



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 1º Ofício do Registro de Imóveis	
Matrícula Nº	51621	REGISTRO GERAL	LIVRO Nº 2	Data: 23/04/2007
<p>IMÓVEL: Apartamento nº104, bloco L, do RESIDENCIAL SÃO GERALDO, nesta cidade, no prolongamento da rua D, nº185, Bairro São Geraldo/Lot. Previdenciários, com a área real de 45,3m2 e fração ideal de 0,0038462, da área designada "B", medindo 25,00m de frente p/ o dito prolongamento; 89,00m confrontando com a área C; 117,00m c/ a área A; 52,00m ainda c/ a área A e 125,00m c/ sucessores de José Valadão Leal.- PROPRIETARIO: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL FAR, representado, por força do § oitavo, do art. 2º e inc. VI do art. 4º da Lei nº10.188/2001, com redação que lhe foi dada pela Lei nº10.859/2004, pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº00.360.305/0001-04. Matrícula aquisitiva 49.903. O empreendimento possui 65 vagas descobertas no estacionamento coletivo pertencentes ao condomínio, play-ground, área de recreação, guarita com banheiro, lixo e despensa, quiosque/lazer. Protocolo nº112378.</p> <p>Oficial <i>Maria Amélia de Andrade F. Toscano</i></p> <p>R-1-51.621. Data: 04/07/2016.- COMPRA E VENDA. ADQUIRENTE(S): LEONARDO DE OLIVEIRA REIS, assistente, CI nº MG-11.843.687, SSP/MG, CPF nº 046.438.096-04, casado sob o regime da comunhão parcial de bens em 25/04/2009, com KATIA APARECIDA SANTOS REIS, secretária, CI nº MG-17.080.482, PC/MG, CPF nº 106.339.456-25, brasileiros, residenteS em Juiz de Fora. TRANSMITENTE(S): FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL FAR, CNPJ 03.190.167/0001-50, c/ sede em Juiz de Fora. Forma do Título: contrato particular, nº172440044119, passado nesta cidade em 07/06/2016 (via arquivada), na forma do Artigo 2º e 8º da Lei 10.188, de 12/12/2001, com a redação alterada pela Lei 10.859, de 14/04/2004 e Lei nº11.474, de 15/05/2007. VALOR: R\$27.347,40, pago da seguinte forma: Recursos da conta vinculada do FGTS: R\$11.337,02. Valor atualizado das taxas de arrendamento pagas: R\$13.521,77. ITBI sobre R\$36.055,00. Título Protocolado sob o nº175026 em 27/06/2016. Emolumentos: R\$138,47. Taxa de Fiscalização: R\$56,56. Recomepe: R\$8,31. Total: R\$203,34.</p> <p>Oficial <i>Maria Amélia de Andrade F. Toscano</i></p> <p>Continua no verso</p>				



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	51621	CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE JUIZ DE FORA
--------------	-------	------------------------------------------------------------------------

(continuação)

AV-2-51.621. Data: 04/07/2016. IMPEDIMENTO DE ALIENAÇÃO: Os adquirentes qualificados no R-1, ficam impedidos de venderem, prometerem vender ou cederem seus direitos sobre o imóvel objeto da alienação pelo prazo de 24 (vinte e quatro meses), a contar da assinatura do contrato. Título Protocolado sob o nº 175026 em 27/06/2016. Emolumentos: R\$3,39. Taxa de Fiscalização: R\$1,13. Recomepe: R\$0,20. Total: R\$4,72.

Oficial Maria Amélia de Andrade F. Toscano

AV-3-51.621. Data: 05/04/2024. ALTERAÇÃO DE LOGRADOURO: Conforme requerimento, juntamente com uma certidão da PJJ, onde consta a Lei nº12.662, de 20/09/2012, arquivados por este ato, fica averbado que: " Passa a denominar-se Rua Dr. Jose Resende Sousa, a atual Rua "D", Loteamento Clube dos Previdenciários". Título protocolado sob o nº 241579 em 03/04/2024. Emolumentos: R\$0,00. Taxa de Fiscalização: R\$0,00. Recomepe: R\$0,00. Total: R\$0,00. Código DAP:1 x 4159-0. Selo:HRI/87114. Código de Segurança: 8258-0105-4027-3548.

Oficial Maria Amélia de Andrade F. Toscano

AV-4-51.621. Data: 07/06/2024. CANCELAMENTO DO IMPEDIMENTO DE ALIENAÇÃO. Conforme data da celebração do contrato referido no R-5 a seguir, expirado o prazo de 24 (vinte e quatro) meses, o impedimento de alienação objeto da AV-2 fica cancelado. Título protocolado sob o nº 243323 em 31/05/2024. Emolumentos: R\$11,87. Taxa de Fiscalização: R\$3,95. Recomepe: R\$0,71. Total: R\$16,53. Código DAP:1 x 4141-8. Selo:HVJ/53638. Código de Segurança: 3251-1274-9716-6029.

Oficial Maria Amélia de Andrade F. Toscano

R-5-51.621. Data: 07/06/2024.- COMPRA E VENDA. ADQUIRENTE: RODRIGO VELOSO PIRES, brasileiro, técnico de eletricidade, solteiro, portador da CNH nº06245339840, DETRAN/MG, CPF nº 094.291.676-00,

CONTINUA NA FICHA 2



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		CNM: 040949.2.0051621-20
			Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis		ESTADO DE MINAS GERAIS
		REGISTRO GERAL	LIVRO Nº 2		
Matrícula Nº	51621	FICHA 2		23/04/2007	
<p>residente e domiciliado na Rua Helio Fellet, nº350, Barão do Retiro em Juiz de Fora/MG. TRANSMITENTES: LEONARDO DE OLIVEIRA REIS, administrador, portador da CNH nº05262977060, DETRAN/MG, CPF nº 046.438.096-04, e seu cônjuge KATIA APARECIDA SANTOS REIS, administradora, portadora da CNH nº05036585876, DETRAN/MG, CPF nº 106.339.456-25, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens aos 25/04/2009, residentes e domiciliados na Rua Vereador Francisco Bento Ferraz, nº11, Lote 11, Centro em Tabuleiro/MG. FORMA DO TÍTULO: contrato de venda e compra de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia, carta de crédito individual CCFGTS, com o uso dos recursos da conta vinculada do FGTS do devedor e opção pela cessão de direitos creditórios do FGTS futuro da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, nº 8.4444.3240866-6, celebrado nesta cidade aos 06/05/2024, no Sistema Financeiro da Habitação - SFH, âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, na forma da Lei nº14.620/2023, com caráter de escritura pública na forma do § 5º do Art. 61 da Lei 4.380/64, via arquivada. VALOR: R\$111.000,00. Recursos da conta vinculada do FGTS R\$4.355,07. ITBI sobre R\$111.000,00. Inscrição municipal nº081.767/232. Título protocolado sob o nº 243323 em 31/05/2024. Emolumentos: R\$1.092,91. Taxa de Fiscalização: R\$538,30. Recomepe: R\$65,57. Total: R\$1.696,78. Código DAP:1 x 4540-1. Selo:RVJ/53638. Código de Segurança: 3251-1274-9716-6029.</p> <p>Oficial </p> <p>R-6-51.621.- Data: 07/06/2024.- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CREDORA FIDUCIÁRIA: 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, Brasília/DF.- DEVEDOR FIDUCIANTE: RODRIGO VELOSO PIRES, qualificado no R-5. FORMA DO TÍTULO: o contrato objeto do R-5. VALOR DA DÍVIDA: R\$88.800,00. Prazo de amortização: 420 meses. Valor total do encargo mensal inicial: R\$490,92, incluída taxa de juros de 5.0000% a.a. nominal, 5.1162% a.a. efetiva e 0.4167% a.m. nominal e efetiva, segundo o Sistema de Amortização PRICE, com vencimento do primeiro encargo mensal aos 07/06/2024 e tudo mais de conformidade com o contrato arquivado. Título protocolado sob o nº243323 em 31/05/2024. Emolumentos: R\$909,15. Taxa de Fiscalização: R\$371,32. Recomepe: R\$54,55. Total: R\$1.335,02. Código</p>					
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

Maria Amélia de Andrade F.

CNM: 040949.2.0051621-20

MATRÍCULA Nº 51621 CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE JUIZ DE FORA (continuação)

DAP:1 x 4517-9. Selo:HVJ/53638. Código de Segurança: 3251-1274-9716-6029.

Oficial *Maria Amélia de Andrade F.*

AV-7-51.621. Data: 26/09/2025. 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 da credora, nos termos do art. 26, §7º da Lei nº9.514/97.- VALOR: R\$113.067,17 (conforme declarado na guia de ITBI código de transferência nº 238999-1 na data do registro). ITBI sobre R\$113.067,17. A credora fiduciária deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal nº9.514/97. Inscrição Municipal nº 081.767/232.Título Protocolado sob o nº 256.131 em 15/09/2025. Emolumentos: R\$ 2.257,34. Taxa de Fiscalização: R\$ 1.127,85 Recomepe: R\$ 169,91. ISS: R\$ 112,87. Total: R\$ 3.667,97. Código DAP: 1 X 4240. Selo: JHD34884 Código de Segurança: 4515053718300602.

Oficial *Maria Amélia de Andrade F.*

AV-8-51.621. Data: 26/09/2025. CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO POR CONSOLIDAÇÃO: Conforme documentos arquivados nesta data, fica averbado o cancelamento da alienação fiduciária do R-6, em virtude da consolidação de propriedade objeto da AV-7. Título Protocolado sob o nº 256.131 em 15/09/2025. Emolumentos: R\$ 98,41. Taxa de Fiscalização: R\$ 32,93 Recomepe: R\$ 7,41. ISS: R\$ 4,92. Total: R\$ 143,67. Código DAP: 1 X 4140. Selo: JHD34884 Código de Segurança: 4515053718300602.

Oficial *Maria Amélia de Andrade F.*



**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 **51.621**, 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, 26 de setembro de 2025.

Ronaldo Falcometa Neves - Oficial Substituto

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: JHD41822 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 6872210655930334	
Quantidade de ato praticados: 1 - data: 26/09/2025 Ato(s) praticado(s) por	
Ronaldo Falcometa Neves - Oficial Substituto	
Emol. R\$ 26,97 - TFJ R\$ 10,25 - Total R\$ 40,60 - ISS: R\$ 1,35 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: 256.131 de 15 de setembro de 2025

Apresentante: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF

Interessado: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF

Natureza do título: Título Administrativo (Consolidação da propriedade fiduciária)

Valores Finais		Selo de Fiscalização	
EMOLUMENTOS LÍQUIDOS	R\$ 2.511,62	PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA CNS:04.094-9	
Recompe	R\$ 189,02	Selo Eletrônico N°: JHD34884	
Taxa de Fiscalização	R\$ 1.208,82	Cód. Seg.: 4515053718300602	
ISS	R\$ 125,55	Emol Bruto: R\$ 2.671,64 + TFJ: R\$ 1.198,57 + Total: R\$ 3.870,21	
Fundos	R\$ 0,00		
Outras Despesas	R\$ 0,00		
Repasse	R\$ 0,00	26/09/2025, Qtde Atos: 4.	
Taxa Cartão	R\$ 0,00	Ato(s) praticado(s) por: Iane Caroline Morais da Rocha - Aux. de Escrivente V	
TOTAL FINAL DO SERVIÇO	R\$ 4.035,01	Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br .	
VALOR DO DEPÓSITO PRÉVIO	R\$ 4.035,01	Obs.: Os valores de ISSQN e das Taxas de Cartão não constam no selo de fiscalização.	
VALOR COMPLEMENTADO	R\$ 0,00	O Valor e o Selo das Certidões constam nas próprias Certidões.	
VALOR DEVOLVIDO	R\$ 0,00		

Q	Código	Ato	Emol.	Rec.	TFJ	ISS	Fundos	Total
1	4701	Prenotação	47,18	3,55	10,25	2,36	0,00	63,34
9	8101	Arquivamento	81,72	6,12	27,54	4,05	0,00	119,43
1	4240	Consolidação da propriedade fiduciária - AV-7 - 51.621 Livro 2 Base de cálculo: 113.067,17	2.257,34	169,91	1.127,85	112,87	0,00	3.667,97
1	4140	Cancelamento de Alienação Por Consolidação - AV-8 - 51.621 Livro 2 Base de cálculo: 88.800,00	98,41	7,41	32,93	4,92	0,00	143,67
1	8401	04. Certidão Inteiro Teor - Matrícula nº 51.621	26,97	2,03	10,25	1,35	0,00	40,60

Declarações do Apresentante:

Declaro que recebi do Cartório o título apresentado devidamente registrado.

Juiz de Fora/MG, 26/09/2025

Iane Caroline Morais da Rocha - Aux. de
Escrivente V

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF
Apresentante



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: Q8239-BKUGT-LUM7R-AHRFL

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Iane Caroline Morais 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/Q8239-BKUGT-LUM7R-AHRFL>

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

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