



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	REGISTRO GERAL	LIVRO Nº 2 FICHA 1
Matrícula Nº	61214				29/08/2012
<p><u>IMÓVEL</u>: Loja de nº362 do Bloco A, situada nesta cidade, à Rua José Apolônio dos Reis, no Bairro Aeroporto, com a área real de 78,67m2 e com a fração ideal de 0,071804 do todo o terreno/lote 63B da quadra 29, medindo 47,70m mais 3,40m em linhas retas e curvas de frente para a Rua José Apolônio dos Reis; 22,75m mais 0,60m mais 14,50m em linhas quebradas, do lado esquerdo do observador que da rua olhar para o imóvel, confrontando com o lote nº58, de propriedade de Luiz Marcio Brande e Maria Aparecida Santos Brande, 15,60m do lado direito, confrontando com o terreno da PJF e nos fundos mede 13,00m confrontando com Márcio Gaudard Varotto mais 16,00m confrontando com o espólio de Carolina Mendes Rachel. <u>PROPRIETÁRIO(S)</u>: SEBASTIÃO CESAR DE OLIVEIRA, empresário, CI. nº M-4.745.946, SSP/MG, CPF nº 722.163.606-00, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, com LUCIANA ALVES DE OLIVEIRA, do lar, CI. nº M-800.966, SSP/MG, CPF nº 002.678.936-12, ambos brasileiros, residentes nesta cidade. - Matrícula aquisitiva nº 51.749. Título Protocolado sob nº147744 de 24/08/2012.</p> <p>Oficial <i>Maria Amélia de Andrade F. Toscano</i></p> <p><u>AV-1-61.214</u>. Data: 03/09/2012. <u>ATO DE OFÍCIO</u>.- Reportando à escritura que deu origem ao R-2 da matrícula aquisitiva, verificou-se que o nome correto do proprietário acima é SEBASTIÃO CEZAR DE OLIVEIRA. Título Protocolado sob nº148012 de 03/09/2012.</p> <p>Oficial <i>Maria Amélia de Andrade F. Toscano</i></p> <p><u>R-2-61.214</u>. Data: 06/10/2014. <u>ALIENAÇÃO FIDUCIARIA</u>: <u>CREDORES FIDUCIARIA</u>: CAIXA ECONOMICA FEDERAL CEF, com sede em Brasília-DF, CNPJ nº00.360.305/0001-04. <u>DEVEDORES FIDUCIANTES</u>: SEBASTIÃO CEZAR DE OLIVEIRA, empresário, CI. nºM-4.745.946, SSP/MG, CPF nº 722.163.606-00, e s/m LUCIANA ALVES DE OLIVEIRA, do lar, CI. nº M-800.966, SSP/MG, CPF nº002.678.936-12, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, brasileiros, residentes nesta cidade.</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 61214 CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE JUIZ DE FORA (continuação)

Forma do Título: Termo de Constituição de Garantia - Empréstimo PJ Alienação Fiduciária, passado nesta cidade, em 17-09-2014 (via arquivada), vinculado à operação de crédito representada pela Cédula de Crédito Bancário - GIROCAIXA Fácil - OP 734, nº734-2519.003.00500568-1, emitida em 17-09-2014. VALOR DA DÍVIDA: R\$487.000,00, com vencimento em 06/09/2015; e tudo mais em conformidade com o referido termo e cédula. O valor engloba o imóvel constante da matrícula nº61.222. Protocolo nº163061, de 18-09-2014. Emolumentos: R\$1.319,99. Taxa de Fiscalização: R\$775,24. Recomepe: R\$79,19. Total: R\$2.174,42.

Oficial Maria Amélia de Andrade F. Toscano

AV-3-61.214.- Data: 26/06/2023.- ADITAMENTO A CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO.- Conforme Termo de Aditamento, datado de 28/03/2023, passado em Juiz de Fora/MG, referente a Cédula de Crédito Bancário objeto do R-2 desta matrícula, a credora fiduciária e a devedora fiduciante, renegociaram o valor da dívida para R\$297.173,35, pagáveis em 24 parcelas, contados a partir da data de assinatura deste aditamento, ficando o vencimento da CCB automaticamente prorrogado para 12/03/2025; sendo o novo valor da prestação de R\$14.439,00; ficando as demais condições e cláusulas ajustadas na CCB original, passando o instrumento de aditamento a integrá-la para que produzam um só efeito. Este aditamento engloba os imóveis objeto da matrícula 61.222.- Título protocolado sob o nº 233764 em 19/06/2023. Emolumentos: R\$22,65. Taxa de Fiscalização: R\$7,54. Recomepe: R\$1,36. Total: R\$31,55. Código DAP:1 x 4134-3. Selo:GVI/68481. Código de Segurança: 2343-8807-0466-7718

Oficial _____

Jomua

AV-4-61.214.- Data: 01/02/2024.- Reportando a documentação arquivada no R-2, referente a Cédula de Crédito Bancário com garantia fiduciária, deixou de constar a Emitente, ficando averbado que a **EMITENTE É LUCIANA A DE OLIVEIRA**, CNPJ nº 03.136.201/0001-09, com sede a Rua Madre Tereza de Caicutá, nº 350, bairro Novo Triunfo, Juiz de Fora/MG. Ato de Ofício.- Título Protocolado sob o nº 239971 em 31/01/2024 Emolumentos: R\$0,00. Taxa de Fiscalização: R\$0,00. Recomepe: R\$0,00. Total:

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: 040949.2.0061214-50
		Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis	ESTADO DE MINAS GERAIS
	REGISTRO GERAL	LIVRO Nº 2	
Matrícula Nº 61214		FICHA 2	29/08/2012
R\$0,00. Código DAP:1 x 4134-3. Selo:HKS/62959. Código de Segurança: 1967-6332-8783-5865.			
Oficial			
<p><u>AV-5-61.214</u>, Data: 03/04/2025. <u>CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO</u>: Convenção de condomínio registrada no Livro 3 "Registro Auxiliar" desta serventia sob o nº8.386. Título Protocolado sob o nº 251.335 em 17/03/2025. Emolumentos: R\$ 24,52. Taxa de Fiscalização: R\$ 8,28 Recompe: R\$ 1,85. ISS: R\$ 1,23. Fic/Srei: R\$ 0,20 Total: R\$ 36,08. Código DAP: 1 X 4134. Selo: IRP51642 Código de Segurança: 5133913501781662.</p>			
Oficial			
<p><u>AV-6-61.214</u>, Data: 04/08/2025. <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.- <u>VALOR</u>: R\$301.000,00 (conforme declarado na guia de ITBI código de transferência nº224214-1 na data do registro). ITBI sobre R\$301.000,00. <u>A credora fiduciária deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal nº9.514/97</u>. Inscrição Municipal nº.053.094/003.Título Protocolado sob o nº 254.425 em 15/07/2025. Emolumentos: R\$ 2.803,15. Taxa de Fiscalização: R\$ 1.670,13 Recompe: R\$ 210,99. ISS: R\$ 140,16. Total: R\$ 4.824,43. Código DAP: 1 X 4244. Selo: JCB58819 Código de Segurança: 1325966460005760.</p>			
Oficial			
<p><u>AV-7-61.214</u>, Data: 04/08/2025. <u>CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO POR CONSOLIDAÇÃO</u>: Conforme documentos arquivados nesta data, fica averbado o cancelamento da alienação fiduciária do R-2/Av-3, em virtude da consolidação de propriedade objeto da AV-6.Título Protocolado sob o nº 254.425 em 15/07/2025. Emolumentos: R\$ 98,41. Taxa de Fiscalização: R\$ 32,93 Recompe: R\$ 7,41. ISS: R\$ 4,92. Total: R\$ 143,67. Código DAP: 1 X 4140. Selo: JCB58819 Código de Segurança: 1325966460005760.</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

CNM: 040949.2.0061214-50

MATRÍCULA Nº 61.214 CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE JUIZ DE FORA (continuação)

Oficial




**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 **61.214**, 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.
O referido é verdade e dou fé. Juiz de Fora/MG, 04 de agosto 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: JCB67876 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 6574422132493965	
Quantidade de ato praticados: 1 - data: 04/08/2025 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	