182094 em 06/07/2017. Emolumentos: R\$475,52. Taxa de Fiscalização: R\$194,24. Recompe: R\$28,53. Total: R\$698,29. Oficial <i>Ronaldo Falcometa Neves</i> R-5-51.905.- Data: 26/05/2021.- <u>COMPRA E VENDA</u>.- <u>ADQUIRENTE</u>: CARMEM FRANCIS JANUZZI FERREIRA, brasileira, contadora, solteira, CI nº MG-061184/O-3, CRC/MG, CPF nº 762.857.406-82, residente na Rua Américo Lobo, nº1.241, Bairú, Juiz de Fora/MG. <u>TRANSMITENTES</u>: HUDSON AUGUSTO DA SILVA XAVIER FERREIRA, comerciante, CI nº MG-11.564.757, SSP/MG, CPF nº 091.097.606-60 e sua esposa BRUNA APARECIDA DA SILVA, comerciante, CI nº MG-14.991.314, PC/MG, CPF nº 089.508.026-51, casados sob o regime da comunhão parcial de bens em 20/06/2014, ambos brasileiros, residentes na Estrada 06, Granja nº 1H, Fazendinhas do Ipiranga, Juiz de Fora/MG. <u>FORMA DO TÍTULO</u>: Escritura em notas do 4º tabelião desta comarca, datada de 10/05/2021, Lº405 N, fls.107/108. <u>VALOR</u>: R\$280.000,00. ITBI sobre R\$280.000,00. Título Protocolado sob o nº213967 em 17/05/2021. Emolumentos: R\$1.973,35.			

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
Registrador: RONALDO FALCOMETA NEVES
Oficial Interino

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			
Matricula Nº 51905		FICHA 2		22/06/2007	
Taxa de Fiscalização: R\$1.158,94. Recomepe: R\$118,39. Total: R\$3.250,68. Código DAP:1 x 4543-5. Selo:ERR/33780. Código de Segurança: 1410-5588-9355-4216.					
Oficial					
<u>AV-6-51.905.</u> Data: 27/12/2022.- <u>CONSTRUÇÃO</u>: Conforme documentos que ficam arquivados, juntamente com uma certidão de 'habite-se' emitida em 13/12/2022, fica averbada a construção da casa residencial de nº219 da Rua Lobo Guará (antiga rua 'A'), com 01 garagem e 01 piscina privativas, com a área construída de 216,24m2. Certidão emitida com a assinatura de termo de compromisso e responsabilidade, visto que a edificação possui construção em balanço e marquise sobre logradouro público, assumindo a obrigação de promover a demolição, às próprias expensas, quando assim lhe for exigido pelo município; não respeitou o afastamento frontal mínimo obrigatório, construindo no recuo, e, por reclamações e conflitos futuros dos seus confrontantes. Regularização aprovada com abertura de vãos a menos de 1,50m da divisa. Título protocolado sob o nº 229776 em 26/12/2022. Emolumentos: R\$1.292,48. Taxa de Fiscalização: R\$905,24. Recomepe: R\$77,54. Total: R\$2.275,26. Código DAP:1 x 4216-8. Selo:GHH/46671. Código de Segurança: 3600-9583-6758-1473.					
Oficial					
<u>AV-7-51.905.</u> Data: 27/12/2022.- <u>CND</u>: Foi arquivada nesta serventia a CND do INSS - aferição 90.013.23498/64-001 emitida em 14/12/2022, com a área real de obra nova de 314,78m2. Título protocolado sob o nº 229776 em 26/12/2022. Emolumentos: R\$21,45. Taxa de Fiscalização: R\$7,15. Recomepe: R\$1,29. Total: R\$29,89. Código DAP:1 x 4134-3.					
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
Registrador: RONALDO FALCOMETA NEVES
Oficial Interino

MATRÍCULA Nº	51905	CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE JUIZ DE FORA	<i>R. Nova</i>	(continuação)
Selo:GHH/46671. Código de Segurança: 3600-9583-6758-1473.				
Oficial <i>Aduanadg B. Teixeira</i>				
AV-7-51.905. Data: 27/12/2022.- <u>CND</u> : Foi arquivada nesta serventia a CND do INSS - aferição 90.013.23498/64-001 emitida em 14/12/2022, com a área real de obra nova de 314,78m2. Título protocolado sob o nº 229776 em 26/12/2022. Emolumentos: R\$21,45. Taxa de Fiscalização: R\$7,15. Recome: R\$1,29. Total: R\$29,89. Código DAP:1 x 4134-3. Selo:GHH/46671. Código de Segurança: 3600-9583-6758-1473.				
Oficial <i>R. Nova</i>				
R-8-51.905.- Data: 17/02/2023. <u>COMPRA E VENDA</u> .- <u>ADQUIRENTES</u> : FRANCISCO ANTONIO RODRIGUES JUNIOR, empresário socio, CI nº MG-12.994.026, SSP/MG, CPF nº 090.601.186-85 e s/m KAMILA BRANDÃO ZAGO RODRIGUES, bancária, CI nº MG-13.980.130, SSP/MG, CPF nº 089.613.826-75, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens em 14/11/2013, residentes na Rua Lobo Guara, nº219, Ipiranga, Juiz de Fora/MG. <u>TRANSMITENTE</u> : CARMEM FRANCIS JANUZZI FERREIRA, qualificada no R-5. <u>FORMA DO TÍTULO</u> : Instrumento particular de financiamento para aquisição de imóvel, venda e compra e constituição de alienação fiduciária do Banco Bradesco, nº9131397, passado em São Paulo/SP, no dia 08/02/2023, via arquivada. Inscrição Municipal nº111.189/000. <u>VALOR</u> : R\$570.000,00. ITBI sobre R\$735.403,00. Título Protocolado sob o nº230920 em 15/02/2023. Emolumentos: R\$3.029,66. Taxa de Fiscalização: R\$2.122,12. Recome: R\$181,77. Total: R\$5.333,55. Codigo DAP:1 x 4548-4. Selo:GKU/37320. Codigo de Segurança: 3779-6177-8928-9846.				
Oficial <i>R. Nova</i>				
R-9-51.905.- Data: 17/02/2023.- <u>ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA</u> .- <u>CREDOR FIDUCIÁRIO</u> : BANCO BRADESCO S/A, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, NIRE nº 35.300.027.795, com sede na Cidade de Deus, s/n Vila Yara, Osasco-SP.- <u>DEVEDORES FIDUCIANTES</u> : FRANCISCO ANTONIO RODRIGUES JUNIOR e s/m KAMILA BRANDÃO ZAGO RODRIGUES, já qualificados no R-8. <u>Forma do Título</u> : O Contrato objeto do R-8.- <u>VALOR DA DÍVIDA</u> : R\$450.000,00, pagáveis em 360 prestações mensais, cujo valor total da prestação inicial será de R\$6.122,80, com taxa de juros nominal 9,1098%a.a., e 9,5000% a.a., segundo o Sistema de Amortização Constante SAC,				
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
Registrador: RONALDO FALCOMETA NEVES
Oficial Interino

COMARCA DE JUIZ DE FORA				REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL		ESTADO DE MINAS GERAIS	
				Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis			
		REGISTRO GERAL		LIVRO Nº 2			
Matrícula Nº 51905				FICHA 3		22/06/2007	
com vencimento do primeiro encargo mensal em 20/03/2023, estando tudo mais de conformidade com o contrato. Título protocolado sob o nº230920 em 15/02/2023. Emolumentos: R\$2.729,44. Taxa de Fiscalização: R\$1.911,66. Recomepe: R\$163,75. Total: R\$4.804,85. Código DAP:1 x 4546-8. Selo:GKU/37320. Código de Segurança: 3779-6177-8928-9846. Oficial <u>AV-10-51.905.</u> Data: 18/05/2026. <u>CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL:</u> 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 36031-392.- Título Protocolado sob o nº 262.264 em 05/05/2026. Emolumentos: R\$ 0,00. Taxa de Fiscalização: R\$ 0,00 Recomepe: R\$ 0,00. Total: R\$ 0,00. Código DAP: 1 x 4159. Selo: KAI64076 Código de Segurança: 7337194645755627. Oficial <u>AV-11-51.905.</u> Data: 18/05/2026. <u>CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:</u> 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, nos termos do art. 26, §7º da Lei nº9.514/97.- VALOR: R\$580.000,00 (conforme declarado na guia de ITBI nº 244516-6 na data do registro). ITBI sobre R\$ 580.000,00. <u>A credora fiduciária deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal nº9.514/97.</u> Título Protocolado sob o nº 262.264 em 05/05/2026. Emolumentos: R\$ 3.262,77. Taxa de Fiscalização: R\$ 2.318,34 Recomepe: R\$ 245,59. Total: R\$ 5.826,70. Código DAP: 1 x 4247. Selo: KAI64076 Código de Segurança: 7337194645755627. 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
Registrador: RONALDO FALCOMETA NEVES
Oficial Interino

CNM: 040949.2.0051905-41

MATRÍCULA Nº	CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE JUIZ DE FORA	Assinatura	(continuação)
51.905	<u>AV-12-51.905.</u> Data: 18/05/2026. <u>CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO POR CONSOLIDAÇÃO</u>: Conforme documentos arquivados nesta data, fica averbado o cancelamento da alienação fiduciária objeto do R-9, em virtude da consolidação de propriedade objeto da AV-12.- Título Protocolado sob o nº 262.264 em 05/05/2026. Emolumentos: R\$ 103,03. Taxa de Fiscalização: R\$ 34,47 Recompe: R\$ 7,75. Total: R\$ 145,25. Código DAP: 1 x 4140. Selo: KAI64076 Código de Segurança: 7337194645755627. Oficial <u>Assinatura</u>		
	<u>AV-13-51.905.</u> Data: 03/07/2026. <u>LEILÕES NEGATIVOS</u>: Conforme documentos que ficam arquivados, fica averbado que a BANCO BRADESCO S.A, realizou os leilões públicos na forma do art. 27 da Lei Federal nº9.514/97, sendo que não houve arrematantes, ocorrendo assim, os leilões negativos. Título Protocolado sob o nº 263.756 em 30/06/2026. Emolumentos: R\$ 25,67. Taxa de Fiscalização: R\$ 8,67 Recompe: R\$ 1,93. Total: R\$ 36,27. Código DAP: 1 x 4135. Selo: KFM68556 Código de Segurança: 4213978850636796. Oficial <u>Assinatura</u>		
	<u>AV-14-51.905.</u> Data: 03/07/2026. <u>QUITAÇÃO DA DÍVIDA FIDUCIÁRIA</u>: Conforme termo de quitação datado de 30/06/2026, emitido pela BANCO BRADESCO S.A e demais documentos que ficam arquivados, fica averbado a quitação da dívida vinculada à alienação fiduciária objeto do R-9, em atenção ao art.971 do Provimento Conjunto nº93/2020 do TJMG. Título Protocolado sob o nº 263.756 em 30/06/2026. Emolumentos: R\$ 25,67. Taxa de Fiscalização: R\$ 8,67 Recompe: R\$ 1,93. Total: R\$ 36,27. Código DAP: 1 x 4136. Selo: KFM68556 Código de Segurança: 4213978850636796. Oficial <u>Assinatura</u>		



<< 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
Registrador: RONALDO FALCOMETA NEVES
Oficial Interino

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 **51.905**, 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, 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, 13 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: KJH40119	
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 1210605784806930	
Quantidade de ato praticados: 1 - data: 13/08/2026	
Ato(s) praticado(s) por	
Vanda Maria Moraes da Silveira - Escrevente	
Emol. R\$ 28,23 - TFJ R\$ 10,72 - Total R\$ 41,08	
Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br	