



<< Valide aqui este documento



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			
Matricula N.º 49.161		REGISTRO GERAL -		LIVRO N.º 2		FICHA 1
						Data: 23-05-2005
<p>IMÓVEL .- Apartamento n.404, integrante do EDIFÍCIO RESIDENCIAL POR DO SOL, situado na Rua Guaçuí, n.35, Bairro São Mateus, com a área real de 147,00m2, 01 vaga de n.54- 1º pavimento abaixo do nível da Rua Guaçuí, 01 terraço privativo, 01 salão de festas (salão de uso coletivo) e respectiva fração ideal de 0.015, do todo medindo 13,00m de frente para a Rua São Mateus; 25,00m mais 20,00m em curva (confrontando, no sentido da esquerda para a direita) de frente para a Ladeira Alexandre Leonel, inclusive área de visibilidade para a rua acima; continuando no mesmo sentido 26,00m em curva de frente para a Rua Guaçuí, inclusive área de visibilidade para a rua acima; continuando no mesmo sentido 37,00m mais 33,80m mais 72,00m mais 25,50m de frente para a Rua Guaçuí e do lado direito, estando o observador na Rua Guaçuí e de frente para o terreno, confrontando com a área C-1 na extensão de 10,85m e nos fundos, estando o observador na Rua Guaçuí e de frente para o terreno, confrontando com três segmentos da direita para a esquerda, conforme descrito a seguir: 96,85m mais 39,00m confrontando com os lotes 37,38 e 39, com os prédios ns. 1.185, 1.195, 1.215, 1.235, 1.261 e com os lotes ns. 40, 41, 42 e 43, todos da Rua São Mateus e finalmente quebrando para a direita na extensão de 30,00m confrontando com o lote nº43, completando desta forma o terreno .- PROPRIETÁRIA: SYNERGIA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede nesta cidade, CNPJ 21.068.382/0001-65. Matrícula aquisitiva n.46.409. CND do INSS arquivada na matrícula aquisitiva. O apartamento possui um terraço privativo.</p> <p>Oficial: <i>Maria Amélia de Andrade F. Toscano</i></p> <p>R-1-49.161 .- Data: 04-08-2005. COMPRA E VENDA (em conformidade com a escritura). ADQUIRENTE: ADRIANA MARLA MACHADO BRUNO, brasileira, cabeleireira, CPF 072.527.797-18 e s/m RODRIGO FRANCO BRUNO, brasileiro, mecânico, CPF 090.300.556-50, residentes nesta cidade. TRANSMITENTE: A proprietária acima citada. Forma do Título: escritura de 11-07-2005, em notas do 4º tabelião local, Lº230N, fls. 051/051v. VALOR: R\$94.795,00. ITBI sobre R\$111.913,00. Protocolo n.103164.</p> <p>Oficial: <i>Maria Amélia de Andrade F. Toscano</i></p> <p>R-2-49.161 .-Data: 04-08-2005. COMPRA E VENDA .- ADQUIRENTE: MARGARIDA MARIA MARQUES, brasileira, solteira, maior, representante comercial, CPF 681.529.656-34, residente nesta cidade. TRANSMITENTES: Os adquirentes no R-1- acima citados. Forma do Título: escritura de 11-07-2005, em notas do 4º tabelião local, Lº230N, fls. 051/051v. VALOR: R\$60.000,00. ITBI sobre R\$60.000,00.</p> <p>Oficial: <i>Maria Amélia de Andrade F. Toscano</i></p> <p>AV-3-49.161. Data: 06/12/2019. INCLUSÃO DE DOCUMENTO: Conforme documentos arquivados, fica</p>						
CONTINUA NO VERSO						



<< Valide aqui este documento



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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8DDYV-Q2X4C-XQFMR-Q92AN>

MATRÍCULA N.º	CARTÓRIO DO 1.º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE JUIZ DE FORA	(continuação)
49161	<p>averbado a CNH n°00632139351 - DETRAN/MG, de MARGARIDA MARIA MARQUES.- Título Protocolado sob o n° 202628 em 29/11/2019. Emolumentos: R\$16,16. Taxa de Fiscalização: R\$5,38. Recompe: R\$0,97. Total: R\$22,51.</p> <p>Oficial <u>Aduanadg Botelho</u></p> <p><u>R-4-49.161</u>. Data: 06/12/2019.- <u>COMPRA E VENDA</u>. <u>ADQUIRENTE(S)</u>: ALEXSANDRO DE SOUZA, eletricista eletrônico, CI n° M6936429-SSP/MG, SSP/MG, CPF n° 998.665.876-49 e sua cónjuge CRISTIANE DE OLIVEIRA BATISTA E SOUZA, secretaria, CI n° MG10989107, SSP/MG, CPF n° 048.697.146-55, casados sob o regime da comunhão parcial de bens em 26/12/2008, ambos brasileiros, residentes em Juiz de Fora/MG. <u>TRANSMITENTE(S)</u>: MARGARIDA MARIA MARQUES, brasileira, representante comercial, solteira, CI n° M-4060494, SSP/MG, CPF n° 681.529.656-34, residente em Juiz de Fora/MG. Forma do Título: Contrato do SANTANDER (BRASIL) S.A., n°0010051462, passado em São Paulo - SP, na data de 17/10/2019, agente do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, via arquivada. <u>VALOR</u>: R\$395.000,00. Recursos do FGTS R\$135.758,53. ITBI sobre R\$395.000,00. Título Protocolado sob o n°202201 em 13/11/2019. Emolumentos: R\$948,53. Taxa de Fiscalização: R\$557,11. Recompe: R\$56,91. Total: R\$1.562,55.</p> <p>Oficial <u>Aduanadg Botelho</u></p> <p><u>R-5-49.161</u>.- Data: 06/12/2019.- <u>ALIENACÃO FIDUCIÁRIA</u>.- <u>CREDOR FIDUCIÁRIO</u>: BANCO SANTANDER BRASIL SA, CNPJ n° 90.400.888/0001-42, NIRE n° 35300332067, com sede em São Paulo-SP.- <u>DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(ES)</u>: ALEXSANDRO DE SOUZA e sua cónjuge CRISTIANE DE OLIVEIRA BATISTA E SOUZA, já qualificados no R-4.- <u>Forma do Título</u>: O Contrato objeto do R-4.- <u>VALOR DA DÍVIDA</u>: R\$281.821,91, prazo de amortização 417 meses, atualização mensal, cujo valor total do encargo mensal será de R\$2.644,10; taxa de juros sem bonificação: taxa efetiva de juros anual 10,0000%, taxa nominal de juros anual de 9,5690%, taxa efetiva de juros mensal de 0,7974% e taxa nominal de juros mensal de 0,7974%; taxa de juros bonificada: taxa efetiva de juros anual 7,9900%, taxa nominal de juros anual de 7,7115%, taxa efetiva de juros mensal de 0,6426%, taxa nominal de juros mensal 0,6426%, com vencimento da primeira prestação em</p>	

CONTINUA NA FICHA 2



<< Valide aqui este documento



**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		
Matrícula Nº	49161	FICHA 2		23/05/2005	
<p>17/11/2019, Custo Efetivo Total - CET (anual): 8,79%; segundo o Sistema de Amortização: SAC, data de vencimento do financiamento em 17/07/2054 e tudo mais de conformidade com o contrato arquivado.- Título Protocolado sob o nº202201 em 13/11/2019. Emolumentos: R\$923,65. Taxa de Fiscalização: R\$542,50. Recomepe: R\$55,42. Total: R\$1.521,57.</p> <p>Oficial <u><i>Adriana de G. Motua</i></u></p> <p>AV-6-49.161. Data: 06/02/2026. 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, nos termos do art. 26, §7º da Lei nº9.514/97.- VALOR: R\$395.000,00 (conforme declarado na guia de ITBI nº 242430-4 na data do registro). ITBI sobre R\$ 426.045,00. <i>A credora fiduciária deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal nº9.514/97.</i> Título Protocolado sob o nº 259.708 em 29/01/2026. Emolumentos: R\$ 3.092,90. Taxa de Fiscalização: R\$ 2.197,44 Recomepe: R\$ 232,80. Total: R\$ 5.523,14. Código DAP: 1 x 4246. Selo: JSE63018 Código de Segurança: 9695500668210392.</p> <p>Oficial <u><i>Amélia</i></u></p> <p>AV-7-49.161. Data: 06/02/2026. CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO POR CONSOLIDAÇÃO: Conforme documentos arquivados nesta data, fica averbado o cancelamento da alienação fiduciária objeto do R-5, em virtude da consolidação de propriedade objeto da AV-6.- Título Protocolado sob o nº 259.708 em 29/01/2026. Emolumentos: R\$ 103,03. Taxa de Fiscalização: R\$ 34,47 Recomepe: R\$ 7,75. Total: R\$ 145,25. Código DAP: 1 x 4140. Selo: JSE63018 Código de Segurança: 9695500668210392.</p> <p>Oficial <u><i>Amélia</i></u></p>					

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onir.org.br/docs/8DDVY-Q2X4C-XQFMR-Q92AN>



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

os 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 **49.161** 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 à escritura pública correspondente, e inclusive aquelas lavradas em outras unidades da Federação nos termos do art.5-a caput e §1º da Lei 5.424/2004.

o referido é verdade e dou fé. Juiz de Fora/MG, 06 de fevereiro de 2026.

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2200/01 e Lei nº 11.977/09, somente sendo válida em meio digital.

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: JTY37724
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 7825228107515878

Quantidade de ato praticados: 1 - data: **06/02/2026**
Ato(s) praticado(s) por

Adriana das Graças B. M. Terra - Oficial Substituta



Emol. R\$ 28,23 - TFJ R\$ 10,72 - Total R\$ 41,08 - ISS: R\$ 0,00
Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>