



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE ESMERALDAS
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
AURÉLIO JOAQUIM DA SILVA-Oficial Registrador
Av. José Pinto da Silva, 92 - Bairro São José - Esmeraldas/MG
CEP: 35.740.000 - telefax (31) 3538-1293



CNM: 045534.2.0053357-37

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ESMERALDAS - MINAS GERAIS
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

FICHA:01

MATRÍCULA Nº 53.357. DATA: 18/01/2017.

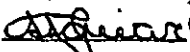
Imóvel. IMÓVEL URBANO situado no Município e Comarca de ESMERALDAS, Estado de Minas Gerais, BAIRRO REFÚGIO DOS TROPEIROS, correspondente ao **Apartamento 104 - Bloco 04 - 1º Pavimento**, com área construída de 47,04m², área de uso comum de 68,6804m², com uma vaga de garagem descoberta de nº 36, área privativa principal e total de 47,04m², área total real de 115,7204m², fração ideal de 0,017857143 do lote nº 11 (onze), da quadra nº 08 (oito), com a área de 5.114,50m², compreendido no **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BELA VISTA**, localizado na Rua Américo Caetano Mingoni, nº 351, esquina com Rua João José dos Santos, com os seguintes limites e confrontações: **FRENTE:** com a área de uso comum. **LADO DIREITO:** com o Apartamento 103; **LADO ESQUERDO:** com o Espaço Gourmet; **FUNDO:** com a área de uso comum. Descrições e confrontações conforme requerimento de 12/01/2017.

Registro Anterior: R-05 e Av-12/9.318.

Proprietária(s): PROMORAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., CNPJ nº 19.765.076/0001-36, sede na Rua Américo Caetano Mingoni, nº 225, Bairro Refúgio dos Tropeiros, Esmeraldas/MG.

Fica aberta esta Matrícula, em 18 de janeiro de 2017, nos termos dos artigos 176, I, e 227 da Lei 6.015/1973.

Emol. R\$18,39 - Recomp: R\$1,1 - Taxa Fisc. Judic.: R\$6,13 - Total: R\$25,62.

Dou fé.  Cássia Aparecida de Aguiar – Oficiala Registradora Substituta.

Av-01/53.357. Em 18 de janeiro de 2017. Protocolo nº 87.780, de 13 de janeiro de 2017. **Convenção de Condomínio.** Averba-se que, em 11 de abril de 2014, procedeu-se no Livro 03, de Registro Auxiliar, ao registro da Convenção do Condomínio Residencial Bela Vista, conforme dispõe o art. 9º, § 3º, alíneas "a" a "m" da Lei nº 4.591, de 16/12/1964, o qual recebeu o nº 4.319.

Emol. R\$14,62 - Recomp: R\$0,88 - Taxa Fisc. Judic.: R\$4,87 - Total: R\$20,37.

O referido é verdade. Dou fé.  Cássia Aparecida de Aguiar – Oficiala Registradora Substituta.

R-02/53.357. Em 13 de maio de 2019. Protocolo nº 101.037, de 10 de maio de 2019.
COMPRA E VENDA.

Título: Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no Sistema Financeiro de Habitação - Carta de Crédito Individual - FGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida - SFH, nº 8.4444.2070282-3, com força de escritura

(Continua no verso...)

pública, na forma da Lei, subscrito em 10/05/2019.

Vendedor(es)/Transmitente(s): PROMORAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., CNPJ nº 19.765.076/0001-36, situada na Rua Américo Caetano Mingoni, nº 225, Tropeiros, Esmeraldas/MG, representada pelos sócios Felipe Pinto Maciel, casado, advogado, RG nº 34.520.314-8 SSP/SP, CPF nº 320.931.498-50, residente na Rua Américo Caetano Mingoni, nº 351/201, Bloco 02, Bairro Refúgio dos Tropeiros, Esmeraldas/MG; Fernando Rogério Nascimento, casado, empresário, CNH nº 03851707580 Detran/MG, CPF nº 040.988.556-82, residente na Rua Aparecida Feitosa Furtado, nº 174/301, Bairro Diamante, Belo Horizonte/MG, e Sédio Pires, divorciado, empresário, CNH nº 01649513933 Detran/MG, CPF nº 403.277.016-68, residente na Rua José Flávio Rodrigues, nº 66, Bairro Tirol, Belo Horizonte/MG, brasileiros, representados por Aline Pereira Silva, brasileira, solteira, atendente de registros, CNH nº 04725227690 Detran/MG, CPF nº 075.950.626-40, residente na Rua Américo Caetano Mingoni, nº 351/102, Bloco 01, Bairro Refúgio dos Tropeiros, Esmeraldas/MG, conforme procuração lavrada às fls. 110/113, Livro 30-P, em 04/12/2018, 2º Ofício de Notas, Comarca de Esmeraldas/MG.

Comprador(es)/Adquirente(s): GUSTAVO CASTRO DE SOUZA, brasileiro, solteiro, pastor, CNH nº 03968593075 Detran/MG, CPF nº 080.535.626-63, residente na Rua Emídio Alves, nº 44, Centro, Esmeraldas/MG.

Imóvel: O Imóvel objeto desta Matrícula nº 53.357. Inscrição Cadastral nº 01.025.008.0756.001.

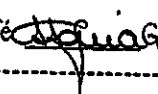
Valor: R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais).

Condições: Sob alienação fiduciária, R-03/53.357.

Obrigações: Obrigam-se a responder pela evicção de direito.

Documentos Apresentados: Documentos e Certidões Fiscais Obrigatórias: IPTU regular; ITBI recolhido em 10/05/2019, CEF. CND Previdenciária emitida aos 10/12/2018, válida até 08/06/2019, código de 39B2.1E96.E9A2.5957, conforme Portaria Conjunta RFB/PGFN no 1.751, de 02/10/2014. Demais documentos e certidões, nos termos da Lei 7.433/1985, apresentados e/ou dispensados quando da assinatura do título, dele fazendo parte integrante.

Quant.: 2, Cód. Tabela: 4301-8, Quant.: 1, Cód. Tabela: 4540-1, Quant.: 14, Cód. Tabela: 8101-8, Emol. R\$790,67 - Recomp: R\$47,45 - Taxa Fisc. Judic.: R\$382,00 ISSQN: R\$23,71 - Total: R\$1.243,83.

O referido é verdade. Dou fé.  Gássia Aparecida de Aguiar – Oficiala Registradora Substituta.

R-03/53.357. Em 13 de maio de 2019. Protocolo nº 101.037, de 10 de maio de 2019.

Alienação Fiduciária. Contrato de Empréstimo sob a Espécie de Mútuo.

Título: Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no Sistema Financeiro de Habitação - Carta de Crédito Individual - FGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida - SFH, nº 8.4444.2070282-3, com força de escritura pública, na forma da Lei, subscrito em 10/05/2019.

Devedor(es)/Fiduciante(s): GUSTAVO CASTRO DE SOUZA, brasileiro, solteiro, pastor, CNH nº 03968593075 Detran/MG, CPF nº 080.535.626-63, residente na Rua Emídio Alves, nº 44, Centro, Esmeraldas/MG.

Credora/Fiduciária: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04,

Continua na ficha 02



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE ESMERALDAS
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
AURÉLIO JOAQUIM DA SILVA-Oficial Registrador
Av. José Pinto da Silva, 92 - Bairro São José - Esmeraldas/MG
CEP: 35.740.000 - telefax (31) 3538-1293



Continuação...

CNM: 045534.2.0053357-37

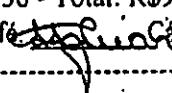
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ESMERALDAS - MINAS GERAIS
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

FICHA:02

MATRÍCULA Nº 53.357.

Agência Esmeraldas/MG, sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 3/4, Brasília/DF, representada por Eduardo Augusto de Andrade Verona, brasileiro, casado, economiário, CNH nº 02179289060 Detran/MG, CPF nº 014.433.556-58, com domicílio profissional na Rua Senador Melo Viana, nº 158, Centro, Esmeraldas/MG, conforme procuração lavrada às fls. 103/104, Livro 3.258-P, em 01/06/2017, 2º Ofício de Notas de Brasília/DF, e subestabelecimento lavrado às fls. 090, Livro 1.063-P, em 26/06/2018, 5º Ofício de Notas de Belo Horizonte/MG. **Valor do Empréstimo/Mútuo:** R\$ 88.000,00 (oitenta e oito mil reais). **Vencimento:** A vigência do contrato será por 360 meses, com o encargo inicial da prestação no valor de R\$ 574,36, em 11/06/2019. **Taxa de Juros ao ano:** Nominal 6,5000% e Efetiva 6,6971%. **Destinação:** Pagamento do imóvel residencial urbano objeto do R-02/53.357. **Garantia:** Alienação Fiduciária do Imóvel objeto desta Matrícula nº 53.357, e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, avaliado em R\$ 110.000,00. **Origem do(s) Recurso(s):** FGTS/UNIÃO. **Mútuo/Resgate/Demais Valores:** 1) Financiamento concedido pela credora: R\$ 88.000,00; 2) Recursos Próprios: R\$ 20.855,00; 3) Desconto concedido pelo FGTS/União: R\$ 1.145,00. **Outras Cláusulas, Condições e Informações:** Constantes no título. **Documentos Apresentados:** Documentos fiscais obrigatórios e certidões relativos ao imóvel em garantia. Demais certidões e documentos facultativos, nos termos legais, dispensados pelos interessados.

Quant.: 1, Cód. Tabela: 4517-9, Emol. R\$618,74 - Recomp: R\$37,12 - Taxa Fisc. Judic.: R\$252,72 ISSN: R\$18,56 - Total: R\$927,14.

O referido é verdade. Dou fé.  Cássia Aparecida de Aguiar - Oficiala Registradora Substituta.

Continua na ficha 03

EM BRANCO



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE ESMERALDAS
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
AURÉLIO JOAQUIM DA SILVA-Oficial Registrador
Av. José Pinto da Silva, 92 - Bairro São José - Esmeraldas/MG
CEP: 35.740.000 - telefax (31) 3538-1293



Continuação...

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ESMERALDAS - MINAS GERAIS
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

FICHA:03

CNM: 045534.2.0053357-37

MATRÍCULA Nº 53.357.

Av-04/53.357. Em 08 de julho de 2026. Protocolo nº 131.464, de 23 de junho de 2026. **Consolidação da Propriedade. Alienação Fiduciária.** A requerimento de 23/06/2026, procede-se esta averbação, nos termos do Contrato de Financiamento com Alienação Fiduciária, lançado acima no R-02 e R-03/53.357. Tendo em vista decurso do prazo sem a purgação da mora por parte do fiduciante e mediante a prova de recolhimento do Imposto de Transmissão sobre Bens Imóveis, em 17/06/2026, CEF, consolidou-se a propriedade em nome da Credora/Fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, representada por Milton Fontana, brasileiro, casado, -economiário, RG nº 1.616.101-7 SSP/SC, CPF nº 575.672.049-91, com endereço profissional na Rua Nossa Senhora de Lourdes, nº 111, 4º Andar, Agrônoma, Florianópolis/SC, conforme procuração lavrada às fls. 128, Livro 3.643-P, em 16/03/2026, 2º Ofício de Notas e Protesto de Títulos de Brasília/DF, e substabelecimento lavrado às fls. 008, Livro 3.644-P, em 25/03/2026, 2º Ofício de Notas e Protesto de Títulos de Brasília/DF. **Valor Fiscal:** R\$ 117.555,08 (cento e dezessete mil quinhentos e cinquenta e cinco reais e oito centavos). **Fundamento Legal:** Art. 187, § 1º, do Provimento Conjunto nº 92/2020. **Quant.:** 1, Cód. Tabela: 4240-8, **Quant.:** 43, Cód. Tabela: 8101-8, **Emol.:** R\$2.771,51 - **Recompe:** R\$208,82 - **Taxa Fisc. Judic.:** R\$1.318,68 - **ISSQN (3%):** R\$82,93 - **0,00MP:** R\$0,00 - **Total:** R\$4.381,94. **Selo Digital:** KBI36672 - **Cód de Segurança:** 0154.7289.7746.4047.

O referido é verdade. Dou fé.

Márcia Maria Leroy
Oficial Registradora Substituta

Aurélio Joaquim da Silva - Oficial Registrador.



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ESMERALDAS - MG
Av. José Pinto da Silva, 92 - B. São José - CEP 35740-000
Fone: (31) 3538-1293 - E-mail: imoveis.esmeraldas@yahoo.com.br
Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça
Protocolo: 131.464 Livro: 1-K Data: 23 de junho de 2026

Prenotação

AV-04 - M 53357 - Averbação

AV-04 - M 53357 - Arquivamento

Em 08 de julho de 2026 Emol./R.Civil/TX.Fisc.- R\$
2.820,80/212,54/1.329,40 = 4447,25. Selo Digital:
KBI36672 Cod.: 0154.7289.7746.4047 Quantidade de
atos: 44 Consulte a validade deste Selo no site:
<https://selos.tjmg.jus.br>





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: EWHNN-5YZ9G-Q2SZF-LVBHT

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

Aurelio Joaquim Da Silva (CPF ***.785.121-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/EWHNN-5YZ9G-Q2SZF-LVBHT>

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

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