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: 049296.2.0044344-72

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 44344 | FICHA 1 | DATA 28/12/2016 | REGISTRO GERAL

	Apartamento 504, Bloco 9, no Condomínio Village das Pedras, situado na Rua Diomar Monteiro, no Bairro Grama, com área privativa principal de 47,52 m², área privativa total de 47,52 m², área de uso comum de 41,4756 m², área real total de 88,9956 m², e respectiva fração ideal de 0,005000 do terreno constituído pela Área A-1A-2 com as seguintes medidas e confrontações: partindo do ponto de encontro entre a cerca e a Rua Diomar Monteiro, em 131,60 m, numa faixa não edificável de 15,00 m de largura e dividindo com a Rua Diomar Monteiro; dobrando a esquerda por 115,70 m, em divisa com a área A-2, virando a esquerda novamente por mais 150,90 m e daí por mais 109,00 m, confrontando com a área A-1A-1, chegando novamente ao ponto de partida. O Condomínio possui 204 vagas descobertas de uso comum (área comum) com a seguinte composição: - As vagas **PNE** de números 64, 65, 74, 75, 84, 85, 94, 95, 164, 165, 174, 175 são destinadas ao uso dos apartamentos adaptados, e as de números 184, 185, 194, 195 são destinadas ao uso do condomínio (área de cada vaga PNE com manobra: 21,93 m²); e as vagas convencionais de números 01 a 63, 66 a 73, 76 a 83, 86 a 93, 96 a 163, 166 a 173, 176 a 183, 186 a 193, 196 a 204 são destinadas ao uso dos apartamentos convencionais (área de cada vaga convencional com manobra: 17,40 m²). PROPRIETÁRIA: FONTES E SENRA CONSTRUTORA LTDA, CNPJ 11.839.086/0001-67, com sede em Governador Valadares - MG. PROCEDÊNCIA: Matrícula 43.537 (PROTOCOLO 103.789 DE 21/12/2016). EMOLUMENTOS: R$18,05. TAXA DE FISCALIZAÇÃO JUDICIÁRIA: R$5,68. TOTAL: R$23,73. A Escrevente (20),
AV 1	28 DE DEZEMBRO DE 2016 (PROTOCOLO 103802 DE 21/12/2016). CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. A convenção de condomínio do Condomínio Village das Pedras, está registrada sob nº 2.323, livro 3 "Registro Auxiliar", e obriga a todos os titulares de direitos sobre as unidades. EMOLUMENTOS: R$14,35. TAXA DE FISCALIZAÇÃO JUDICIÁRIA: R$4,51. TOTAL: R$18,86. A Escrevente (19/20),
AV 2	28 DE DEZEMBRO DE 2016 (PROTOCOLO 103.790 de 21/12/2016). IMÓVEL A SER CONSTRUÍDO. A unidade imobiliária aqui matriculada integra o empreendimento a ser construído no terreno supra, depois de demolida a casa nele existente, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. **Alvará de licença emitido em 27/07/2016 (sem data de validade).** Incorporação registrada sob o R 8 na matrícula 43.537, em 28/12/2016. Consta da incorporação a apresentação de certidões positivas, conforme AV 9 da matrícula 43.537, a saber: **a)** da Certidão Eletrônica de Ações Trabalhistas, expedida em 08/12/2016, e **b)** do distribuidor Cível da Justiça Estadual de Governador Valadares (MG), expedida em 13/12/2016, conforme certidões arquivadas. Esta matrícula poderá ser encerrada caso a construção não seja concluída ou nas demais hipóteses previstas em lei. EMOLUMENTOS: R$14,35. TAXA DE FISCALIZAÇÃO JUDICIÁRIA: R$4,51. TOTAL: R$18,86. A Escrevente (20),

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: 049296.2.0044344-72

MATRÍCULA **44344**	CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	FICHA **1**

AV 3 28 DE DEZEMBRO DE 2016 (PROTOCOLO 103791 DE 21/12/2016). PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. Nos termos do instrumento particular datado de 11/10/2016, arquivado, fica aqui constando que a proprietária e incorporadora, FONTES E SENRA CONSTRUTORA LTDA, C.N.P.J. - 11.839.086/0001-67, com sede em Governador Valadares - MG, submeteu a Incorporação Imobiliária do Empreendimento denominado CONDOMÍNIO VILLAGE DAS PEDRAS - BLOCOS 01 A 10, objeto do R 8 na matrícula 43.537, ao **REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**, nos termos dos arts. 31-A e seguintes da lei 4.591/64, com a redação dada pela Lei 10.931/04. Os emolumentos foram cotados na AV 11/43.537, em conformidade com o art. 237-A da lei 6.015/73 e art. 10-A da lei Estadual 15.424/04. A Escrevente (19/20),

R 4 12 de junho de 2017. (PROTOCOLO 105183 DE 26/05/2017). HIPOTECA DE 1° GRAU - Devedora: **FONTES E SENRA CONSTRUTORA LTDA.**, com sede em Governador Valadares - MG, CNPJ 11.839.086/0001-67. Conforme instrumento particular de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras avenças n° 8.7877.0083181-2, datado de 29/12/2016, arquivado, o imóvel aqui matriculado, foi dado em hipoteca de primeiro grau (artigo 1.484 do Código Civil), a favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília - DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, em garantia do pagamento da dívida decorrente do crédito por este concedido a devedora, para financiamento da construção, no Âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (Lei 11.977/09), nas seguintes condições: **Valor do Financiamento:** R$15.574.717,48. **Sistema de Amortização:** Sistema de Amortização Constante (SAC). **Prazo Total do Financiamento:** 24 meses. **Taxa de Juros Anuais:** nominal de 8,0000% e efetiva de 8,3000%. **Vencimento do 1° Encargo Mensal:** primeiro dia do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no cronograma físico-financeiro do empreendimento para o término da obra, de acordo com a cláusula sexta. **Valor dos Imóveis Dados em Garantia:** R$20.247.132,72. Os emolumentos foram cotados no R-12/43.537, conforme artigo 237-A da lei 6.015/73 e art. 10-A da lei 15.424/2004. A Escrevente(20),

AV 5 16 de maio de 2018. (PROTOCOLO 108621 DE 18/04/2018). CANCELAMENTO DE HIPOTECA. De acordo com o contrato que será objeto dos atos a seguir, fica cancelado o R 4. EMOLUMENTOS: R$31,10. TAXA DE FISCALIZAÇÃO JUDICIÁRIA: R$9,68. TOTAL: R$40,78. SELO DE CONSULTA CAJ/000493. CÓDIGO DE SEGURANÇA 6147-3676-4092-3343. CÓDIGO 1 x 4140-0. A Oficial (20), R. M. Esteves Massote

R 6 16 de maio de 2018 (PROTOCOLO 108621 DE 18/04/2018). COMPRA E VENDA. ADQUIRENTE(S): JULIO CESAR DA SILVA ALVES, CNH 05958793036, DETRAN/MG, CPF 113.070.676-11, brasileiro, militar, solteiro, residente nesta cidade. TRANSMITENTE(S): FONTES E SENRA CONSTRUTORA LTDA, C.N.P.J. - 11.839.086/0001-67, com sede em Governador Valadares - MG. FORMA DO TÍTULO: Contrato particular

- 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: 049296.2.0044344-72

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 44344 | FICHA 2 | DATA 28/12/2016 | REGISTRO GERAL

	nº 8.7877.0291297-6, de 15/03/2018, do qual uma via fica arquivada juntamente com a documentação referida na Lei 7.433/85, regulamentada pelo Decreto 93.240/86. VALOR: R$128.000,00 (cento e vinte e oito mil reais). VALOR FISCAL: R$128.000,00. EMOLUMENTOS: R$713,44. TAXA DE FISCALIZAÇÃO JUDICIÁRIA: R$331,50. TOTAL: R$1.044,94. SELO DE CONSULTA CAJ/000493. CÓDIGO DE SEGURANÇA 6147-3676-4092-3343. CÓDIGO 1 x 4540-1. A Oficial(20), R. M. Esteves Massoté
R 7	16 de maio de 2018. (PROTOCOLO 108621 de 18/04/2018). CONSTITUIÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. O adquirente, JULIO CESAR DA SILVA ALVES, aqui denominado fiduciante, obteve um financiamento junto à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, C.N.P.J. - 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - Df, aqui denominada fiduciária, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (Lei 11.977/09), do valor de R$97.869,00 (noventa e sete mil e oitocentos e sessenta e nove reais), resgatável em 360 prestações mensais, do valor inicial, total, de R$545,01 (quinhentos e quarenta e cinco reais e um centavo), vencíveis à partir de 15/04/2018, com juros às taxas anuais de 5,00% (nominal) e 5,1161% (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 à fiduciária, 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$135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais), na forma e condições estabelecidas no contrato.- EMOLUMENTOS: R$593,48. TAXA DE FISCALIZAÇÃO JUDICIÁRIA: R$228,68. TOTAL: R$822,16. SELO DE CONSULTA CAJ/000493. CÓDIGO DE SEGURANÇA 6147-3676-4092-3343. CÓDIGO 1 x 4517-9.- A Oficial (20), R. M. Esteves Massoté
AV 8	28 de dezembro de 2018. (PROTOCOLO 111532 de 03/12/2018). 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 1.520 da Rua Diomar Monteiro, sendo-lhe concedido o habite-se (aceitação da obra) em 15/06/2018, conforme certidão emitida pela PJF em 20/08/2018 - Processo 9450/15. EMOLUMENTOS: R$296,74. TAXA DE FISCALIZAÇÃO JUDICIÁRIA: R$114,34. TOTAL: R$411,08. SELO DE CONSULTA CNC/046113. CÓDIGO DE SEGURANÇA 7523-6817-2205-0409. CÓDIGO 1 x 4152-5. A Oficial Substituta (19), Luciana Otto
AV 9	28 de dezembro de 2018 (PROTOCOLO 111532 DE 03/12/2018). ARQUIVAMENTO CND/INSS. Foi apresentada para ser arquivada a CND/INSS nº 002772018-88888491 (CEI 60.022.62491/76), emitida em 14/11/2018 pela Secretaria da Receita Federal do Brasil. EMOLUMENTOS: R$7,75. TAXA DE FISCALIZAÇÃO JUDICIÁRIA: R$2,44. TOTAL: R$10,19. SELO DE CONSULTA CNC/046113. CÓDIGO DE SEGURANÇA 7523-6817-2205-0409. CÓDIGO 1 x 4135-0. A Oficial

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: 049296.2.0044344-72

MATRÍCULA 44344	CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	FICHA 2

Substituta(19), Luciana

AV-10. 23 de janeiro de 2026 (Protocolo 139.531 de 05/01/2026). **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, § 7°, da Lei 9.514, de 20.11.1997, consolida-se a propriedade do imóvel aqui matriculado em nome da fiduciária, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ n° 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Lote 3/4, Quadra 4, Brasília - DF, CEP 70092-900, a qual apresentou para este ato, prova de pagamento do ITBI através da Guia n° 241732-4, arquivada. VALOR FISCAL: R$142.373,60. Ato: 1 x 4241. Emolumentos: R$ 2.526,88 Taxa de Fiscalização: R$ 1.262,61 RECOMPE: R$ 190,20 ISS: R$ 126,34. Valor Total: R$ 4.106,03. Selo eletrônico JRM62793. Cod. Seg. 8312851825138391. A Escrevente (40),

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-10, praticado na Matrícula: 44.344

Certifico que esta cópia reproduz fielmente a Matrícula Nº 44.344, 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 Recompe, 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 §1° da Lei 15.424/2004.

O referido é verdade e dou fé.

Juiz de Fora, 23 de janeiro de 2026

A Escrevente, (40) Maria Luiza de Souza Leonel.

VERSO DA FOLHA EM BRANCO

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Selo de Consulta No JRM66718
Código de Segurança.: 7747832880093066

Pedido de Certidão nº 139.531
Quantidade de ato praticados: 1
Ato(s) praticado(s) por Maria Luiza de Souza Leonel

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

ASSINADO DIGITALMENTE
MARIA LUIZA DE SOUZA LEONEL
A conformidade com a assinatura pode ser verificada em:
http://serpro.gov.br/assinador-digital
SERPRO