



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 - telefex (31) 3538-1293



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

FICHA:01

CNM: 045534.2.0056983-23

MATRÍCULA Nº 56.983. DATA: 28/12/2017.

Imóvel. IMÓVEL URBANO situado no Município e Comarca de ESMERALDAS, Estado de Minas Gerais, BAIRRO SÃO PEDRO correspondente ao **Apartamento 03 - 2º Pavimento**, composto de sala, cozinha, área de serviço, banheiro social, 02 quartos, com área construída de 66,985m², área livre de 42,11m², com vaga de garagem, área de uso comum de 28,87m², área total real de 137,97m², fração ideal de 0,25214 do **Lote nº 03** (três), com a área de 360,00m², da **Quadra nº 58** (cinquenta e oito), compreendido no **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TRÊS MARIAS II**, localizado na Rua Três Marias, nº 334, com os seguintes limites e confrontações: **FRENTE:** com a escada de acesso para a Rua Três Marias e com as vagas de garagem; **LADO DIREITO:** com o Lote 04; **LADO ESQUERDO:** com o Apartamento 04; **FUNDÔ:** com a área privativa do Apartamento 01 e o Lote 05. Descrições e confrontações conforme Instituição e Convenção de Condomínio.

Registro Anterior: R-02 e Av-03/26.362.

Proprietária(s): GAD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME, CNPJ nº 17.957.530/0001-25, sede na Avenida Professor Mário Werneck, nº 2.900, sala 108, Bairro Buritis, Belo Horizonte/MG.

Fica aberta esta Matrícula, em 28 de dezembro de 2017, nos termos dos artigos 176, I, e 227 da Lei 6.015/1973.

Quant.: 1, Cód. Tabela: 4401-6, Emol. R\$18,39 - Recomp: R\$1,1 - Taxa Fisc. Judic.: R\$6,13 - Total: R\$25,62

Dou fé  Aurélio Joaquim da Silva - Oficial Registrador.

Av-01/56.983. Em 28 de dezembro de 2017. Protocolo nº 92.712, de 22 de dezembro de 2017. **Convenção de Condomínio.** Averba-se que, em 28 de dezembro de 2017, procedeu-se no Livro 03, de Registro Auxiliar, ao registro da Convenção do Condomínio Residencial Três Marias II, conforme dispõe o art. 9º, § 3º, alíneas "a" a "m" da Lei nº 4.591, de 16/12/1964, o qual recebeu o nº 6.425.

Quant.: 1, Cód. Tabela: 4135-0, Emol. R\$14,62 - Recomp: R\$0,88 - Taxa Fisc. Judic.: R\$4,87 - Total: R\$20,37.

O referido é verdade. Dou fé  Aurélio Joaquim da Silva - Oficial Registrador.

R-02/56.983. Em 28 de novembro de 2018. Protocolo nº 98.412, de 16 de novembro de 2018.
COMPRA E VENDA.

(Continua no verso...)

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, com Utilização do FGTS, nº 8.4444.1964541-2, com força de escritura pública, na forma da Lei, subscrito em 08/11/2018.

Vendedor(es)/Transmitente(s): GAD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 17.957.530/0001-25, situada na Avenida Professor Mário Werneck, nº 2.900, sala 108, Bairro Buritis, Belo Horizonte/MG, representada pelo sócio Aggeo Lúcio Gualberto Ribeiro Filho, brasileiro, casado, administrador, CNH nº 02923201617 Detran/MG, CPF nº 686.543.406-49, residente na Rua Engenheiro Alberto Pontes, nº 489/1.103, Bairro Buritis, Belo Horizonte/MG.

Comprador(es)/Adquirente(s): ANDERSON VIEIRA BRITO SANTOS, açougueiro, RG nº MG-18.291.915 PC/MG, CPF nº 119.243.946-50, e sua esposa DAIANE RESENDE DA SILVA SANTOS, vendedora, RG nº MG-17.052.400 PC/MG, CPF nº 105.324.246-89, brasileiros, casados sob o Regime da Comunhão Parcial de Bens, residente na Rua Lunds Ferreira, nº 328, Casa C, Bairro Nova Vista, Belo Horizonte/MG.

Imóvel: O Imóvel objeto desta Matrícula nº 56.983. Inscrição Cadastral nº 01.080.058.0372.001.

Valor: R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais).

Condições: Sob alienação fiduciária, R-03/56.983.

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

Documentos Apresentados: Documentos e Certidões Fiscais Obrigatórias: IPTU regular; ITBI recolhido em 12/11/2018, Banco do Brasil S/A. CND Previdenciária emitida 28/07/2018, válida até 24/01/2019, código de controle E6D3.5258.27BD.D581, 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.: 16, Cód. Tabela: 8101-8, Emol. R\$720,94 - Recomp: R\$43,22 - Taxa Fisc. Judic.: R\$347,38 ISSQN: R\$21,61 - Total: R\$1.133,15.

O referido é verdade. Dou fé.  Aurélio Joaquim da Silva - Oficial Registrador.

R-03/56.983. Em 28 de novembro de 2018. Protocolo nº 98.412, de 16 de novembro de 2018. 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, com Utilização do FGTS, nº 8.4444.1964541-2, com força de escritura pública, na forma da Lei, subscrito em 08/11/2018.

Devedor(es)/Fiduciante(s): ANDERSON VIEIRA BRITO SANTOS, açougueiro, RG nº MG-18.291.915 PC/MG, CPF nº 119.243.946-50, e sua esposa DAIANE RESENDE DA SILVA SANTOS, vendedora, RG nº MG-17.052.400 PC/MG, CPF nº 105.324.246-89, brasileiros, casados sob o Regime da Comunhão Parcial de Bens, residente na Rua Lunds Ferreira, nº 328, Casa C, Bairro Nova Vista, Belo Horizonte/MG.

Credora/Fiduciária: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, Agência Belo Horizonte/MG, sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 3/4, Brasília/DF,

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...

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

FICHA:02

CNM: 045534.2.0056983-23

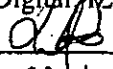
MATRÍCULA Nº 56.983.

representada por Cássia Estanislau de Souza, brasileira, solteira, economiária, RG nº M-3.222.305 SSP/MG, CPF nº 723.701.496-04, com endereço comercial na Avenida Luis Paulo Franco, nº 533, Lojas 01 e 02, Belo Horizonte/MG, conforme procuração lavrada às fls. 013/014, Livro 3217-P, em 11/08/2016, 2º Ofício de Notas e Protesto de Brasília/DF, e subestabelecimentos lavrados às fls. 104/105, Livro 3221-P, em 14/09/2016, 2º Ofício de Notas e Protesto de Brasília/DF, e às fls. 143/150, Livro 1046-P, em 03/08/2017, 5º Ofício de Notas de Belo Horizonte/MG. **Valor do Empréstimo/Mútuo:** R\$ 89.773,43 (oitenta e nove mil, setecentos e setenta e três reais e quarenta e três centavos). **Vencimento:** A vigência do contrato será por 360 meses, com o encargo inicial da prestação no valor de R\$ 500,83, em 08/12/2018. **Taxa de Juros ao ano:** Nominal 5,0000% e Efetiva 5,1161%. **Destinação:** Pagamento do imóvel residencial urbano objeto do R-02/56.983. **Garantia:** Alienação Fiduciária do Imóvel objeto desta Matrícula nº 56.983, e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, avaliado em R\$ 136.000,00. **Origem do(s) Recurso(s):** FGTS/UNIÃO. **Mútuo/Resgate/Demais Valores:** 1) Financiamento concedido pela credora: R\$ 89.773,43; 2) Recursos próprios: R\$ 32.131,48; 3) Recursos da conta vinculada do FGTS: R\$ 5.056,09; 4) Desconto concedido pelo FGTS/União: R\$ 13.039,00. **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\$559,89 - Recomp: R\$33,59 - Taxa Fisc. Judic.: R\$228,68 ISSQN: R\$16,80 - Total: R\$838,96.

O referido é verdade. Dou fé.  Aurélio Joaquim da Silva - Oficial Registrador.

Av-04/56.983. Em 18 de julho de 2025. Protocolo nº 127.103, de 10 de julho de 2025. **Consolidação da Propriedade. Alienação Fiduciária:** A requerimento, procede-se esta averbação, nos termos do Contrato de Financiamento com Alienação Fiduciária, lançado acima no R-02 e R-03/56.983. Tendo em vista decurso do prazo sem a purgação da mora por parte dos fiduciantes e mediante a prova de recolhimento do Imposto de Transmissão sobre Bens Imóveis, em 13/05/2025, CEF, consolidou-se a propriedade em nome da Credora/Fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04. **Valor Fiscal:** R\$ 142.440,53 (cento e quarenta e dois mil quatrocentos e quarenta reais e cinquenta e três centavos). **Fundamento Legal:** Art. 187, § 1º, do Provimento Conjunto nº 93/CGJ/2020. **Quant.: 1, Cód. Tabela: 4241-6, Quant.: 19, Cód. Tabela: 8101-8, Emol.: R\$2.586,41 - Recomp: R\$194,61 - Taxa Fisc. Judic.: R\$1.264,29 - ISSQN (3%): R\$77,55 - FIC (0,8%): 0,00 - Total: R\$4.122,86. Selo Digital: 1ZA37613 - Cód de Segurança: 2961.9253.9526.2976.**

O referido é verdade. Dou fé.  Aurélio Joaquim da Silva - Oficial Registrador.

Márcia Maria Leroy
Oficial Registradora Substituta



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ESMERALDAS

Av. José Pinto da Silva, 92 - B. São José - CEP 35740-000
Fone: (31) 3538-1263 - E-mail: imoveis.esmeraldas@yahoo.com.br

OFICIAL:

Aurélio Joaquim da S

Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria Geral de Justiça

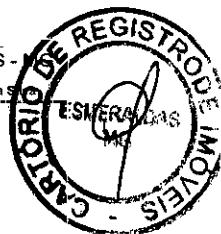
Protocolo: 127.103 Livro: 1-J Data: 10 de julho de 2025

Prenotação

AV-04 - M 56983 - Averbação

AV-04 - M 56983 - arquivamento

Em 18 de julho de 2025 Emol./R.Civil/TX.Fisc.- R\$
2.633,58/198,16/1.274,54 = 4185,26 Selo Digital:
IZA37613 Cod.: 2981.9253.9526.2976 Quantidade de
atos: 20 Consulte a validade deste Selo no site:
<https://selos.tjmg.jus.br>





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: LJ5SD-49CYB-NX8M3-59LZ4

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/LJ5SD-49CYB-NX8M3-59LZ4>

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

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