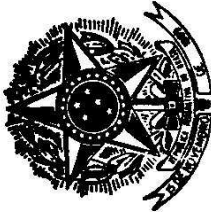




Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2YWS8-7J9D4-KYN8L-7VS9N>



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL - ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE JUIZ DE FORA

CARTÓRIO OLAVO COSTA

REGISTRO DE IMÓVEIS - 3.º OFÍCIO - ZONA A

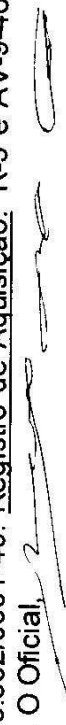
MAURÍCIO OLAVO FRANCO DA COSTA
OFICIAL

FICHA: 70522

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRICULA: 70522

DATA: 23/01/2014

IMÓVEL: Sala de nº 811, com entrada social pela Avenida Barão do Rio Branco, nº 1871, nesta cidade, parte integrante do **EMPREENHIMENTO denominado ROSSIRIO BRANCO CORPORATE**, com área construída de 57,70m2 e a respectiva fração ideal de 0,0032014, do todo terreno que mede 26,40m de frente por 54,00m de profundidade, tendo mais uma faixa de 11,00m de largura por 8,00m de extensão, confrontando por um lado com Dr. Alberto Andrés, por outro lado com sucessores de Otelino Ciampi e pelos fundos com Aristides Natalucci, Henrique Carrato e outros ou sucessores respectivos, **possuindo o empreendimento 02 vagas de garagem para carga e descarga, vestiários masculino e feminino, auditório, sala de projeção privativo do condomínio das salas, sala para administração do estacionamento, 148 vagas para as salas de uso coletivo.** Proprietária: **SANTA ZENAIDE EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede em São Paulo-SP, CNPJ 11.756.552/0001-40. Registro de Aquisição: R-5 e AV-9-46.303, neste Cartório. Emolumentos R\$15,81, Taxa Fiscalização R\$4,97, Total R\$20,78. O Oficial, 

AV-1- Transposição da Cédula de Crédito Bancário e o aditamento à Cédula. Data: 23.01.2014. Conforme R-7, na matrícula 46.303, feita em 15.02.2012, fica transposto a **CEDULA DE CREDITO BANCARIO**, do seguinte teor: "Pela Cédula de Crédito Bancário, datada de São Paulo, de 24.11.2010, ficando uma via arquivada em Cartório, compareceram: como DEVEDORA/INCORPORADORA AVEN EMPREENHIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA com sede em São Paulo., CNPJ 12.222.547/0001-10, com INTERVENIENTE CONSTRUTORA LARVOIR EMPREENHIMENTOS LTDA com sede nesta cidade, CNPJ 07.970.344/0001-72, como INTERVENIENTE HIPOTECANTE a adquirente do R-05 retro e como CREDOR o ITAÚ UNIBANCO S/A, com sede em São Paulo, SP com CNPJ 60.701.190/0001-04, estando declarado que com os recursos do empréstimo- R\$17.116.000,00, com vencimento em 15.04.2014, a devedora promoverá no imóvel retro matriculado a construção de 284 unidades do empreendimento imobiliário denominado ROSSI RIO BRANCO CORPORATE, de natureza comercial, que será constituído de 288 unidades, contendo de 3 lojas 285 salas comerciais com suas respectivas vagas de garagem, composto de 23 pavimentos totalizando 288 unidades autônomas, estando declarado que no empreendimento cada uma das unidades corresponderá uma fração ideal do terreno, já descritas no R-06 retro, estando excluídas do financiamento e hipoteca as lojas 01 e 02 e salas 601 e 602.. Os juros serão de 10,50% a.a. Efetiva, tendo a obra seu início em 03/2011 e conclusão em 04/2013. A cada um dos imóveis corresponderá uma hipoteca em primeiro, único e especial grau, independente e autônoma, para todos os fins e efeitos de Direito, das demais hipotecas ora constituídas. Anexa à cédula foi apresentado o Aditivo à mesma, , datado de São Paulo, de 26.10.2011, alterando o valor máximo da abertura do crédito para R\$19.240.000,00(sendo o valor do terreno de R\$6.000.000,00 e valor das futuras edificações de R\$27.483.312,95), sendo o valor total do imóvel objeto da garantia de R\$33.483.312,95. As partes se obrigam ao cumprimento das cláusulas e condições do contrato e seu aditivo. O

CONTINUA



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2YWS8-7J9D4-KYN8L-7VS9N>

Oficial," e a AV-08, ADITAMENTO A CÉDULA ACIMA, feita em 26.04.2013, do seguinte teor: " Pelo Aditamento à Cédula de Crédito Bancário objeto do R-07 acima, datado de São Paulo de 27.02.2013, ficando uma via arquivada em Cartório, as mesmas partes acima indicadas (Devedora e Incorporadora/ Fiadora/ Interviente Construtora/ Interviente Hipotecante e Credor,) aditaram a cédula acima para constar; a) O prazo de carência previsto para 06 meses fica alterado para 8 meses, b) O prazo de amortização previsto para 06 meses, fica alterado para 03 meses, c) A data de vencimento da dívida, prevista para ocorrer em 15.06.2014, passa a ocorrer em 15.12.2014 e em virtude da prorrogação do prazo de construção, o crédito aberto passará a ser liberado em parcelas, de forma proporcional a realização das obras do Empreendimento, a saber: Parcela 01 em 15.01.2013, no valor de R\$1.936.126,98, 50,04% da obra, Parcela 02, em 15.02.2013, no valor de R\$906.845,15, sendo 54,27% da obra; Parcela 03, em 15.03.2013, no valor de R\$882.517,84, sendo 58,39% da obra; Parcela 04, em 15.04.2013, no valor de R\$890.543,15, sendo 62,55% da obra, Parcela 05 em 15.05.2013, no valor de R\$890.543,15, sendo 66,71% da obra, Parcela 06 em 15.06.2013, no valor de R\$890.543,14, sendo 70,87% da obra, Parcela 07 em 15.07.2013, no valor de R\$890.543,15, sendo 75,03% da obra, Parcela 08 em 15.08.2013, no valor de R\$890.543,15, sendo 79,18% da obra, Parcela 09 em 15.09.2013, no valor de R\$890.543,15, sendo R\$83,34% da obra, Parcela 10, em 15.10.2013, no valor de R\$890.543,15, sendo 87,50% da obra, Parcela 11 em 15.11.2013, no valor de R\$890.543,15, sendo 91,66% da obra, Parcela 12 em 15.12.2013, no valor de R\$890.543,15, sendo 95,82% da obra e finalmente Parcela 13, em 15.01.2014, no valor de R\$893.821,58, sendo 100,00% da obra. As partes se obrigam ao cumprimento das cláusulas do Aditamento, em número de 06 e declararam que as alterações nele efetuadas não se constituem em novação de dívida e ratificam expressamente todos os demais itens cláusulas e condições da Cédula ora aditada, não alteradas pelo documento ora averbado, que continuam em pleno vigor para todos os fins e efeitos de Direito,, passando o presente Aditivo a fazer parte integrante e inseparável da cédula objeto do R-07 retro. Emolumentos R\$284,45, Taxa de Fiscalização R\$93,01, Recompe R\$17,09, Total R\$396,55. O Oficial,", 

AV-2-Convenção de Condomínio. Data: 23.01.2014. A Convenção de Condomínio do empreendimento denominado ROSSI RIO BRANCO CORPORATE, foi registrada nesta data, no livro 03, sob nº 1359. O Oficial, 

AV-3=Cancelamento. Data: 15.07.2014. Como se vê do contrato que será registrado a seguir, o ITAU UNIBANCO S/A autorizou o cancelamento da Av-01 referente à unidade retro matriculada, o o que ora é feito.O Oficial, 

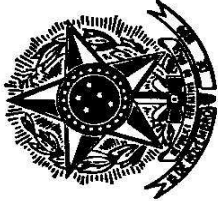
R-4= Compra e Venda. Data: 15/07/2014. Adquirente: **VALNEI RIBEIRO MOREIRA**, propr estab comercial, CPF nº 620.460.637-91, viúvo, brasileiro, residente nesta cidade., Carteira de identidade CNH 00191887370, expedida por 83/MG em 05.06.2012. Transmitednte: **SANTA ZENAIDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede São Paulo-SP, CNPJ sob o nº 11.756.552/0001-40. Forma do Título: Contrato particular datado desta cidade, de 04.06.2014, ficando uma via arquivada em cartório. Valor: R\$185.394,58. O Oficial, 

R-5= Alienação Fiduciária. Data: 15/07/2014. Pelo mesmo contrato retro referido, o adquirente deu o imóvel em garantia de Alienação Fiduciária à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília-DF, CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04. , tendo a dívida o valor de R\$141.328,87, a ser paga em 240 prestações mensais, com juros de 11,3866% a.a. Nominal e 12,0002% a.a. Efetiva, pelo sistema de amortização SAC NOVO com valor inicial de R\$2.010,69, e primeiro vencimento em 04.07.2014. Emolumentos: R\$2.435,59; Taxa de

CONTINUA



Valide aqui
este documento



CARTÓRIO OLAVO COSTA

REGISTRO DE IMÓVEIS - 3.º OFÍCIO - ZONA A

Maurício Olavo Franco da Costa

OFICIAL

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

CONT - 70522 - 01

Fiscalização: R\$1.113,46; Total: R\$3.549,05, referentes à Av-03, R-04 e R-05. O Oficial,

AV-6. Indisponibilidade. Data: 03/10/2016. Por Ofício nº 96/2016-SECVA, expedido pela Secretaria da 2ª Vara Federal desta Comarca, em 23/09/2016, autos nº 6841-30.2016.4.01.3801, que fica arquivado em Cartório, foi determinada a indisponibilidade do imóvel retro, em nome **VALNEI RIBEIRO MOREIRA**, CPF nº 620.460.637-91. Emol/TFJ Nihil. O Oficial,

AV-7-70522 - Prot. 167723 de 02/07/2018 - **INDISPONIBILIDADE** - Por Ordem de Indisponibilidade expedida pela Secretaria da 2ª Vara Federal desta Comarca, através da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em 27/06/2018, Protocolo nº 201806.2710.00192065-IA-880 / Processo nº 68413020164013801, foi determinada a indisponibilidade do imóvel retro em nome de **VALNEI RIBEIRO MOREIRA**, CPF nº 620.460.637-91, o que ora é feito. Dou fé. Emolumentos: R\$0,00; Taxa de Fiscalização: R\$0,00; Total: R\$0,00. Selo: CDZ/072637. Código de Segurança: 7185-6068-8613-0771. Código: 1 x 4135-0. Juiz de Fora, **09/07/2018**. O Oficial, *Gulber Cristiano Botto de Azevedo*

R-8-70522 - Prot. 195839 de 05/08/2022 - **PENHORA** - Por Termo de Penhora, expedido pela 4ª Vara Cível desta Comarca em 20/02/2022, Processo nº 5017504-88.2016.8.13.0145, devidamente instruído e que fica arquivado em Cartório, fica o imóvel retro **penhorado**, figurando como exequente **BANCO DO BRASIL S/A** e como executados **R & M INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO CIVIL LTDA ME**, CNPJ nº 10.196.959/0001-06; **RENATO GOMES DE MORAIS**, CPF nº 831.152.858-68; **VALNEI RIBEIRO MOREIRA**, CPF nº 620.460.637-91. Dou fé. Emolumentos: R\$62,52; Taxa de Fiscalização: R\$19,45; Total: R\$81,97. Selo: FXY/080270. Código de Segurança: 1833-9975-5548-4671. Código: 1 x 4527-8. Juiz de Fora, **25/08/2022**. O Oficial, *Gulber Cristiano Botto de Azevedo*

AV-9-70522 - Prot. 212662 de 04/09/2024 - **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Em virtude da Consolidação de Propriedade que será registrada a seguir, fica cancelada a Alienação Fiduciária (R-5), o que ora é feito para todos os fins de direito. Dou fé. Emolumentos: R\$101,02; Taxa de Fiscalização: R\$37,44; Total: R\$132,46. Selo: IE/754584. Código de Segurança: 6307-2607-7780-9635. Código: 1 x 4140-0. Juiz de Fora, **25/09/2024**. O Oficial, *Gulber Cristiano Botto de Azevedo*

CONTINUA



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2YWS8-7J9D4-KYN8-V>

0-70522 - Prot. 212662 de 04/09/2024 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Adquirente: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04. Transmitente: O adquirente do R-4. Forma do título: Por requerimento datado de Florianópolis-SC de 04/09/2024, acompanhado de Ofício nº473191/2024 datado de Bauru-SP de 04/09/2024, devidamente instruído, ficando tudo arquivado em Cartório. Valor: R\$215.710,17 conforme ITBI. Inscrição Municipal nº: 002.644/060. Nota: A CEF tem ciência das Penhoras e Indisponibilidades. Dou fé. Emolumentos: R\$2.800,13; Taxa de Fiscalização: R\$1.551,43; Total: R\$4.351,56. Selo: IET/54584. Código de Segurança: 6307-2607-7780-9635. Código: 1 x 4543-5. Juiz de Fora, **25/09/2024**. O Oficial

Porto de Paula

Crustine

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA

CARTORIO OLAVO COSTA

Selo de Consulta Nº IET54586
Código de Segurança.: 8713.2480.2537.2398

Quantidade de Atos Praticados: 001
Ato(s) praticados por: CRISTINE PORTO DE PAULA - Oficial Interina

Emol.: R\$ 27,68 + TFJ: R\$ 9,78 = Valor Final: R\$ 37,46 - ISS: 0,00

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

CARTÓRIO OLAVO COSTA
A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/01 e lei nº 11.977/2009.

Nos termos dos artigos 11 e 16 da Medida Provisória nº **1085/2021**: 1) Esta certidão contém 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 art. 1º da Lei nº **7.433**, de 18 de dezembro de **1985**.