



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



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

FICHA:01

MATRÍCULA Nº 58.552. DATA: 03/12/2019.

CNM: 045534.2.0058552-69

**Imóvel.** IMÓVEL URBANO situado no Município e Comarca de ESMERALDAS, Estado de Minas Gerais, BAIRRO FLORESTA ENCANTADA, correspondente ao **Apartamento 102 - 1º Pavimento**, composto de sala, cozinha, área de serviço, banheiro social e 02 quartos, com área construída de 65,542m², área livre de 34,625m², área privativa acessória descoberta de 45,482m², vaga de garagem descoberta de 10,350m², área total real de 155,999m², fração ideal de 0,256165 do Lote nº 26 (vinte e seis), com a área de 360,00m², da **Quadra nº 34** (trinta e quatro), compreendido no **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL HEITOR FIGUEIREDO**, localizado na Rua Pitanga Vermelha, nº 40, com os seguintes limites e confrontações: **FRENTE:** com a área de acesso para a Rua Pitanga Vermelha e o Apartamento 101; **LADO DIREITO:** com o Lote 27; **LADO ESQUERDO:** com o Lote 25; **FUNDO:** com o Lote 15. Descrições e confrontações conforme Instituição e Convenção de Condomínio.

**Registro Anterior:** R-01, R-03 e Av-04/28.779.

**Proprietário(s):** WANDERSON GONÇALVES REIS, engenheiro, RG nº M-5.378.551 SSP/MG, CPF nº 961.035.076-34 e sua esposa CAROLINE DE FIGUEIREDO REIS, psicóloga, RG nº MG-9.138.951 SSP/MG, CPF nº 036.531.166-94, brasileiros, casados sob o Regime da Comunhão Parcial de Bens, residentes na Rua Araújo Ribeiro, nº 55/401, Bairro Vila Paris, Belo Horizonte/MG (24,5376%); PARCERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS COMÉRCIO E SERVIÇOS LTDA, CNPJ nº 09.340.255/0001-78, sede na Rua Marechal Foch, nº 41, Sala 904, Bairro Grajaú, Belo Horizonte/MG (49,8459%) e CLÁUDIO LUIZ RIBEIRO DA SILVA, administrador, RG nº MG-7-208.356 SSP/MG, CPF nº 026.189.946-55, casado sob o Regime da Separação Total de Bens aos 09/05/2018 com ELIZA COSTA DE OLIVEIRA BRAZ, administradora de empresas, RG nº MG-11.790.288 SSP/MG, CPF nº 060.023.686-20, brasileiros, residentes na Rua das Flores, nº 210/1.403, Bairro Vila da Serra, Nova Lima/MG (25,6165%).

**Fica aberta esta Matrícula,** em 03 de dezembro de 2019, nos termos dos artigos 176, I, e 227 da Lei 6.015/1973.

Quant.: 1, Cód. Tabela: 4401-6, Emol. R\$40,64 - Recomp: R\$2,44 - Taxa Fisc. Judic.: R\$13,55  
ISSQN: R\$1,22, Total: R\$57,85.

Dou fé \_\_\_\_\_ Aurélio Joaquim da Silva - Oficial Registrador.

Av-01/58.552. Em 03 de dezembro de 2019. Protocolo nº 103.671, de 22 de novembro de 2019.

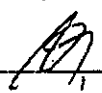
(Continua no verso...)

Continuação...

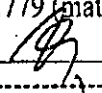
CNM: 045534.2.0058552-69

**Convenção de Condomínio.** Averba-se que, em 03 de dezembro de 2019, procedeu-se no Livro 03, de Registro Auxiliar, ao registro da Convenção do Condomínio Residencial Heitor Figueiredo, conforme dispõe o art. 9º, § 3º, alíneas "a" a "m" da Lei nº 4.591, de 16/12/1964, o qual recebeu o nº 6.757.

Quant.: 1, Cód. Tabela: 4135-0, Emol. R\$16,16 - Recomp: R\$0,97 - Taxa Fisc. Judic.: R\$5,38  
ISSQN: R\$0,48 - Total: R\$22,99.

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

**Av-02/58.552.** Em 03 de dezembro de 2019. Protocolo nº 103.671, de 22 de novembro de 2019.  
**Transporte. Pacto Antenupcial.** Transporta-se, neste ato, em face do princípio da continuidade, que, o Pacto Antenupcial em que declaram CLAUDIO LUIZ RIBEIRO DA SILVA e ELIZA COSTA DE OLIVEIRA BRAZ adotar o Regime de Separação de Bens foi registrado sob nº 9.106, Livro 03 - de Registro Auxiliar, 6º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte/MG, conforme Av-05/28.779 (matrícula de origem).

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

**R-03/58.552.** Em 03 de dezembro de 2019. Protocolo nº 103.671, de 22 de novembro de 2019.  
**Atribuição de Propriedade.**

**Título:** Instrumento Particular de Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio, de 05/11/2019.

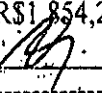
**Atribuição de Propriedade:** Em razão da Instituição, Especificação e Convenção do Condomínio Residencial "HEITOR FIGUEIREDO", faz-se a presente atribuição de propriedade ao seu respectivo titular.

**Proprietário(s):** CLAUDIO LUIZ RIBEIRO DA SILVA, administrador, RG nº MG-7-208.356 SSP/MG, CPF nº 026.189.946-55, casado sob o Regime da Separação Total de Bens aos 09/05/2018 com ELIZA COSTA DE OLIVEIRA BRAZ, administradora de empresas, RG nº MG-11.790.288 SSP/MG, CPF nº 060.023.686-20, brasileiros, residentes na Rua das Flores, nº 210/1.403, Bairro Vila da Serra, Nova Lima/MG.

**Valor:** R\$ 104.883,39 (cento e quatro mil oitocentos e oitenta e três reais e trinta e nove centavos).

**Documentos Apresentados:** Documentos e Certidões Fiscais Obrigatórias. Demais documentos, apresentados e/ou dispensados quando da assinatura do título, dele fazendo parte integrante.

Quant.: 1, Cód. Tabela: 4517-9, Emol. R\$1.237,49 - Recomp: R\$74,24 - Taxa Fisc. Judic.: R\$505,43  
ISSQN: R\$37,12 - Total: R\$1.854,28.

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

**Av-04/58.552.** Em 05 de julho de 2021. Protocolo nº 109.386, de 22 de junho de 2021.  
**Inscrição Cadastral.** À vista do Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, nº 1.4444.1502070-3, com força de escritura pública, na forma da Lei, subscrito em 05/05/2021 (R-07 e R-08/58.552), instruído com Certidão expedida pela Prefeitura Municipal de

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**

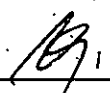
FICHA:02

MATRÍCULA Nº 58.552.

CNM: 045534.2.0058552-69

Esmeraldas/MG, em 31/05/2021, faz-se esta averbação para constar que o imóvel objeto desta Matrícula nº 58.552, possui a **Inscrição Cadastral nº 01.081.034.0375.001**.

Quant.: 1, Cód. Tabela: 4135-0, Emol. R\$17,74 - Recomp: R\$1,06 - Taxa Fisc. Judic.: R\$5,91, ISSQN: R\$0,53 - Total: R\$25,24.

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

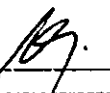
Av-05/58.552.. Em 05 de julho de 2021. Protocolo nº 109.386, de 22 de junho de 2021. **Averbação. Inserção de Dados: CNH.** À vista do Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, nº 1.4444.1502070-3, com força de escritura pública, na forma da Lei, subscrito em 05/05/2021 (R-07 e R-08/58.552), nos termos do artigo 176, §1º, II, 4, "a"; da Lei 6.015/1973, e artigo 803, §1º, do Código de Normas - Provimento Conjunto nº 93/2020 CGJ/TJMG, procede-se esta averbação para constar que **CLAUDIO LUIZ RIBEIRO DA SILVA** é portador da CNH nº 01274296101 Detran/MG.

Quant.: 1, Cód. Tabela: 4135-0, Emol. R\$17,74 - Recomp: R\$1,06 - Taxa Fisc. Judic.: R\$5,91, ISSQN: R\$0,53 - Total: R\$25,24.

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

Av-06/58.552. Em 05 de julho de 2021. Protocolo nº 109.386, de 22 de junho de 2021. **Averbação. Inserção de Dados: CNH.** À vista do Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, nº 1.4444.1502070-3, com força de escritura pública, na forma da Lei, subscrito em 05/05/2021 (R-07 e R-08/58.552), nos termos do artigo 176, §1º, II, 4, "a", da Lei 6.015/1973, e artigo 803, §1º, do Código de Normas - Provimento Conjunto nº 93/2020 CGJ/TJMG, procede-se esta averbação para constar que **ELIZA COSTA DE OLIVEIRA BRAZ** é portadora da CNH nº 02458903355 Detran/MG.

Quant.: 1, Cód. Tabela: 4135-0, Emol. R\$17,74 - Recomp: R\$1,06 - Taxa Fisc. Judic.: R\$5,91, ISSQN: R\$0,53 - Total: R\$25,24.

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

R-07/58.552. Em 05 de julho de 2021. Protocolo nº 109.386, de 22 de junho de 2021.  
**COMPRA E VENDA**

**Título:** Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, nº 1.4444.1502070-3, com força de escritura pública, na forma da Lei, subscrito em 05/05/2021.

**Vendedor(es)/Transmitente(s):** CLAUDIO LUIZ RIBEIRO DA SILVA, CNH nº

(Continua no verso...)

Continuação...

CNM: 045534.2.0058552-69

01274296101 Detran/MG, CPF nº 026.189.946-55, residente na Rua das Flores, nº 210, Vila da Serra, Nova Lima/MG, **interveniente/anuente(s):** ELIZA COSTA DE OLIVEIRA BRAZ, CNH nº 02458903355 Detran/MG, CPF nº 060.023.686-20, brasileiros, casados sob o Regime da Separação Total de Bens em 09/05/2018, administradores, residentes na Rua das Flores, nº 210, Vila da Serra, Nova Lima/MG.

**Comprador(es)/Adquirente(s):** DEUSMAN COSTA MOREIRA, proprietário de microempresa, CNH nº 02172223300 Detran/MG, CPF nº 757.533.326-68 e sua esposa VALDINEIA MARIANO MOREIRA, vendedora, RG nº MG-7.053.266 PC/MG, CPF nº 988.608.286-00, brasileiros, casados sob o Regime da Comunhão Parcial de Bens, residentes na Rua Alecrim do Campo, nº 359, Cx 1, Floresta Encantada, Esmeraldas/MG.

**Imóvel:** O Imóvel objeto do R-03/58.552. Inscrição Cadastral nº 01.081.034.0375.001.

**Valor:** R\$ 138.000,00 (cento e trinta e oito mil reais).

**Condições:** Sob alienação fiduciária, R-08/58.552.

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

**Documentos Apresentados:** Documentos e Certidões Fiscais Obrigatórias: IPTU regular; ITBI recolhido em 10/06/2021, Banco do Brasil S/A. 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.: 17, Cód. Tabela: 8101-8, Emol. R\$1.755,53 - Recomp: R\$105,25 - Taxa Fisc. Judic.: R\$844,92, ISSQN: R\$52,71 - Total: R\$2.758,41.

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

R-08/58.552. Em 05 de julho de 2021. Protocolo nº 109.386, de 22 de junho de 2021.

**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 SFH - Sistema Financeiro da Habitação, nº 1.4444.1502070-3, com força de escritura pública, na forma da Lei, subscrito em 05/05/2021.

**Devedor(es)/Fiduciante(s):** DEUSMAN COSTA MOREIRA, proprietário de microempresa, CNH nº 02172223300 Detran/MG, CPF nº 757.533.326-68 e sua esposa VALDINEIA MARIANO MOREIRA, vendedora, RG nº MG-7.053.266 PC/MG, CPF nº 988.608.286-00, brasileiros, casados sob o Regime da Comunhão Parcial de Bens, residentes na Rua Alecrim do Campo, nº 359, Cx 1, Floresta Encantada, Esmeraldas/MG.

**Credora/Fiduciária:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, Agência Esmeraldas/MG, sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 3/4, Brasília/DF, representada por Ricardo Vieira da Rocha, brasileiro, casado, economiário, CNH nº 02561821775 Detran/MG, CPF nº 038.805.196-50 Detran/MG, com endereço comercial na Agência Esmeraldas/MG, conforme procuração lavrada às fls. 062, Livro 1102-P, aos 24/07/2020, 5º Ofício de Notas de Belo Horizonte/MG e substabelecimento lavrado às fls. 051, Livro 0321-P, aos 10/11/2020, 1º Ofício de Notas de Betim/MG. **Valor do Empréstimo/Mútuo:** R\$ 109.699,35 (cento e nove mil seiscientos e noventa e nove reais e trinta e cinco centavos). **Vencimento:** A vigência do contrato será por 335 meses, com o encargo

Continua na ficha 03



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



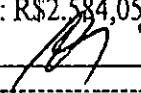
Continuação...

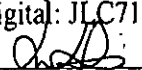
**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ESMERALDAS - MINAS GERAIS**  
**LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**

FICHA:03

MATRÍCULA Nº 58.552.

CNM: 045534.2.0058552-69

inicial da prestação no valor de R\$ 959,63, em 14/06/2021. Taxa de Juros ao ano Balcão: Nominal 5,7605% e Efetiva 5,9150%. Taxa de Juros ao ano Reduzida: Nominal 5,7225% e Efetiva 5,8750%. Destinação: Pagamento do imóvel residencial urbano objeto do R-07/58.552. Garantia: Alienação Fiduciária do Imóvel objeto desta Matrícula nº 58.552, e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, avaliado em R\$ 150.000,00. Origem do(s) Recurso(s): SBPE. Mútuo/Resgate/Demais Valores: 1) Financiamento concedido pela credora: R\$ 109.699,35; 2) Recursos próprios: R\$ 28.300,65. 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: 4540-1, Emol. R\$1.632,86 - Recomp: R\$97,96 - Taxa Fisc. Judic.: R\$804,24. ISSQN: R\$48,99 - Total: R\$2.584,05.  
O referido é verdade. Dou fé.  Aurélio Joaquim da Silva - Oficial Registrador.

Av-09/58.552. Em 24 de novembro de 2025. Protocolo nº 128.579, de 06 de novembro 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-07 e R-08/58.552. Tendo em vista decurso do prazo sem a purgação da mora por parte dos fiduciários e mediante a prova de recolhimento do Imposto de Transmissão sobre Bens Imóveis, em 17/10/2025, CEF, consolidou-se a propriedade em nome da Credora/Fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04. Valor Fiscal: R\$ 158.650,98 (cento e cinquenta e oito mil seiscentos e cinquenta reais e noventa e oito centavos). Fundamento Legal: Art. 187, § 1º, do Provimento Conjunto nº 93/2020.  
Quant.: 1, Cód. Tabela: 4241-6, Quant.: 20, Cód. Tabela: 8101-8, Emol.: R\$2.595,49 - Recomp.: R\$195,29 - Taxa Fisc. Judic.: R\$1.267,35 - ISSQN (3%): R\$77,82 - FIC (0,8%): 0,00 - Total: R\$4.135,95. Selo Digital: JLC71656 - Cód de Segurança: 7490.3058.1009.5074.  
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 - MG  
Av. José Pinto da Silva, 92 - B. São José - CEP 35740-000  
Poder Judiciário - Vara Corregedoria Geral de Justiça  
Protocolo: 128.579 Livro: 1-J Data: 06 de novembro de 2025

Prenotação  
AV-09 - M 58552 - Averbação  
AV-09 - M 58552 - Arquivamento

Em 24 de novembro de 2025 Emol./R.Civil/TXFisc.- R\$ 2.642,67/188,84/1.277,60 = 4188,35 Selo Digital: JLC71656 Cod.: 7490.3058.1009.5074 Quantidade de atos: 21 Consulte a validade deste Selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>





## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: Z5QCZ-YW63Q-KPAGC-TSBYL

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/Z5QCZ-YW63Q-KPAGC-TSBYL>

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

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