



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: 253.134 de 26 de maio 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\$ 3.066,51	PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA CNS:04.094-9	
Recompe	R\$ 230,78	Selo Eletrônico Nº: IXE91949 Cód. Seg.: 3505289829511992 Emol Bruto: R\$ 3.268,29 + TFJ: R\$ 1.743,91 + Total: R\$ 5.012,20 06/06/2025, Qtde Atos: 4. Ato(s) praticado(s) por: Paula Ponciano de Castro - Aux. de Escrivente III Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br. Obs.: Os valores de ISSQN e das Taxas de Cartão não constam no selo de fiscalização. O Valor e o Selo das Certidões constam nas próprias Certidões. 	
Taxa de Fiscalização	R\$ 1.754,16		
ISS	R\$ 153,29		
Fundos	R\$ 0,00		
Outras Despesas	R\$ 0,00		
Taxa Cartão	R\$ 0,00		
TOTAL FINAL DO SERVIÇO			
VALOR DO DEPÓSITO PRÉVIO	R\$ 5.204,74		
VALOR COMPLEMENTADO	R\$ 5.204,74		
VALOR DEVOLVIDO	R\$ 0,00		
	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
10	8101	Arquivamento	90,80	6,80	30,60	4,50	0,00	132,70
1	4244	Consolidação da propriedade fiduciária - AV-4 - 61.221 Livro 2 Base de cálculo: 350.000,00	2.803,15	210,99	1.670,13	140,16	0,00	4.824,43
1	4140	Cancelamento de Alienação Por Consolidação - AV-5 - 61.221 Livro 2 Base de cálculo: 350.000,00	98,41	7,41	32,93	4,92	0,00	143,67
1	8401	04. Certidão Inteiro Teor - Matrícula nº 61.221	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, 06/06/2025

Paula Ponciano de Castro - Aux. de
Escrivente III

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF
Apresentante



**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	
Matrícula Nº		REGISTRO GERAL		LIVRO Nº 2	
61221		FICHA 1		Data: 08/08/2012	
IMÓVEL: Loja nº368 do Bloco A, situada nesta cidade, à Rua José Apolônio dos Reis, no Bairro Aeroporto, com a área real de 80,02m2 e com a fração ideal de 0,073037, 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 PUF e nos fundos mede 13,00m confrontando com Márcio Gaudard Varotto mais 16,00m confrontando com o espólio de Carolina Mendes Rachel. PROPRIETÁRIO(S): 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. Oficial <i>Maria Amélia de Andrade F. Toscano</i> AV-1-61.221. Data: 03/09/2012. ATO DE OFÍCIO. - 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. Oficial <i>Maria Amélia de Andrade F. Toscano</i> R-2-61.221. Data: 14/11/2018. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, NIRE nº53.5.0000038-1, com sede em Brasília/DF. DEVEDORES FIDUCIANTES: SEBASTIÃO CESAR DE OLIVEIRA, empresário, CI nº M-4.745.946, SSP/MG, CPF nº 722.163.606-00, e s/m LUCIANA ALVES DE OLIVEIRA, empresária, CI nº MG-8800966, 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

MATRÍCULA Nº	CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE JUIZ DE FORA	(continuação)
61221	SSP/MG, CPF nº 002.678.936-12, casados sob o regime da comunhão parcial de bens em 23/02/1990, brasileiros, residentes nesta cidade. Forma do Título: Termo de Constituição de Garantia - Empréstimo/Financiamento PJ com Alienação Fiduciária, passado nesta cidade, em 02/10/2018 (via arquivada), vinculado à operação de crédito representada pela Cédula de Crédito Bancário - nº734-2519.003.00002705-9, emitida pela empresa SEBASTIÃO CEZAR DE OLIVEIRA, com sede em Lima Duarte/MG, na Sit. Bom Sucesso S/N Manejo, CNPJ/MF sob o nº18.828.835/0001-08. <u>VALOR DA DÍVIDA</u>: R\$350.000,00. A cada liberação de empréstimo realizada dentro do limite de crédito ora contratado, incidirão juros capitalizados mensalmente praticados pela CAIXA, fixados em 1,29% ao mês, além de IOF e tarifa de contratação, devidos a partir da data de cada empréstimo solicitado, sendo que os juros capitalizados mensalmente e as taxas efetivamente aplicados serão aqueles vigentes na data da efetiva liberação de cada operação solicitada, ambos divulgados nas Agências/PA da CAIXA e informados à EMITENTE previamente à finalização do crédito. O prazo de amortização de cada empréstimo dentro do limite do crédito contratado será de no máximo 120 meses, com prestações calculadas pelo Sistema de Amortização da Tabela Price; estando tudo mais em conformidade com o referido termo e cédula. Título protocolado sob o nº193508 em 01/11/2018. Emolumentos: R\$1.671,58. Taxa de Fiscalização: R\$981,79. Recome: R\$100,29. Total: R\$2.753,66. Oficial <u>Maria Amélia de Andrade F.</u> <u>AV-3-61.221</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 Recome: R\$ 1,85. ISS: R\$ 1,23. Fic/Srei: R\$ 0,20 Total: R\$ 36,08. Código DAP: 1 X 4134. Selo: TRP51642 Código de Segurança: 5133913501781662. Oficial <u>Maria Amélia de Andrade F.</u>	

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: 040949.2.0061221-29	
		Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis		ESTADO DE MINAS GERAIS	
		REGISTRO GERAL		LIVRO Nº 2	
Matrícula Nº	61.221	FICHA 02		29/08/2012	
<u>AV-4-61.221</u>. Data: 06/06/2025. <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\$350.000,00 (conforme declarado na guia de ITBI nº223064-0 na data do registro). ITBI sobre R\$350.000,00. <u>A credora fiduciária deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal nº9.514/97</u>. Inscrição Municipal nº. 053.094/010.- Título Protocolado sob o nº 253.134 em 26/05/2025. Emolumentos: R\$ 2.803,15. Taxa de Fiscalização: R\$ 1.670,13 Recomepe: R\$ 210,99. ISS: R\$ 140,16. Total: R\$ 4.824,43. Código DAP: 1 X 4244. Selo: IXE91949 Código de Segurança: 3505289829511992. Oficial _____ <u>AV-5-61.221</u>. Data: 06/06/2025. <u>CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO POR CONSOLIDAÇÃO</u>: Conforme documentos arquivados nesta data, fica averbado o cancelamento da alienação fiduciária do R-2, em virtude da consolidação de propriedade objeto da AV-4.- Título Protocolado sob o nº 253.134 em 26/05/2025. 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: IXE91949 Código de Segurança: 3505289829511992. 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 **61.221**, 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, 06 de junho de 2025.

Adriana das Graças B. M. Terra - Oficial Substituta

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: IXZ43037 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 0469313777911910
Quantidade de ato praticados: 1 - data: 06/06/2025 Ato(s) praticado(s) por Adriana das Graças B. M. Terra - Oficial Substituta 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





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: UCQ92-B9W8B-M3BSB-CWJE3

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

Paula Ponciano De Castro (CPF 056.734.827-01)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/UCQ92-B9W8B-M3BSB-CWJE3>

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

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