



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		LIVRO Nº 2	
				FICHA 1	
Matrícula Nº	53868	REGISTRO GERAL		Data: 10/12/2008	
IMÓVEL: Lote 9F, situado nesta cidade, na região da Colônia de São Pedro, oriundo do desmembramento da área 9, com 348,29m², medindo 12,90m com frente para a Rua "A" (atual Rua Leny Lessa Carelle, de acordo com a Lei nº 11.683 de 13/10/2008), por um lado 25,75m confrontando com a Área 9E, por outro lado 27,95m confrontando com o lote 9G e pelos fundos 13,30m confrontando com as Áreas 05 e 04. PROPRIETÁRIA: PANGEA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede na cidade do Rio de Janeiro/RJ, CNPJ nº 02.082.382/0001-75. Matrícula aquisitiva nº 50.018. Protocolo nº 122761. Oficial <i>Quil de Andradia Tort</i> R-1-53.868. - Data: 19/12/2008.- SERVIDÃO POR DESTINAÇÃO PARA CAPTAÇÃO DE ESGOTO SANITÁRIO: Fica instituída uma servidão destinada a captação de esgoto sanitário nos fundos deste lote com 3,00m de largura, sendo incorporada ao mesmo e considerada como faixa "non aedificandi", medindo 13,28m (com o próprio lote) + 3,03m confrontando com o lote "9G" + 13,30m confrontando com os lotes 04 e 05 + 3,10m confrontando com o lote "9E", em favor do próprio serviente e dos lotes dominantes de n.ºs. "9B", "9C", "9D", "9E", "9G", "9H" e "9I". A servidão ora instituída, já possui existência não aparente, assim sendo, a outorgante onera com encargo o lote, encargo este a ser suportado pelos lotes dominantes, de modo que, ao alienar um dos lotes dominantes, o futuro adquirente o receba com a compreensão de que o proveito da servidão ora instituída, também passa ao domínio deste. Outrossim, a servidão ora instituída fica gravada com os seguintes ônus e encargos: a) Constitui servidão destinada a captação de esgoto sanitário exclusivo entre os aludidos lotes, obrigando-se aqueles que futuramente venham a adquirir, parcialmente ou integralmente, tais lotes, respeitá-las, eis que se trata de coisa comum, e ratear com os demais proprietários, o pagamento das despesas de conservação e manutenção da servidão; b) Tendo em vista o consignado na letra "a", acima, no que diz respeito à conservação e manutenção da servidão, deverá constar de quaisquer instrumentos futuros de transmissão, públicos ou particulares, que as normas convencionadas, para o rateio das despesas para conservação da servidão, serão estabelecidas pelos futuros adquirentes de parte ou de totalidade de quaisquer lotes, e respeitá-las pelos mesmos, bem como por seus herdeiros ou sucessores a qualquer título; tudo de conformidade com a planta e memorial que ficam fazendo parte desta escritura. Fica estabelecido que estes encargos, deverão ser observados por todos os usuários e/ou futuros proprietários do(s) lote(s), devendo estes fazer constar das respectivas escrituras a obrigação dos adquirentes, a qualquer título, de respeitá-las. 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 53868

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

(continuação)

os aludidos gravames: Protocolo nº 122906.

Oficial *Opela de Andrade F.*

AV-2-53.868. - Data: 10/02/2011. ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL. - Conforme escritura lavrada em notas do 4º tabelião desta comarca, datada de 07/01/2011, Lº 287N fls. 041/042, a proprietária retro teve sua denominação social alterada para PANGEA EMPREENDIMENTOS SA. Título Protocolado sob nº 136621.

Oficial *Maria Amélia de Andrade F. Toscano*

R-3-53.868. - Data: 10/02/2011. - COMPRA E VENDA. ADQUIRENTE(S): LOURENÇO E SARMENTO ARQUITETOS LTDA, c/ sede nesta cidade, CNPJ nº 04.242.458/0001-08. - TRANSMITENTE(S): PANGEA EMPREENDIMENTOS SA, c/ sede no Rio de Janeiro/RJ, CNPJ nº 02.082.382/0001-75. - Forma do Título: A escritura mencionada na AV-2. VALOR: R\$10.000,00. ITBI sobre R\$10.421,25. Título Protocolado sob o nº 136621

Oficial *Maria Amélia de Andrade F. Toscano*

R-4-53.868. - Data: 10/02/2011. - COMPRA E VENDA. ADQUIRENTE(S): JOSÉ MAURICIO MARTINS TEIXEIRA, advogado, CI. nº 31.643, OAB/MG, CPF nº 044.268.196-87, casado sob o regime de comunhão de bens, com MARIA DO CARMO VAZ DE MELLO MARTINS, CI. nº CTPS-37150423, MT/MG, CPF nº 102.790.676-15, ambos brasileiros, residentes nesta cidade. - TRANSMITENTE(S): A adquirente no R-3. - Forma do Título: Escritura em notas do 4º tabelião desta comarca, datada de 07/01/2011, Lº 287N, fls. 041/042. VALOR: R\$15.000,00. ITBI sobre R\$15.000,00. Título Protocolado sob o nº 136621. Os adquirentes estão cientes da servidão do R-1.

Oficial *Maria Amélia de Andrade F. Toscano*

AV-5-53.868. - Data: 14/03/2012. - CONSTRUÇÃO: Procedo a averbação de construção da casa residencial nº 250, situada na Rua Leny Lessa Carelle, Loteamento Vale do Sol, com a área real de 240,965m² e 01(uma) garagem privativa. Apresentou certidão de "habite-se" e CND do INSS nº 084702012-11025040, datada de 01/03/2012. Protocolo nº 143856.

Oficial *Maria Amélia de Andrade F. Toscano*

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		ESTADO DE MINAS GERAIS	
		Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis			
		REGISTRO GERAL	LIVRO Nº 2	FICHA 2	
Matrícula Nº 53868				10/12/2008	
R-6-53.868. Data: 20/05/2013. <u>COMPRA E VENDA</u>. <u>ADQUIRENTE</u>: CAROLINA BALARINI PEROVANO, brasileira, proprietária de microempresa, solteira, CI. nº00933654338, DETRAN/ES, CPF nº075.750.727-13, residente nesta cidade. <u>TRANSMITENTES</u>: JOSE MAURICIO MARTINS TEIXEIRA, CPF nº044.268.196-87, e s/m MARIA DO CARMO VAZ DE MELLO MARTINS, CPF nº102.790.676-15. Forma do Título: Contrato de compra e venda com caráter de escritura nº1.4444.0273432-0, passado nesta cidade em 26-04-2013 (via arquivada). <u>VALOR</u>: R\$470.000,00. ITBI sobre R\$470.000,00. Emolumentos: R\$677,80. Taxa de Fiscalização: R\$474,72. Recomepe: R\$40,66. Total: R\$1.193,18. Oficial... <i>Maria Amélia de Andrade F.</i>..... R-7-53.868.- Data: 20/05/2013.- <u>ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA</u>: Pelo instrumento particular de financiamento com constituição de alienação fiduciária em garantia e outras avenças, CAROLINA BALARINI PEROVANO, já qualificada, na qualidade proprietária do imóvel conforme o R-6, 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\$421.200,00, com prazo de amortização de 420 meses, sendo o primeiro encargo no valor total de R\$4.133,01, incluídos juros de 8,5101% a.a. (nominal); 8,8500% a.a. (efetiva), segundo o SAC - Sistema de Amortização Constante, com vencimento do primeiro encargo no dia 26-05-2013; sendo as demais cláusulas e condições constantes do contrato, protocolado sob o nº153324, em 15-05-2013. Emolumentos: R\$677,80. Taxa de Fiscalização: R\$474,72. Recomepe: R\$40,66. Total: R\$1.193,18. Oficial... <i>Maria Amélia de Andrade F.</i>..... <u>AV-8-53.868.</u> - Data: 20/05/2013. <u>EMIÇÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</u>: Nos termos da 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 53868 CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE JUIZ DE FORA (continuação)

Lei 10.931 de 2004, a instituição custodiante CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, já qualificada, EMITIU A CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO sob a forma escritural nº 1.4444.0273432-0, série 0413, lastreada pelo crédito imobiliário garantido pela alienação fiduciária constante do R-7, desta matrícula.

Oficial... *[Assinatura]*

AV-9-53.868.- Data: 11/03/2021.- CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Conforme contrato no R-11 a seguir, a alienação fiduciária objeto do R-7 fica cancelada.- Título protocolado sob nº 212206, em 03/03/2021. Emolumentos: R\$35,59. Taxa de Fiscalização: R\$11,74. Recompe: R\$2,14. Total: R\$49,47. Código DAP: 1 x 4140-0. Selo: ELR/10906. Código de Segurança: 2177-7367-9701-8611.

Oficial... *[Assinatura]*

AV-10-53.868. Data: 11/03/2021.- CANCELAMENTO DE CÉDULA. Conforme baixa de cédula de crédito imobiliário, ora arquivada, a cédula objeto da AV-8 fica cancelada. Título protocolado sob o nº 212205 em 03/03/2021. Emolumentos: R\$71,19. Taxa de Fiscalização: R\$23,48. Recompe: R\$4,27. Total: R\$98,94. Código DAP: 1 x 4140-0. Selo: ELR/10892. Código de Segurança: 5074-8299-5144-2545.

Oficial... *[Assinatura]*

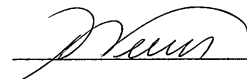
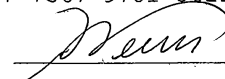
R-11-53.868. Data: 11/03/2021.- COMPRA E VENDA. ADQUIRENTES: 1) WOLNEY JOSE DE MORAIS, brasileiro, empresário socio, separado consensualmente aos 02/08/2002, CNH nº 01024006522, DETRAN/MG, CPF nº 040.976.826-01, residente e domiciliado na Rua Cabo Ferraz, nº 137, Santa Terezinha, Juiz de Fora/MG. 2) MARIANA APARECIDA DO NASCIMENTO PARREIRA, brasileira, empresária socia, solteira, CI nº MG12212037, SSP/MG, CPF nº 054.069.416-90, residente e domiciliada na Rua Cabo Ferraz, nº 137, Santa Terezinha, Juiz de Fora/MG. TRANSMITENTE: CAROLINA BALARINI PEROVANO, brasileira, proprietária de microempresa, solteira, CI nº

CONTINUA NA FICHA 3



**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	
		Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis		ESTADO DE MINAS GERAIS	
		REGISTRO GERAL		LIVRO Nº 2	
Matrícula Nº 53868		FICHA 3		10/12/2008	
1207455, SSP/ES, CPF nº 075.750.727-13, residente e domiciliada na Rua Leny Lessa Carelle, nº 250, Casa, São Pedro, Juiz de Fora/MG. <u>FORMA DO TÍTULO</u>: instrumento particular de financiamento para aquisição de imóvel, venda e compra e constituição de alienação fiduciária, entre outras avenças do Banco Bradesco S.A., nº001027137-1, firmado em São Paulo - SP aos 22/01/2021, no Sistema Financeiro da Habitação - SFH, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/1964, via arquivada. <u>VALOR</u>: R\$590.000,00. ITBI sobre R\$590.000,00. Título protocolado sob o nº212206 em 03/03/2021. Emolumentos: R\$1.127,29. Taxa de Fiscalização: R\$789,62. Recomepe: R\$67,64. Total: R\$1.984,55. Código DAP:1 x 4547-6. Selo:ELR/10906. Código de Segurança: 2177-7367-9701-8611. Oficial  R-12-53.868.- Data: 11/03/2021.- <u>ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA</u>.- <u>CREDOR FIDUCIÁRIO</u>: BANCO BRADESCO S.A., CNPJ nº 60.746.948/0001-12, NIRE nº 35.300.027.795, com sede na Cidade de Deus, s/n Vila Yara, Osasco-SP.- <u>DEVEDORES FIDUCIANTES</u>: WOLNEY JOSE DE MORAIS e MARIANA APARECIDO DO NASCIMENTO PARREIRA, já qualificados no R-11.- <u>FORMA DO TÍTULO</u>: o Contrato objeto do R-11.- <u>VALOR DA DÍVIDA</u>: R\$501.500,00, prazo de reembolso: 240 meses, cujo valor total da prestação inicial será de R\$5.050,97, com taxa de juros nominal e efetiva de 6,74% a.a. 6,95% a.a., segundo o Sistema de Amortização Constante SAC, com data prevista para vencimento da primeira prestação aos 10/03/2021 e tudo mais de conformidade com o contrato arquivado.- Título protocolado sob o nº212206 em 03/03/2021. Emolumentos: R\$1.068,61. Taxa de Fiscalização: R\$748,44. Recomepe: R\$64,11. Total: R\$1.881,16. Código DAP:1 x 4546-8. Selo:ELR/10906. Código de Segurança: 2177-7367-9701-8611. Oficial  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: 040949.2.0053868-69

MATRÍCULA Nº 53.868 CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE JUIZ DE FORA (continuação)

AV-13-53.868. Data: 26/09/2025. 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, **BANCO BRADESCO S.A.**, inscrito no CNPJ nº. 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, Osasco-SP, nos termos do art. 26, §7º da Lei nº9.514/97. VALOR: R\$590.000,00 (conforme declarado na guia de ITBI código de transferência nº238801-4 na data do registro). ITBI sobre R\$776.882,00. A credora fiduciária deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal nº9.514/97. Inscrição Municipal nº054.326/098. Título Protocolado sob o nº 255.978 em 09/09/2025. Emolumentos: R\$ 3.279,59. Taxa de Fiscalização: R\$ 2.330,29 Recompe: R\$ 246,85. ISS: R\$ 163,98. Total: R\$ 6.020,71. Código DAP: 1 X 4248. Selo: JGC02184 Código de Segurança: 1441837049997143.

Oficial

AV-14-53.868. Data: 26/09/2025. CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Conforme documentos arquivados nesta data, fica averbado o cancelamento da alienação fiduciária do R-12, em virtude da consolidação de propriedade objeto da AV-13. Título Protocolado sob o nº 255.978 em 09/09/2025. 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: JGC02184 Código de Segurança: 1441837049997143.

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 **53.868**, 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 Recomeço, 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 na escritura pública correspondente, inclusive aquelas lavradas em outras unidades da Federação nos termos do art.5-a caput e §1º da Lei 15.424/2004.

O referido é verdade e dou fé. Juiz de Fora/MG, 26 de setembro 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: JHD41806 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 2063059599369787	
Quantidade de ato praticados: 1 - data: 26/09/2025 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	



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: 255.978 de 09 de setembro de 2025

Apresentante: BANCO BRADESCO S.A

Interessado: BANCO BRADESCO S.A

Natureza do título: Título Administrativo (Consolidação da propriedade fiduciária)

Valores Finais		Selo de Fiscalização	
EMOLUMENTOS LÍQUIDOS	R\$ 3.597,43	PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA CNS:04.094-9	
Recompe	R\$ 270,72	Selo Eletrônico N°: JGC02184 Cód. Seg.: 1441837049997143 Emol Bruto: R\$ 3.839,15 + TFJ: R\$ 2.422,43 + Total: R\$ 6.261,58 26/09/2025, Qtde Atos: 4. Ato(s) praticado(s) por: Iane Caroline Moraes da Rocha - Aux. de Escrivente V 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\$ 2.432,68		
ISS	R\$ 179,81		
Fundos	R\$ 0,00		
Outras Despesas	R\$ 0,00		
Repasse	R\$ 0,00		
Taxa Cartão	R\$ 0,00		
TOTAL FINAL DO SERVIÇO	R\$ 6.480,64		
VALOR DO DEPÓSITO PRÉVIO	R\$ 6.480,64		
VALOR COMPLEMENTADO	R\$ 0,00		
VALOR DEVOLVIDO	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
16	8101	Arquivamento	145,28	10,88	48,96	7,20	0,00	212,32
1	4248	Consolidação da propriedade fiduciária - AV-13 - 53.868 Livro 2 Base de cálculo: 776.882,00	3.279,59	246,85	2.330,29	163,98	0,00	6.020,71
1	4140	Cancelamento de Alienação Fiduciária - AV-14 - 53.868 Livro 2 Base de cálculo: 501.500,00	98,41	7,41	32,93	4,92	0,00	143,67
1	8401	04. Certidão Inteiro Teor - Matrícula nº 53.868	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, 26/09/2025

Iane Caroline Moraes da Rocha - Aux. de
Escrivente V

BANCO BRADESCO S.A
Apresentante



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 6NBYX-YKQ8S-ZVMAS-ZGFCY

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

Iane Caroline Moraes Da Rocha (CPF 127.759.556-90)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/6NBYX-YKQ8S-ZVMAS-ZGFCY>

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

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