



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: 045534.2.0051331-04

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

FICHA:01

MATRÍCULA Nº 51.331. DATA: 25/01/2016.

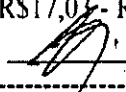
Imóvel. IMÓVEL URBANO, situado no Município e Comarca de ESMERALDAS, Estado de Minas Gerais, BAIRRO FLORESTA ENCANTADA, correspondente ao **APARTAMENTO 202 - 2º Pavimento**, com área construída de 55,87m², área livre de 10,94m² com vaga de garagem descoberta, área total global de 66,81m², fração ideal de 0,09484 do lote nº 12 (doze), da quadra nº 11 (onze), com a área de 516,30m², compreendido no **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL E COMERCIAL SARTORELI**, localizado na Rua T, nº 497, com os seguintes limites e confrontações: **FRENTE:** com a escada de acesso para a Rua T; **LADO DIREITO:** com o Apartamento 201; **LADO ESQUERDO:** com o Apartamento 203; **FUNDO:** com o Lote 11. Descrições e confrontações conforme Convenção de Condomínio.

Registro Anterior: R-02 e Av-03/28.168.

Proprietária(s): BGS CONSTRUTORA LTDA-ME, CNPJ nº 19.351.872/0001-22; sede na Rua Professor Moraes, nº 562, Sala 111, Bairro Funcionários, Belo Horizonte/MG.

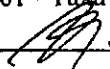
Fica aberta esta Matrícula, em 25 de janeiro de 2016, nos termos dos artigos 176. I. e 227 da Lei 6.015/1973.

Emol. R\$17,03 - Recomp: R\$1,02 - Taxa Fisc. Judic.: R\$5,68 - Total: R\$23,73.

Dou fé  Aurélio Joaquim da Silva - Oficial Registrador.

Av-01/51.331. Em 25 de janeiro de 2016. Protocolo nº 80.887, de 20 de janeiro de 2016. **Convenção de Condomínio.** Averba-se que, em 25 de janeiro de 2016, procedeu-se no Livro 03; de Registro Auxiliar, ao registro da Convenção do Condomínio Residencial e Comercial Sartoreli, conforme dispõe o art. 9º, § 3º, alíneas "a" a "m" da Lei nº 4.591, de 16/12/1964, o qual recebeu o nº 5.610.

Emol. R\$13,54 - Recomp: R\$0,81 - Taxa Fisc. Judic.: R\$4,51 - Total: R\$18,86.

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

R-02/51.331. Em 22 de julho de 2016. Protocolo nº 84.519, de 18 de julho de 2016.
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. 8.4444.1299987-1, com força de escritura pública, na forma da Lei, subscrito em 15/07/2016.

Vendedor(es)/Transmitente(s): BGS CONSTRUTORA LTDA - ME, CNPJ

(Continua no verso...)

Continuação...

CNM: 045534.2.0051331-04

nº 19.351.872/0001-22, sede na Rua J, nº 104, Bairro Floresta Encantada, Esmeraldas/MG, representada pelo sócio Tales Augusto de Oliveira Francisco, brasileiro, casado, administrador. CNH nº 03811774823 Detran/MG, CPF nº 089.874.206-47, residente na Rua Bernardo Guimarães, nº 2.154/302, Bairro Lourdes, Belo Horizonte/MG.

Comprador(es)/Adquirente(s): ROMANO MOREIRA GONÇALVES, trabalhador de construção civil, RG nº 12.787.466 SSP/MG, CPF nº 071.545.966-00, e sua esposa GLAUCINEIA CRISTINA SILVA TEODORO MOREIRA, vendedora de comércio varejista e atacadista, RG nº MG-8.767.973 SSP/MG, CPF nº 049.309.566-76, brasileiros, casados sob o Regime da Comunhão Parcial de Bens, residentes na Rua Onze, nº 85, Caixa 05, Bairro Kennedy, Contagem/MG.

Imóvel: O Imóvel objeto desta Matrícula nº 51.331. Inscrição Cadastral nº 01.081.011.0033.001.

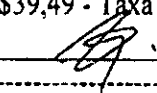
Valor: R\$ 145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais).

Condições: Sob alienação fiduciária, R-03/51.331.

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

Documentos Apresentados: Documentos e Certidões Fiscais Obrigatórias: IPTU regular; ITBI recolhido aos 18/07/2016, Banco do Brasil S/A. CND Previdenciária emitida aos 05/05/2016, válida até 01/11/2016, código de controle da certidão: 65EC.DCDE.C4E1.FDDB, 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.

Emol. R\$658,41 - Recomp: R\$39,49 - Taxa Fisc. Judic.: R\$318,74 - Total: R\$1.016,64.

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

R-03/51.331. Em 22 de julho de 2016. Protocolo nº 84.519, de 18 de julho de 2016.

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. 8.4444.1299987-1, com força de escritura pública, na forma da Lei, subscrito em 15/07/2016.

Devedor(es)/Fiduciante(s): ROMANO MOREIRA GONÇALVES, trabalhador de construção civil, RG nº 12.787.466 SSP/MG, CPF nº 071.545.966-00, e sua esposa GLAUCINEIA CRISTINA SILVA TEODORO MOREIRA, vendedora de comércio varejista e atacadista, RG nº MG-8.767.973 SSP/MG, CPF nº 049.309.566-76, brasileiros, casados sob o Regime da Comunhão Parcial de Bens, residentes na Rua Onze, nº 85, Caixa 05, Bairro Kennedy, Contagem/MG.

Credora/Fiduciária: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. CNPJ nº 00.360.305/0001-04. Agência Contagem/MG, sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 3/4, Brasília/DF, representada por Mary Patrícia Martins, brasileira, divorciada, economiária. CNH nº 01735446200 Detran/MG, CPF nº 719.280.906-30, conforme procuração lavrada às fls. 111/112, Livro 3.203-P, aos 24/05/2016, 2º Ofício de Notas de Brasília/DF e substabelecimento lavrado às fls. 031/035, Livro 1.023-P, aos 10/06/2016, 5º Ofício de Notas de Belo Horizonte/MG. **Valor do Empréstimo/Mútuo:** R\$ 130.500,00 (cento e trinta mil e quinhentos

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: 045534.2.0051331-04

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

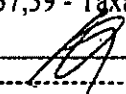
FICHA:02

MATRÍCULA Nº 51.331.

reais). **Vencimento:** A vigência do contrato será por 360 meses, com o encargo inicial da prestação no valor de R\$ 1.195,52; **Taxa de Administração:** R\$ 25,00; **Seguros:** R\$ 25,59; **Total:** R\$ 1.246,11, em 15/08/2016. **Taxa de Juros ao ano:** Nominal 7.6600% e Efetiva 7.9347%.

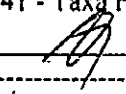
Destinação: Pagamento do imóvel residencial urbano objeto do R-02/51.331. **Garantia:** Alienação Fiduciária do Imóvel objeto desta Matrícula nº 51.331, e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, avaliado em R\$ 145.000,00. **Origem do(s) Recurso(s):** FGTS/UNIÃO. **Mútuo/Resgate/Demais Valores:** 1) Concedidos pela credora: R\$ 130.500,00; 2) Recursos próprios: R\$ 14.500,00. **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.

Emol. R\$623,27 - Recomp: R\$37,39 - Taxa Fisc. Judic.: R\$306,98 - Total: R\$967,64.

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

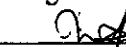
Av-04/51.331: Em 22 de julho de 2016. Protocolo nº 84.520 de 18 de julho de 2016. **Averbação. Localização.** A requerimento, instruído com a Lei Municipal nº 2.473 de 27/05/2015, nos termos do artigo 167, inciso II, item 13, da Lei 6.015/1973, faz-se esta averbação para constar que o imóvel objeto desta Matrícula está localizado na Avenida Weverton da Silva, nº 497, Bairro Floresta Encantada, Esmeraldas/MG.

Emol. R\$23,56 - Recomp: R\$1,41 - Taxa Fisc. Judic.: R\$7,85 - Total: R\$32,82.

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

Av-05/51.331. Em 12 de novembro de 2025. Protocolo nº 128.504, de 30 de outubro 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-03/51.331. 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 28/03/2024, CEF, consolidou-se a propriedade em nome da Credora/Fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04. **Valor Fiscal:** R\$ 152.384,75 (cento e cinquenta e dois mil trezentos e oitenta e quatro reais e setenta e cinco centavos). **Fundamento Legal:** Art. 187, § 1º, do Provimento Conjunto nº 93/2020.

Quant.: 1, Cód. Tabela: 4241-6, Quant.: 21, Cód. Tabela: 8101-8, Emol.: R\$2.604,57 - Recomp: R\$195,97 - Taxa Fisc. Judic.: R\$1.270,41 - ISSQN (3%): R\$78,09 - FIC (0,8%): 0,00 - Total: R\$4.149,04. Selo Digital: JGW11573 - Cód de Segurança: 2068.3015.6564.0149.

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) 3538-1293 - E-mail: imoveis.esmeraldas@yahoo.com.br

OFICIAL

Aurélio Joaquim da Silva

Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça

Protocolo: 128.504 Livro: 1-J Data: 30 de outubro de 2025



Prenotação

AV-05 - M 51331 - Averbação

AV-05 - M 51331 - Arquivamento

Em 12 de novembro de 2025 Emol./R.Civil/TX.Fisc.-R\$
2.651,75/199,52/1.290,66 = 4211,44 Selo Digital:
JGW11573 Cod.: 2068.3015.6564.0149 Quantidade de
atos: 22 Consulte a validade deste Selo no site:
<https://selos.tjmg.jus.br>





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: WJYAU-MQ4WL-82GD5-4WQ23

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/WJYAU-MQ4WL-82GD5-4WQ23>

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

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