

COMARCA DE JUIZ DE FORA



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis

ESTADO DE MINAS GERAIS

REGISTRO GERAL

LIVRO Nº 2

Matrícula Nº 60315

FICHA 1

01/06/2012

IMÓVEL: Lote de nº3A, da quadra 'P', com a área de 409,94m2, situado nesta cidade, no Loteamento PARQUE JARDIM DA SERRA, medindo 15,00m de frente para a Rua São Luiz; 28,11m com o lote 03; 26,55m com o lote 3B e 15,08m de fundos com o lote 02. **PROPRIETÁRIO(S):** MARCO CESAR FELICIO DA SILVA, empresário, CI. nº 1.564.268, SSP/DF, CPF nº 971.434.137-04, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, com WANESSA MARIA FIGOZZO FELICIO, bancária, CI. nº MG-14.045.496, SSP/MG, CPF nº 057.256.446-50, ambos brasileiros, residentes nesta cidade.- Matrícula aquisitiva nº 54.470, nesta serventia. Protocolo nº145589 de 23/05/2012.

Oficial Blaine Fuelle de Jesus S. Soares /

AV- 1-60.315.- Data: 10/09/2012. **ATO DE OFÍCIO.-** Reportando à matrícula aquisitiva, verificou-se a existência de contrato padrão (arquivado quando da aprovação do loteamento) que constam restrições quanto à construção, uso e ocupação do solo. Título Protocolado sob nº148148 de 10/09/2012.

Oficial... Apeli de Andrada F. /

R-2-60.315. - Data: 10/09/2012.- **COMPRA E VENDA. ADQUIRENTE(S):** ALAN CARLOS DOS SANTOS MATHEUS, empresário, CI. nº 28.133.548, SSP/SP, CPF nº 190.808.448-02, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, com ANE MENEZES CASTRO MATHEUS, engenheira, CI. nº MG-14.148.845, SSP/MG, CPF nº 079.331.567-03, ambos brasileiros, residentes nesta cidade.- **TRANSMITENTE(S):** Os proprietários acima.- Forma do Título: Escritura em notas do 3º tabelião desta comarca, datada de 24/08/2012, Lº430, fls.103/103v. **VALOR:** R\$70.000,00. ITBI sobre R\$70.000,00. Título Protocolado sob o nº 147867 de 29/08/2012.

Oficial Apeli de Andrada F. /

Continua no verso

MATRÍCULA Nº 60315 **CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE JUIZ DE FORA**

(continuação)

AV-3-60.315.- Data: 07/05/2014. CONSTRUÇÃO: Conforme requerimento, juntamente com a certidão de 'habite-se' emitida em 21/03/2014 que ficam arquivados, fica averbada a construção da casa residencial de nº510 da Rua São Luiz, com 01 piscina privativa e 01 garagem privativos. Título Protocolado sob nº160023 em 28/04/2014. Emolumentos: R\$546,12. Taxa de Fiscalização: R\$268,99. Recomepe: R\$32,76. Total: R\$847,87.

Oficial Isaura Amelice Medeiros S. Joazeiro /

AV-4-60.315. Data: 07/05/2014. CND: Foi arquivada nesta serventia a CND do INSS nº137112014-88888044, emitida em 28/04/2014, com área residencial de obra nova de 254,36m2 . Título Protocolado sob o nº 160023 em 28/04/2014 . Emolumentos: R\$11,86. Taxa de Fiscalização: R\$3,95. Recomepe: R\$0,71. Total: R\$16,52.

Oficial Isaura Amelice Medeiros S. Joazeiro /

R-5-60.315.- Data: 27/08/2014.- COMPRA E VENDA.- ADQUIRENTE: ELIANA DE ANDRADE NADER, brasileira, administradora, solteira, C.I. nº 02897791093, CPF nº649.313.906-68, residente nesta cidade.- TRANSMITENTES: Os adquirentes identificados no R-2.- Forma do Título: Contrato particular de compra e venda com força de escritura nº1.4444.0658931-6, passado nesta cidade em 29/07/2014, via arquivada.- VALOR: R\$750.000,00. ITBI sobre R\$750.000,00.- Título Protocolado sob o nº162302 em 15/08/2014. Emolumentos: R\$714,81. Taxa de Fiscalização: R\$500,64. Recomepe: R\$42,88. Total: R\$1.258,33.

Oficial Isaura Amelice Medeiros S. Joazeiro

R-6-60.315.- Data: 27/08/2014.- ALIENACÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular de financiamento com constituição de alienação fiduciária em garantia e outras avenças, ELIANA DE ANDRADE NADER, já qualificada no R-3, na qualidade proprietária do imóvel conforme o R-3,

CONTINUA NA FICHA 2

COMARCA DE JUIZ DE FORA



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis

ESTADO DE MINAS GERAIS

REGISTRO GERAL

LIVRO Nº 2

FICHA 2

01/06/2012

Matrícula Nº 60315

desta matrícula, transferiu em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, à credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília-DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, a propriedade resolúvel do imóvel para garantia da importância de R\$675.000,00, com prazo de amortização de 120 meses, sendo o primeiro encargo no valor total de R\$10.866,00, incluída a taxa de juros nominal: no balcão 8,7873%, reduzida: 8,4175%; efetiva: 9,1500% no balcão, reduzida de 8,7500%, segundo o SAC - Sistema de Amortização Constante, com vencimento do primeiro encargo no dia 29/08/2014; sendo as demais cláusulas e condições constantes do contrato arquivado.- Título Protocolado sob o nº162302, datado de 15/08/2014. Emolumentos: R\$714,81. Taxa de Fiscalização: R\$500,64. Recome: R\$42,88. Total: R\$1.258,33.

Oficial *Leane Muelre de Almeida F. Joaze*

AV-7-60.315.- Data: 27/08/2014.- CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Nos termos da Lei nº10.931 de 2004, a instituição custodiante CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, já qualificada, emitiu CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO sob a forma escritural nº1.4444.0658931-6, série 0714, lastreada pelo crédito imobiliário garantido pela alienação fiduciária constante do R-4, desta matrícula. Cédula registrada no Lº3.255, sob o nº3.

Oficial *Leane Muelre de Almeida F. Joaze*

AV-8-60.315.- Data: 24/05/2023.- CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.- Conforme documentos que ficam arquivados, juntamente com uma autorização da credora, em virtude de quitação, a alienação fiduciária objeto do R-6 fica cancelada.- Título protocolado sob nº233060, em 22/05/2023. Emolumentos: R\$90,92. Taxa de Fiscalização: R\$29,99. Recome: R\$5,45. Total: R\$126,36.

CONTINUA NO VERSO

MATRÍCULA Nº

60315

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

J. M. M.

(continuação)

Código DAP:1 x 4140-0. Selo:GTC/95974. Código de Segurança: 1723-9120-1233-2446.

Oficial

J. M. M.

AV-9-60.315. Data: 24/05/2023.- CANCELAMENTO DE CÉDULA: Conforme documentos que ficam arquivados, juntamente com uma autorização da credora, em virtude de quitação, a cédula objeto da AV-7 fica cancelada. Título protocolado sob o nº 233061 em 22/05/2023. 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:GTC/95985. Código de Segurança: 8290-6609-7395-6227.

Oficial

J. M. M.

R-10-60.315.- Data: 03/06/2024.- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.- CREDORA FIDUCIÁRIA: BANCO INTER S.A, CNPJ nº 00.416.968/0001-01, NIRE nº 3130001086-4, com sede a Avenida Barbacena, nº1219, 13º Ao 24º Andares, Santo Agostinho, Belo Horizonte/MG.- DEVEDOR FIDUCIANTE: ELIANA DE ANDRADE NADER, brasileira, administradora, solteira, CI CNH nº 02897791093, DETRAN/MG, CPF nº 649.313.906-68, residente a Rua São Luiz, nº3, Casa B, Parque Jardim da Serra, Juiz de Fora/MG.- FORMA DO TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário com garantia de alienação fiduciária de imóvel, nº 0202431752, passado em Belo Horizonte/MG, datada de 27/05/2024, via arquivada.- VALOR DA DÍVIDA: R\$1.044.848,65, pagáveis em 120 parcelas mensais; data de vencimento da primeira parcela mensal todo dia 25 do mês subsequente à liberação do crédito; forma de pagamento débito em conta; data de vencimento da última parcela mensal 119 meses após o vencimento da primeira parcela; valor total da primeira parcela mensal R\$20.897,83; taxa de juros pré-fixada efetiva de 19,56% a.a. equivalente a 1,50% a.m.; taxa nominal de 18,00% a.a. equivalente a 1,50% a.m.; periodicidade de capitalização dos juros Mensal; sistema de amortização TABELA PRICE; custo efetivo total - CET de 24,10% a.a.; praça e local de pagamento Belo Horizonte/MG; e tudo mais de conformidade com a Cédula de Crédito Bancário arquivada.- NOTA: Fica vinculada a presente dívida o imóvel objeto da matrícula 60.316 desta Serventia.- Título protocolado sob o nº243182 em 27/05/2024. Emolumentos: R\$2.860,99. Taxa de Fiscalização: R\$2.003,80. Recomepe: R\$171,65. Total: R\$5.036,44. Código DAP:1 x 4546-8. Selo:HVJ/50270. Código de Segurança: 9360-6314-7652-5167.

Oficial

J. M. M.

CONTINUA NA FICHA 3

[Handwritten Signature]

COMARCA DE JUIZ DE FORA



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CNM: 040949.2.0060315-31

Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis

ESTADO DE MINAS GERAIS

REGISTRO GERAL

LIVRO Nº 2

Matrícula Nº

60.315

FICHA 03

01/06/2012

AV-11-60.315.- Data: 05/12/2024.- CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.- Conforme documentos que ficam arquivados, juntamente com uma autorização da credora, em virtude de quitação, a alienação fiduciária objeto do R-10 fica cancelada.- Título Protocolado sob o nº 248.064 em 05/11/2024. Emolumentos: R\$ 95,30. Taxa de Fiscalização: R\$ 31,44 Recompe: R\$ 5,72. ISS: R\$ 4,77. Total: R\$ 137,23. Código DAP: 1 X 4140. Selo: IIH39560 Código de Segurança: 7486737500984456.

Oficial _____

[Handwritten Signature]

R-12-60.315. Data: 05/12/2024. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.- CREDORA FIDUCIÁRIA: BANCO C6 S.A, inscrito no CNPJ n. 31.872.495/0001-72, com sede na Avenida Nove de Julho, n. 3.186, Jardim Paulista, São Paulo/SP.- DEVEDORA FIDUCIANTE: ELIANA DE ANDRADE NADER, brasileira, administradora, solteira, CI nº MG-4.790.925 SSP/MG, CPF nº 649.313.906-68, residente e domiciliada na Rua São Luiz, n. 510, bairro Parque Jardim da Serra, Juiz de Fora/MG.- FORMA DO TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário com garantia de alienação fiduciária de imóvel, nº 002311, passado nesta cidade, datada de 30/10/2024, via arquivada.- VALOR DA DÍVIDA: R\$1.822.631,31; pagáveis em 240 parcelas mensais; vencimento final 28/10/2044; data de vencimento da primeira parcela 28/01/2025; pagamento das parcelas seguintes mensalmente no dia mesmo dia correspondente ao dia de vencimento da primeira parcela; forma de pagamento débito em conta; valor estimado de cada parcela R\$23.069,19; taxa de juros efetiva pós-fixada correspondente a 100% da variação diária do IPCA, calculada e divulgada pelo IBGE, acrescido de taxa de 1,1000% a.m. e 14,0286% a.a., base 360 dias corridos, incidente sobre o saldo devedor; sistema de amortização TABELA PRICE; custo efetivo total - CET de 15,54% a.a.; praça e local de pagamento Juiz de Fora/MG; e tudo mais de conformidade com a Cédula de Crédito Bancário arquivada.- NOTA: Fica vinculada a presente dívida o imóvel objeto da matrícula 60.316 desta Serventia.- Título Protocolado sob o nº 248.064 em 05/11/2024. Emolumentos: R\$ 3.333,81. Taxa de Fiscalização: R\$ 2.727,64 Recompe: R\$ 200,01. ISS: R\$ 166,69. Total: R\$ 6.428,15. Código DAP: 1 X 4549. Selo: IIH39560 Código de Segurança: 7486737500984456.

Oficial _____

[Handwritten Signature]

Continua no verso

MATRÍCULA Nº 60.315 CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE JUIZ DE FORA *Rmua* (continuação)

AV-13-60.315. Data: 08/01/2026. 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\$3.164.90,00. ITBI sobre R\$3.332.278,00 (conforme guia de ITBI nº 240481-8 na data do registro, estando incluído neste valor o imóvel da matrícula 60.316). O credor fiduciário deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal nº9.514/97. Título Protocolado sob o nº 258.494 em 05/12/2025. Emolumentos: R\$ 4.504,94. Taxa de Fiscalização: R\$ 3.738,95 Recomepe: R\$ 339,08. ISS: R\$ 225,25. Total: R\$ 8.808,22. Código DAP: 1 x 4252. Selo: JPZ19387 Código de Segurança: 7750475879061791.

Oficial _____ *Rmua*

AV-14-60.315. Data: 08/01/2026. CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO POR CONSOLIDAÇÃO: Conforme documentos arquivados nesta data, fica averbado o cancelamento da alienação fiduciária objeto do R-12, em virtude da consolidação de propriedade objeto da AV-13.- Título Protocolado sob o nº 258.494 em 05/12/2025. Emolumentos: R\$ 103,03. Taxa de Fiscalização: R\$ 34,47 Recomepe: R\$ 7,75. ISS: R\$ 5,15. Total: R\$ 150,40. Código DAP: 1 x 4140. Selo: JPZ19387 Código de Segurança: 7750475879061791.

Oficial _____ *Rmua*