



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS
DE CAMANDUCAIA-MG

Rua Silviano Brandão, nº 6 - Centro - Camanducaia - MG - Cep: 37.650-000
Fone:(35) 3433-1545

CERTIDÃO DE MATRÍCULA

**José Fernando Cirilo, Oficial do Registro
de Imóveis da Comarca de Camanducaia,
Estado de Minas Gerais, na forma da Lei, etc...**

CERTIFICA, que a presente é reprodução autêntica da matrícula nº **19.584**, CNM nº **058503.2.0019584-54**, foi extraída por meio reprográfico nos termos do Art.19, §1º, da Lei 6.015 de 1973 e Art.41 da Lei 8.935 de 18/11/1994 e está conforme o original. **IMÓVEL**: Um lote terreno urbano com a área de 250,00 m², correspondente ao lote 04, da quadra B, do Loteamento Alto da Mantiqueira, situado no Bairro da Nova Itapeva, na cidade de Itapeva, desta Comarca, dentro das seguintes divisas e confrontações: de frente para a Rua 2 mede 12,50 metros; nos fundos confrontando com a Viela 03, mede 12,50 metros; do lado esquerdo de quem da referida rua olha para o lote, confrontando com o lote 06 mede 20,00 metros, e do lado direito de quem da referida rua olha para o lote, confrontando com o lote 02 mede 20,00 metros. **PROPRIETÁRIOS**: **PEDRO LEMES DA SILVA**, brasileiro, aposentado, portador da cédula de identidade RG nº 9.610.762-SSP/MG e do CPF nº 226.919.878/68, casado sob o regime da comunhão de bens antes da vigência da Lei 6.515/77, com **MARIA NEUSA DA SILVA**, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade RG nº 9.610.761-SSP/MG e do CPF nº 876.153.986/49, residentes e domiciliados na Rua Duque de Caxias, nº 120, Centro, na cidade de Itapeva-MG. **TÍTULO AQUISITIVO**: registro R.2 da matrícula nº 12.635, Livro 02-Registro Geral, ficha 01, datado de 16/08/2013. O Escrevente, Arthur Guilherme Ribeiro de Campos. O referido é verdade e dá fé. O Oficial:

AV.1/19.584. Data: 08/04/2024. AVERBA-SE nos termos do requerimento datado de 04/04/2024, em forma legal, devidamente assinado pelo Sr. **MAURO TOME DA ROSA**, na presença do Oficial Registrador, na qualidade de procurador legal dos proprietários supra qualificados, para ficar constando que a presente matrícula foi aberta nos termos do artigo 176, § 1º c/c o art. 246 da Lei nº 6.015/73. Protocolo nº 81.356, datado de 05/04/2024. Quant.: 1. Cód. Tabela: 4401-6. Quant.: 1. Cód. Tabela: 4701-9. Emol.: R\$105,41. Recomepe: R\$6,32. TFJ.: R\$29,69. Total: R\$141,42. Selo Eletrônico: HQK07463. Código de Segurança: 2403.3808.7445. 0930. O Escrevente, Arthur Guilherme Ribeiro de Campos. O referido é verdade e dá fé. O Oficial:

AV.2/19.584. Data: 08/04/2024. AVERBA-SE nos termos do requerimento datado de 04/04/2024, em forma legal, devidamente assinado pelo Sr. **MAURO TOME DA ROSA**, na presença do Oficial Registrador, na qualidade de procurador legal dos proprietários supra qualificados, para ficar constando que o imóvel objeto da averbação AV.1 da matrícula, está cadastrado na Prefeitura Municipal de Itapeva sob nº 01.14.002.0004.0001. Protocolo nº 81.356, datado de 05/04/2024. Quant.: 1. Cód. Tabela: 4135-0. Emol.: R\$23,75. Recomepe: R\$1,42. TFJ.: R\$7,90. Total: R\$33,07. Selo Eletrônico: HQK07463. Código de Segurança: 2403.3808.7445.0930. O Escrevente, Arthur Guilherme Ribeiro de Campos. O referido é verdade e dá fé. O Oficial:

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR JOSE FERNANDO CIRILO:31374441600, EM 13/07/2026 16:17:52.
Acesse o site <https://validar.iti.gov.br> para validar a assinatura digital.

R.3/19.584. Data: 03/06/2024. Pelo Instrumento particular com caráter de escritura pública, legalmente autorizado na forma prevista nos artigos nºs 23 e 38 e das demais disposições da Lei nº 9.514/97 e do artigo 45, § único da Lei nº 11.795/08, seguidos das alterações da Lei nº 13.465/2017, as partes têm entre si, justo e contratado a presente operação, consórcio imobiliário, confissão de dívida, constituição de Alienação Fiduciária de imóvel em garantia e outras avenças, feito em 04 (quatro) vias, datado de 08/05/2024, **PEDRO LEMES DA SILVA** e s/m. **MARIA NEUSA DA SILVA**, já qualificados, venderam a totalidade do imóvel com a área de 250,00 m², correspondente ao lote 04, da quadra B, do Loteamento Alto da Mantiqueira, situado no Bairro da Nova Itapeva, na cidade de Itapeva, desta Comarca, objeto da averbação Av.1 da matrícula, pelo valor de R\$130.000,00 (cento e trinta mil reais), a **MADEFORT INDUSTRIA & COMERCIO DE MADEIRA LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 09.142.954/0001-03 e NIRE 3160018528-7, com sede na Avenida Euclides Mariano Ribeiro, nº 470, Bairro Divinéia, Itapeva-MG., com endereço eletrônico: tomemadeforte@hotmail.com, neste ato representada pela sócia e administradora **Caroline da Silva Rosa**, brasileira, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº MG-14.513.026-SSP/MG e do CPF nº 109.862.206/55, com endereço comercial na sede da empresa que ora representa. Figurando como **DEVEDORA SOLIDÁRIA: CAROLINE DA SILVA ROSA**, brasileira, solteira, não convivente em união estável, maior, capaz, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº MG-14.513.026-SSP/MG e do CPF nº 109.862.206/55, residente e domiciliada na Avenida Rio Branco, nº 732, centro, nesta cidade, com endereço eletrônico: cacarosa11@hotmail.com. Comparecendo como credora fiduciária **EMBRACON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA**, com endereço eletrônico: relacionamento@embracon.com.br, CNPJ/MF sob nº 58.113.812/0001-23, com sede na Alameda Europa, nº 150, Tamboré, Santana do Parnaíba-SP, CEP: 06543-325, com seu ato constitutivo registrado no 4º Cartório de Registro Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo, registrado sob nº 155.121, em 04/11/1987, e posteriormente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo-SP - JUCESP, sob o NIRE 35219121353, em 12/05/2004, com sua consolidação contratual formalizada através da 78ª alteração contratual datada de 25/08/2023, registrada na mesma JUCESP sob nº 000.433/24-0, em 02/01/2024, representada por seus procuradores Daniela Cardoso Silva e/ou, Suely Cristina da Silva Lima, e ou Eduardo José Valderrama. ITBI recolhido através da guia de arrecadação municipal sob protocolo nº 123/2024, em data de 28/05/2024. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Itapeva sob nº 01.14.002.0004.0001. Protocolo nº 81.584, datado de 29/05/2024. Quant.: 1. Cód. Tabela: 4540-1. Quant.: 1. Cód. Tabela: 4701-9. Quant.: 27. Cód. Tabela: 8101-8. Emol.: R\$2.468,85. Recomepe: R\$148,19. TFJ.: R\$1.165,23. Total: R\$3.782,27. Selo Eletrônico: HQK11540. Código de Segurança: 4552.7665.8334.5711. A Escrevente, Daniela Severino da Silva. O referido é verdade e dá fé. O Oficial:

R.4/19.584. Data: 03/06/2024. Pelo Instrumento particular com caráter de escritura pública, legalmente autorizado na forma prevista nos artigos nºs 23 e 38 e das demais disposições da Lei nº 9.514/97 e do artigo 45, § único da Lei nº 11.795/08, seguidos das alterações da Lei nº 13.465/2017, as partes adiante têm entre si, justo e contratado a presente operação, consórcio imobiliário, confissão de dívida, constituição de Alienação Fiduciária de imóvel em garantia e outras avenças, feito em 04 (quatro) vias, datado de 08/05/2024, **MADEFORT INDUSTRIA & COMERCIO DE MADEIRA LTDA**, já qualificada, constituiu a propriedade fiduciária do imóvel objeto do registro R.3 da matrícula, em favor da **EMBRACON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA**, com endereço eletrônico: relacionamento@embracon.com.br, CNPJ/MF sob nº 58.113.812/0001-23, com sede na Alameda Europa, nº 150, Tamboré, Santana do Parnaíba-SP, CEP: 06543-325, com seu ato constitutivo registrado no 4º Cartório de Registro Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo, registrado sob nº 155.121, em 04/11/1987, e posteriormente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo-SP - JUCESP, sob o NIRE 35219121353, em 12/05/2004, com sua consolidação contratual formalizada através da 78ª alteração contratual datada de 25/08/2023, registrada na mesma JUCESP sob nº 000.433/24-0, em

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR JOSE FERNANDO CIRILO:31374441600, EM 13/07/2026 16:17:52.
Acesse o site <https://validar.iti.gov.br> para validar a assinatura digital.

02/01/2024, representada por seus procuradores Daniela Cardoso Silva e/ou, Suely Cristina da Silva Lima, e ou Eduardo José Valderrama; dando-se o desdobramento da posse, tornando-se, ela fiduciante, possuidora direta e a fiduciária possuidora indireta do imóvel. Sendo certo que o valor do saldo devedor é de R\$91.204,76, que somado com o saldo devedor da compra do imóvel objeto da matrícula 19.585, acrescenta um saldo devedor no valor total na quantia de R\$182.409,53, conforme descrição abaixo: a) contrato de adesão ao grupo de consórcio de bem imóvel de nº 0007548390; b) Grupo nº 8025; c) Cota nº 264; d) contemplado através de: lance; e) data da contemplação: 21/12/2023; f) valor do crédito na data da contemplação: R\$230.000,00; g) valor do crédito a pagar: R\$174.586,01; h) valor do crédito acrescido dos rendimentos financeiros na forma do § 1º do artigo 24 da Lei 11.795/08: R\$235.960,61; i) quantias deduzidas do crédito- (lance embutido) R\$57.504,60; j) quantias deduzidas do crédito- (pagamento antecipado) R\$0,00; k) quantias deduzidas do crédito- (lance do FGTS) R\$0,00; l) quantias deduzidas do crédito- (taxa de cadastro) R\$2.300,00; m) quantias deduzidas do crédito- (taxa de avaliação) R\$1.570,00; n) saldo devedor: R\$182.409,53; o) % percentual que falta amortizar: 73,1218%; p) % percentual pago amortizado: 26,8782%; q) total de parcelas pagas: 6; r) total de parcelas a pagar: 41; s) taxa de administração: 14,0000%; t) taxa de adesão: 0,0000%; u) fundo de reserva: 5,0000%; v) valor da próxima parcela: R\$4.433,71; w) data do próximo vencimento: 15/05/2024. Fica estabelecido o prazo de carência de 30 dias contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. Valor para fins de venda em leilão, avaliação de liquidez: R\$214.000,00, sendo atribuído as matrículas 19.584 e 19.585. Tudo de acordo com o Instrumento particular de venda e compra acima referida, feita nos termos da Lei nº 9.514, de 20/11/97, com todas as suas cláusulas e condições, que fica fazendo parte integrante deste registro, conforme via arquivada nesta Serventia. Protocolo nº 81.584, datado de 29/05/2024. Quant.: 1. Cód. Tabela: 4517-9. Emol.: R\$1.818,30. Recome: R\$109,09. TFJ.: R\$742,65. Total: R\$2.670,04. Selo Eletrônico: HQK11540. Código de Segurança: 4552.7665. 8334.5711. A Escrevente, Daniela Severino da Silva. O referido é verdade e dá fé. O Oficial:

AV.5/19.584. Data: 03/06/2024. CLÁUSULA DE NÃO COMUNICAÇÃO. Nos termos do que dispõe o artigo 5º, § 7º da Lei 11.795/08 e conforme consta no título registrado no R.4 da matrícula, procedo a presente averbação, para ficar constando que o bem imóvel objeto desta matrícula, alienado fiduciariamente em favor da **EMBRACON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA**, bem como os seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio da administradora, não integram o ativo da administradora, não compõe o elenco de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, não podem ser dados em garantia de débito da administradora. Protocolo nº 81.584, datado de 29/05/2024. (ato isento de emolumentos - Código 38 da tabela). Selo Eletrônico: HQK11540. Código de Segurança: 4552.7665.8334.5711. A Escrevente, Daniela Severino da Silva. O referido é verdade e dá fé. O Oficial:

AV.6/19.584. Data: 25/06/2026. PROCEDO a presente averbação para ficar constando que, devida e legalmente intimada a fiduciante supra qualificada deixou transcorrer os prazos legais determinados em Lei, sem que efetuassem o pagamento do que deviam à fiduciária, e tendo em vista a apresentação do comprovante da Guia Informativa do pagamento do Imposto de transmissão "inter vivos"- ITBI, fica consolidada a propriedade do imóvel constante de um lote de terreno urbano com a área de 250,00 m², correspondente ao lote 04, da quadra B, do Loteamento Alto da Mantiqueira, situado na Rua 2, no Bairro da Nova Itapeva, na cidade de Itapeva, desta Comarca, objeto do registro R.4 da matrícula, em nome da fiduciária **EMBRACON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA**, credora fiduciária, sediada na Alameda Europa, nº 150, Tamboré, Santana de Parnaíba-SP, CEP: 06543-325, inscrita no CNPJ sob nº 58.113.812/0001-23, representada por seu escritório de advocacia, por seu procurador **Aureo Oliveira Neto**, inscrito na OAB/DF 21.603. Sendo que para efeitos fiscais foi atribuído ao imóvel o valor de R\$134.000,00 (cento e trinta e quatro mil reais). ITBI devidamente recolhido no valor de R\$2.680,00, conforme guia de

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR JOSE FERNANDO CIRILO:31374441600, EM 13/07/2026 16:17:52. Acesse o site <https://validar.iti.gov.br> para validar a assinatura digital.

arrecadação municipal nº 579/2026, em data de 01/06/2026, pagamento efetuado Via Bradesco Net Empresa. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Itapeva sob o nº 01.14.002.0004.0001.0. Protocolo nº 84.844, datado de 12/06/2026. Quant.: 1. Cód. Tabela: 4240-8. Quant.: 1. Cód. Tabela: 4701-9. Quant.: 13. Cód. Tabela: 8101-8. Emol.: R\$2.535,90. Recome: R\$190,94. TFJ.: R\$1.233,10. Total: R\$3.959,94. Selo Eletrônico: JWT93604. Código de Segurança: 7427.0336.2496.2281. A Escrevente, Ana Clara Barbosa Rosa de Souza Vieira. O referido é verdade e dá fé. O Oficial:

CERTIFICO mais que constituirá 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 destinada ao Tribunal de Justiça de Minas Gerais, ao Recome, 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 15.424/04 e Lei 25.125 de 30/12/2024. =====

O referido é verdade e dou fé.

Camanducaia, 13 de julho de 2026

Assinado eletronicamente por: JOSE FERNANDO CIRILO

Selo Digital Nº JWT96103

Código de Segurança: 8864.1969.5074.2574

Consulte este selo em: <https://selos.tjmg.jus.br>



Emol:R\$28,23 Recome:R\$2,13 Tx Judiciária:R\$10,72 ISSQN:R\$0,56 Total:R\$41,64

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR JOSE FERNANDO CIRILO:31374441600, EM 13/07/2026 16:17:52.
Acesse o site <https://validar.iti.gov.br> para validar a assinatura digital.