



CARTÓRIO DO SEGUNDO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
OFICIAL: R. M. ESTEVES MASSOTE
SUBSTITUTOS: M. C. ESTEVES MASSOTE/ ERIKA H. DE SOUZA
Avenida Barão do Rio Branco, 2370 sala 401 - CEP 36016-903 TEL: (32) 3217-3767
E-mail: cartorio@srimassote.com.br

CNM: 049296.2.0042945-98

| COMARCA DE JUIZ DE FORA | | REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS | | ESTADO DE MINAS GERAIS | |
|-------------------------|--|--|---------------------------|------------------------|--|
| LIVRO N.º 2 | MATRÍCULA M 042945 | FICHA 1 | DATA 25/11/2015 | REGISTRO GERAL | |
| | Apartamento 508, no Edifício Lê Quartier Granbery - Residences, Bureau & Magasins, situado na Rua Batista de Oliveira esquina com a Rua do Sampaio, com área privativa principal de 39,18 m ² , área privativa total de 39,18 m ² , área de uso comum de 43,50 m ² , área real total de 82,68 m ² , 01 vaga livre, terraço descoberto, e respectiva fração ideal de 0,001827 do terreno, com a seguinte descrição: "terreno plano e murado, com 5.329,90 m ² , começando na Rua Batista de Oliveira na divisa do n° 1.126, confrontando com Condomínio do Edifício Château Ercole Caruso, vai por 56,95 m até o vértice da esquina da Rua Sampaio e aí por 2,64 m e pela Rua do Sampaio por 86,64 m até a divisa com o Condomínio Prudente de Araújo, e aí por 59,93 m, até virar a direita percorrendo em seqüência 9,20 m, mais 10,81 m, mais 5,15 m, confrontando com Sociedade de Ensino e Beneficência - Colégio Stella Matutina, quebrando a esquerda, por 0,37 m, retornando ao sentido anterior e percorrendo em seqüência, 15,75 m, mais 11,13 m, mais 16,82 m e mais 23,50 m, até alcançar o ponto de origem". PROPRIETÁRIO(S): JFE 34 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, C.N.P.J. - 14.148.465/0001-07, com sede no Rio de Janeiro - RJ. PROCEDÊNCIA: Matrícula 38.641 (PROTOCOLO 100.288 DE 26/10/2015). EMOLUMENTOS: R\$16,32. TAXA DE FISCALIZAÇÃO JUDICIÁRIA: R\$5,13. TOTAL: R\$21,45. A Escrevente (20), <i>E. Massote</i> | | | | |
| AV 1 | 25 DE NOVEMBRO DE 2015 (PROTOCOLO 100.289 DE 26/10/2015). CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. A convenção de condomínio do Edifício Lê Quartier Granbery - Residences, Bureau & Magasins está registrada sob o n° 2.195, livro 3 - Auxiliar, desta Serventia, e obriga a todos os titulares de direitos sobre as unidades. EMOLUMENTOS: R\$12,98. TAXA DE FISCALIZAÇÃO JUDICÁRIA: R\$4,08. TOTAL: R\$17,06. A Escrevente (20), <i>E. Massote</i> | | | | |
| AV 2 | 25 DE NOVEMBRO DE 2015 (PROTOCOLO 100.288 de 26/10/2015). IMÓVEL A SER CONSTRUÍDO. Este imóvel encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. Alvará de licença emitido em 21/01/2013 (sem data de validade) . Incorporação registrada sob o R 07 na matrícula 38.641, em 14/03/2013, revalidada sob AV 10/38.641, em 25/11/2015. A incorporação foi submetida ao REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO , conforme AV 9, na matrícula 38.641, previsto nos arts. 31-A e seguintes da Lei 4.591/64, com a redação da Lei 10.931/04. Esta matrícula poderá ser encerrada caso a construção não seja concluída ou nas demais hipóteses previstas em lei. EMOLUMENTOS: R\$12,98. TAXA DE FISCALIZAÇÃO JUDICÁRIA: R\$4,08. TOTAL: R\$17,06. A Escrevente (20), <i>E. Massote</i> | | | | |
| R 3 | 25 DE NOVEMBRO DE 2015 (PROTOCOLO 100.290 de 26/10/2015). HIPOTECA 1º GRAU - Devedora: JFE 34 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, C.N.P.J. - 14.148.465/0001-07, com sede no Rio de Janeiro - RJ . Conforme instrumento particular, contrato n° 000728063 -7, datado de 25/03/2014, arquivado, o imóvel aqui matriculado foi dado em primeira, única e especial hipoteca a favor do | | | | |

MOD. 10

- continua no verso -



CARTÓRIO DO SEGUNDO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
OFICIAL: R. M. ESTEVES MASSOTE
SUBSTITUTOS: M. C. ESTEVES MASSOTE/ ERIKA H. DE SOUZA
Avenida Barão do Rio Branco, 2370 sala 401 - CEP 36016-903 TEL: (32) 3217-3767
E-mail: cartorio@srimassote.com.br

CNM: 049296.2.0042945-98

| MATRÍCULA Nº 042945 | CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS | FICHA 1 |
|---------------------|---|---------|
| | BANCO BRADESCO S.A, com sede em Osasco - SP, CNPJ 60.746.948/0001-12, em garantia do pagamento da dívida decorrente do crédito por este concedido ao devedor, para financiamento da construção, nas seguintes condições: Valor do Crédito: R\$27.207.185,18. Taxa de juros: ao ano de 8,83% (nominal) e 9,20% (efetiva). Data prevista para o termino da obra: 25.03.2016. Data de vencimento da dívida: 25.09.2016. Vencimento da 1ª prestação: 25.10.2016. Emolumentos. Os emolumentos foram cotados no R-13/38.641, conforme artigo 237-A da Lei 6.015/73 e art. 10-A da lei 15.424/2004. A Escrevente (20), <i>Camidra</i> | |
| AV 4 | 29 DE FEVEREIRO DE 2016 (PROTOCOLO 101192 de 04/02/2016). PRORROGAÇÃO PRAZOS. De acordo com o instrumento particular de re-ratificação, datado de 25/11/2015, arquivado, fica aqui constando que foram alteradas as datas discriminadas no contrato nº 000728063-7, datado de 25/03/2014, objeto do R 3 supra, para: Data prevista para o término da obra: 25/09/2016. Apuração do saldo devedor: 25/03/2017. Vencimento da 1ª prestação: 25/04/2017. EMOLUMENTOS: R\$14,35. TAXA DE FISCALIZAÇÃO JUDICIÁRIA: R\$4,51. TOTAL: R\$18,86. A Escrevente (20), <i>Reubão</i> | |
| AV 5 | 27 de junho de 2017. (PROTOCOLO 105193 DE 29/05/2017). RETIFICAÇÃO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. De acordo com a documentação arquivada, fica aqui constando que foi retificado o memorial de incorporação imobiliária do empreendimento do qual faz parte a unidade objeto desta matrícula, exclusivamente para corrigir a indicação de sua área real total para 108,54 m². Os emolumentos foram cotados na AV 18/38.641, em conformidade com art 10-A da lei Estadual 15.424/04. A Oficial Substituta (09/20), <i>Uecuarote</i> | |
| AV 6 | 27 de junho de 2017. (PROTOCOLO 105194 DE 29/05/2017). RETIFICAÇÃO MEMORIAL DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO. De acordo com a documentação arquivada, fica aqui constando a retificação do memorial de instituição de condomínio do empreendimento supra, exclusivamente com relação à área privativa acessória e, por conseguinte, às áreas privativa total e real total da unidade imobiliária objeto desta matrícula para, ÁREA PRIVATIVA ACESSÓRIA de 25,86 m²; ÁREA PRIVATIVA TOTAL de 65,04 m² e ÁREA REAL TOTAL de 108,54 m². Os emolumentos foram cotados na AV 19/38.641, em conformidade com art 10-A da lei Estadual 15.424/04. A Oficial Substituta (20), <i>Uecuarote</i> | |
| AV 7 | 27 de junho de 2017. (PROTOCOLO 105195 DE 29/05/2017). BAIXA DE HABITE-SE/CONSTRUÇÃO. De acordo com a documentação arquivada, fica aqui constando que foi concluída a construção da unidade imobiliária objeto desta matrícula, com acesso pelo número 330 da Rua do Sampaio , sendo-lhe concedido o habite-se em 15/12/2016, conforme certidão emitida pela PJF em 25/05/2017 - Processo 6029/12. EMOLUMENTOS: R\$713,44. TAXA DE FISCALIZAÇÃO JUDICIÁRIA: R\$331,50. TOTAL: R\$1.044,94. A Oficial Substituta (20), <i>Uecuarote</i> | |

- continua na ficha 2 -



CARTÓRIO DO SEGUNDO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
OFICIAL: R. M. ESTEVES MASSOTE
SUBSTITUTOS: M. C. ESTEVES MASSOTE/ ERIKA H. DE SOUZA
Avenida Barão do Rio Branco, 2370 sala 401 - CEP 36016-903 TEL: (32) 3217-3767
E-mail: cartorio@srimassote.com.br

CNM: 049296.2.0042945-98

| REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL | | | | |
|--------------------------------|--|------------------------|---------------------------|----------------|
| COMARCA DE JUIZ DE FORA | CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS | ESTADO DE MINAS GERAIS | | |
| LIVRO N.º 2 | MATRÍCULA 42945 | FICHA 2 | DATA 25/11/2015 | REGISTRO GERAL |
| AV 8 | 27 de junho de 2017 (PROTOCOLO 105195 DE 29/05/2017). ARQUIVAMENTO CND/INSS. Foi apresentada para ser arquivada a CND/INSS nº 000192017-88888718 (CEI 51.221.41718/70), emitida em 01/02/2017 pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, referente a área construída de obra nova de 24.194,74 m² (residencial) e 21.168,20 m² (comercial). EMOLUMENTOS: R\$15,50. TAXA DE FISCALIZAÇÃO JUDICIÁRIA: R\$4,87. TOTAL: R\$20,37. A Oficial Substituta (20), <i>M. C. Esteves Massote</i> | | | |
| AV 9 | 11 de dezembro de 2017 (PROTOCOLO 107218 DE 29/11/2017). CANCELAMENTO HIPOTECA. De acordo com o contrato que será objeto dos atos a seguir, ficam cancelados o R 3 e a AV 4. EMOLUMENTOS: R\$42,61. TAXA DE FISCALIZAÇÃO JUDICIÁRIA: R\$13,26. TOTAL: R\$55,87. A Oficial (28), <i>R. M. Esteves Massote</i> | | | |
| R 10 | 11 de dezembro de 2017 (PROTOCOLO 107218 DE 29/11/2017). COMPRA E VENDA. ADQUIRENTE(S): MARIA CAROLINA DA SILVA MACHADO, CI M-2.687.891, SSP/MG, CPF 684.583.556-04, brasileira, odontóloga, divorciada, residente nesta cidade. TRANSMITENTE(S): JFE 34 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, C.N.P.J. - 14.148.465/0001-07, com sede no Rio de Janeiro - RJ. FORMA DO TÍTULO: Contrato particular nº 000885145-P, de 28/08/2017, do qual uma via fica arquivada juntamente com a documentação referida na Lei 7.433/85, regulamentada pelo Decreto 93.240/86. VALOR: R\$273.962,10 (duzentos e setenta e três mil e novecentos e sessenta e dois reais e dez centavos). VALOR FISCAL: R\$273.962,10 (INSCRIÇÃO POF 015.295/203). EMOLUMENTOS: R\$862,20. TAXA DE FISCALIZAÇÃO JUDICIÁRIA: R\$477,71. TOTAL: R\$1.339,91. A Oficial (28), <i>R. M. Esteves Massote</i> | | | |
| R 11 | 11 de dezembro de 2017. (PROTOCOLO 107218 de 29/11/2017). CONSTITUIÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. A adquirente, MARIA CAROLINA DA SILVA MACHADO, aqui denominada fiduciante, obteve um financiamento junto ao BANCO BRADESCO S.A, C.N.P.J. - 60.746.948/0001-12, com sede em Osasco - SP, aqui denominado fiduciário, do valor de R\$196.563,55 (cento e noventa e seis mil e quinhentos e sessenta e três reais e cinquenta e cinco centavos), resgatável em 325 prestações mensais, do valor inicial, total, de R\$2.362,40 (dois mil e trezentos e sessenta e dois reais e quarenta centavos), vencíveis à partir de 15/10/2017, com juros às taxas anuais de 9,57% (nominal) e 10,00% (efetiva), e outros encargos estabelecidos, pelo que o imóvel aqui matriculado foi constituído em propriedade fiduciária, na forma do artigo 23 da Lei 9.514/97, e transferida sua propriedade resolúvel ao fiduciário, com o escopo de garantia do financiamento, tendo sido indicado para o imóvel, para os efeitos do artigo 24, VI, da Lei 9.514/97, o valor de R\$270.000,00 (duzentos e setenta mil reais), na forma e condições estabelecidas no contrato.- EMOLUMENTOS: R\$713,44. TAXA DE FISCALIZAÇÃO JUDICIÁRIA: R\$331,50. TOTAL: R\$1.044,94.- A Oficial (28), <i>R. M. Esteves Massote</i> | | | |

MOD. 10

- continua no verso -



CARTÓRIO DO SEGUNDO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
OFICIAL: R. M. ESTEVES MASSOTE
SUBSTITUTOS: M. C. ESTEVES MASSOTE/ ERIKA H. DE SOUZA
Avenida Barão do Rio Branco, 2370 sala 401 - CEP 36016-903 TEL: (32) 3217-3767
E-mail: cartorio@srimassote.com.br

CNM: 049296.2.0042945-98

| MATRÍCULA | CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS | FICHA |
|---|--|-------|
| 42.945 | | 02 |
| <p>AV-12. 02 de fevereiro de 2026 (Protocolo 139.503 de 26/12/2025). CANCELAMENTO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. De acordo com a documentação arquivada, recepcionada através do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis - ONR, por meio do módulo Protocolo Eletrônico de Títulos, e em consonância com o art. 31-E, Inciso I, da Lei 4.591/64, fica cancelado o patrimônio de afetação constante da AV 2 supra. Ato: 1 x 4141. Emolumentos: R\$ 25,67 Taxa de Fiscalização: R\$ 8,67 RECOMPE: R\$ 1,93 ISS: R\$ 1,28. Valor Total: R\$ 37,55. Selo eletrônico JRM62323. Cod. Seg. 5735574679059554. A Escrevente (39), <i>R. M. Esteves Massote</i></p> <p>AV-13. 11 de fevereiro de 2026 (Protocolo 139.596 de 09/01/2026). CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. De acordo com a documentação arquivada, recepcionada por meio do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis - ONR, através do módulo intimação e consolidação da propriedade e nos termos do art. 26, § 7º, da Lei 9.514, de 20.11.1997, consolida-se a propriedade do imóvel aqui matriculado em nome do fiduciário, BANCO BRADESCO S.A., inscrito no CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede na Avenida Cidade de Deus, s/n, Prédio Prata, 2º andar, Osasco - SP, CEP 06029-900, o qual apresentou para este ato, prova de pagamento do ITBI através da Guia nº 241744-8, arquivada. VALOR FISCAL: R\$370.274,00. Ato: 1 x 4245. Emolumentos: R\$ 3.013,39 Taxa de Fiscalização: R\$ 1.795,39 RECOMPE: R\$ 226,81 ISS: R\$ 150,67. Valor Total: R\$ 5.186,26. Selo eletrônico JRM63965. Cod. Seg. 7730856165926174. A Escrevente (40), <i>R. M. Esteves Massote</i></p> | | |



CARTÓRIO DO SEGUNDO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
OFICIAL: R. M. ESTEVES MASSOTE
SUBSTITUTOS: M. C. ESTEVES MASSOTE/ ERIKA H. DE SOUZA
Avenida Barão do Rio Branco, 2370 sala 401 - CEP 36016-903 TEL: (32) 3217-3767
E-mail: cartorio@srimassote.com.br

Número do último ato: R- ou AV-13, praticado na Matrícula: 42.945

Certifico que esta cópia reproduz fielmente a Matrícula Nº 42.945, em seu inteiro teor, arquivada nesta serventia. O referido é verdade. Dou fé.****

1) Esta certidão contém a 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 do art. 1º da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985.**

3) **Constitui** condição necessária para realização de atos de registro 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, 11 de fevereiro de 2026

A Escrevente, (40) Ellen Sequeto.

VERSO DA FOLHA EM BRANCO

| | |
|--|--|
| PODER JUDICIÁRIO - TJMG | |
| CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA | |
| CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS | |
| Selo de Consulta No JVA00776 | |
| Código de Segurança.: 7253415419242834 | |
| Pedido de Certidão nº 139.596 | |
| Quantidade de ato praticados: 1 | |
| Ato(s) praticado(s) por Ellen Sequeto | |
| Emol. R\$ 28,23 + TFJ R\$ 10,72 + | |
| ISS: R\$ 1,41 + FIC/SREI: R\$ 0,00 | |
| = Total R\$ 42,49 | |
| Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br | |

