



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 56.468. DATA: 07/08/2017

CNM: 045534.2.0056468-16

Imóvel. IMÓVEL URBANO situado no Município e Comarca de ESMERALDAS, Estado de Minas Gerais, BAIRRO SÃO PEDRO, correspondente ao Apartamento 103 - 1º Pavimento - Bloco 06, composto de 02 quartos, sala, cozinha, 01 banheiro, circulação e área de serviço, com área a ser construída privativa de 44,70m², área de uso comum de 15,38m², uma vaga de garagem, área real total de 60,08m², fração ideal de 0,00694445 do lote nº 08-A (oito A), da quadra nº 37, (trinta e sete), com área de 7.638,20m²; em que fora instituído e implantado o CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DIAMANTE, localizado na Rua João Guimarães Rosa.

Registro Anterior: R-02/55.825.

Proprietária(s): CAC RESIDENCIAL DIAMANTE INCORPORADORA SPE LTDA., CNPJ nº 27.249.877/0001-77, sede na Rua Gabriela de Melo, nº 351, sala 02, Bairro Olhos D'Água, Belo Horizonte/MG.

Fica aberta esta Matrícula, em 07 de agosto de 2017, nos termos dos artigos 176, I, e 227 da Lei 6.015/1973.

Quant.: 1, Cód. Tabela: 4401-6, Emol. R\$9,19 - Recomp: R\$0,55 - Taxa Fisc. Judic.: R\$3,06 - Total: R\$12,80.

Dou fé  Aurélio Joaquim da Silva - Oficial Registrador.

Av-01/56.468. Em 07 de agosto de 2017. Protocolo nº 90.725, de 26 de julho de 2017. Averbação. Transporte. Ônus. Com fulcro nos *princípios da publicidade, da continuidade e proteção da confiança*, e nos termos do art. 943, §2º do Código de Normas - Provimento 260/CGJMG/2013, averba-se o transporte do ônus que se encontra registrado em R-02/55.825 (matrícula de origem) proveniente da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 26/04/2017, às fls. 110/112, Livro 150-N, 2º Ofício de Notas, Comarca de Esmeraldas/MG referente ao pagamento do imóvel cujo valor total soma R\$ 2.340.000,00, dividido em 13 parcelas, sendo: a) 02 no valor de R\$ 330.000,00 cada uma, em 15/01/2018 e 15/06/2018; b) 10 parcelas no valor de R\$ 150.000,00 cada uma, em 15/02/2018 a 15/05/2018 e 15/07/2018 a 15/12/2018; c) 01 parcela no valor de R\$ 180.000,00 em 15/01/2019, em caráter pro solvendo. O referido é verdade. Dou fé  Aurélio Joaquim da Silva - Oficial Registrador.

Av-02/56.468. Em 07 de agosto de 2017. Protocolo nº 90.725, de 26 de julho de 2017. Convenção de Condomínio. Averba-se que, em 02 de junho de 2017, procedeu-se no Livro 03, de Registro Auxiliar, ao registro da Convenção do Condomínio Residencial Diamante, conforme

(Continua no verso...)

Continuação...

CNM: 045534.2.0056468-16

dispõe o art. 9º, § 3º, alíneas "a" a "m" da Lei nº 4.591, de 16/12/1964, o qual recebeu o nº 6.254.

Quant.: 1, Cód. Tabela: 4135-0, Emol. R\$7,31 - Recomp: R\$0,44 - Taxa Fisc. Judic.: R\$2,44 - Total: R\$10,19.

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

Av-03/56.468. Em 07 de agosto de 2017. Protocolo nº 90.725, de 26 de julho de 2017. **Imóvel em construção/Incorporação/Afetação.** Nos termos do art. 943, §4º e incisos do Código de Normas - Provimento 260/CGJMG/2013 averba-se que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se em fase de construção, pendente de regularização registral quanto à sua conclusão. Prazo de Obras: Fica estabelecido o prazo de 24 meses para a conclusão das obras, contados a partir do registro da incorporação imobiliária, ressalvados os dias em que, por motivos de força maior, não possam ter andamento normal os trabalhos de construção. Incorporação registrada sob R-05/55.825, submetida ao Patrimônio de Afetação, conforme Av-06/55.825, em 02/06/2017. Ressalva-se que esta matrícula poderá ser encerrada caso a construção não seja concluída ou nas demais hipóteses previstas em Lei.

Quant.: 1, Cód. Tabela: 4135-0, Emol. R\$7,31 - Recomp: R\$0,44 - Taxa Fisc. Judic.: R\$2,44 - Total: R\$10,19.

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

Av-04/56.468. Em 07 de agosto de 2017. Protocolo nº 90.725, de 26 de julho de 2017. **PMCMV.** Lei 11.977/2009. Averba-se que o empreendimento Condomínio Residencial Diamante, se enquadra no Programa Minha Casa Minha Vida, e que o limite máximo de valor para alienação de cada unidade é de R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais).

Quant.: 1, Cód. Tabela: 4135-0, Emol. R\$7,31 - Recomp: R\$0,44 - Taxa Fisc. Judic.: R\$2,44 - Total: R\$10,19.

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

Av-05/56.468. Em 10 de outubro de 2017. Protocolo nº 91.645, de 29 de setembro de 2017. **Cancelamento de ônus.** À vista da Escritura Pública de Rerratificação lavrada em 21/09/2017, às fls. 01/02, Livro 153-N, 2º Ofício de Notas, Comarca de Esmeraldas/MG, averba-se o cancelamento do ônus ora objeto de transporte em Av-01/56.468 supra, que se encontra registrado em R-02/55.825 (matrícula de origem). Simultaneamente Av-10/55.825, Livro 02.

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.

Av-06/56.468. Em 18 de julho de 2019. Protocolo nº 101.810, de 09 de julho de 2019. **Hipoteca. Averbação.** Averba-se, neste ato, em face dos *princípios da continuidade, da concentração e da publicidade*, que fora registrado em R-41/55.825 (matrícula de origem), o Contrato por Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, com Recursos do

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: 045534.2.0056468-16

MATRÍCULA Nº 56.468.

Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no Âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, nº 8.7877.0609969-2, com força de escritura pública, na forma da Lei, subscrito em 31/05/2019, firmados pela Devedora CAC RESIDENCIAL DIAMANTE INCORPORADORA SPE LTDA, CNPJ nº 27.249.877/0001-77, situada na Rua Gabriela de Melo, nº 351, Sala 02, Bairro Olhos D' Água, Belo Horizonte/MG; sendo credora hipotecária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 3/4, em Brasília/DF, Agência Belo Horizonte/MG.

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-07/56.468. Em 22 de junho de 2020. Protocolo nº 105.354, de 26 de maio de 2020. **Construção.** Em razão da finalização da construção do Condomínio Residencial Diamante, em Av-113/55.825, transporta-se, neste ato, a unidade residencial constituída pelo **Apartamento 103 - 1º Pavimento - Bloco 06**, com área construída de **44,70m²**, localizado na Rua João Guimarães Rosa, nº 1.151, Bairro São Pedro, Esmeraldas/MG, conforme Certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Esmeraldas/MG, Habite-se nº 038/2020, de 02/03/2020, CND Previdenciária nº 000662020-88888327, RRT nº 5369507, isento, ART nº 6016340 isenta, conforme Resolução nº 1.067/15 e Decisão Plenária - PL-1.610/2018 do CONFEA e Quadro NBR nº 12.721.

Quant.: 1, Cód. Tabela: 4135-0, Emol. R\$8,34 - Recomp: R\$0,50 - Taxa Fisc. Judic.: R\$2,78, ISSQN: R\$0,25 - Total: R\$11,87.

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

Av-08/56.468. Em 22 de junho de 2020. Protocolo nº 105.354, de 26 de maio de 2020. **Extinção do Patrimônio de Afetação.** Em virtude da averbação da construção residencial (Av-07/56.468), extingue-se o patrimônio de afetação, nos termos do art. 31-E, I, Lei 4.591, de 16/12/1964 e art. 971, I, Provimento nº 260/CGJ/2013.

Quant.: 1, Cód. Tabela: 4135-0, Emol. R\$8,34 - Recomp: R\$0,50 - Taxa Fisc. Judic.: R\$2,78, ISSQN: R\$0,25 - Total: R\$11,87.

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

Av-09/56.468. Em 06 de janeiro de 2021. Protocolo nº 107.536 de 21 de dezembro de 2020. **Inscrição Cadastral.** À vista do Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Unidade Concluída, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Programa Casa Verde e Amarela, Recursos FGTS nº 8.7877.0966827-2, com força de escritura pública, na forma da

(Continua no verso...)

Continuação...

CNM: 045534.2.0056468-16

Lei, subscrito em 19/11/2020 (R-11 e R-12/56.468), instruído com Certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Esmeraldas/MG, aos 10/12/2020, faz-se esta averbação para constar que o imóvel objeto desta Matrícula nº 56.468, referente ao Apartamento 103 - 1º Pavimento - Bloco 06, localizado na Rua João Guimarães Rosa, nº 1.151, Bairro São Pedro, Esmeraldas/MG, possui a Inscrição Cadastral nº 01.080.037.0183.001.

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-10/56.468. Em 06 de janeiro de 2021. Protocolo nº 107.536 de 21 de dezembro de 2020. **Cancelamento de Hipoteca.** À vista do Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Unidade Concluída, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Programa Casa Verde e Amarela, Recursos FGTS nº 8.7877.0966827-2, com força de escritura pública, na forma da Lei, subscrito em 19/11/2020, com autorização da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, Agência Belo Horizonte/MG, **cancela-se a hipoteca referente ao Apartamento 103 - 1º Pavimento - Bloco 06, conforme Av-07/56.468.**

Quant.: 1, Cód. Tabela: 4140-0, Emol. R\$71,19 - Recomp: R\$4,27 - Taxa Fisc. Judic.: R\$23,48, ISSQN: R\$2,14 - Total: R\$101,08.

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

R-11/56.468. Em 06 de janeiro de 2021. Protocolo nº 107.536 de 21 de dezembro de 2020. **COMPRA E VENDA**

Título: Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Unidade Concluída, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Programa Casa Verde e Amarela, Recursos FGTS nº 8.7877.0966827-2, com força de escritura pública, na forma da Lei, subscrito em 19/11/2020.

Vendedor(es)/Transmitente(s): CAC RESIDENCIAL INCORPORADORA SPE LTDA, CNPJ nº 27.249.877/0001-77, situada na Rua Gabriela de Melo, nº 351, sala 02, Olhos D'Água, Belo Horizonte/MG, representada pelos sócios Cristiano Coluccini Moura, divorciado, CNH nº 01665379639 Detran/MG, CPF nº 902.345.296-87, residente na Rua Piaui, nº 1.571/1.604, Funcionários, Belo Horizonte/MG, e/ou Alfredo Victor de Carvalho, casado, RG nº MG-6.152.152 SSP/MG, CPF nº 969.976.486-49, residente na Rua Quaresmeira Roxa, nº 160, Retiro das Pedras, Brumadinho/MG, brasileiros, engenheiros, por sua vez representados por Juliana Mozelli Gonçalves, brasileira, solteira, assistente de crédito, RG nº MG-14.743.956 SSP/MG, CPF nº 075.715.666-57, com endereço comercial na Rua Gabriela de Melo, nº 351, Bairro Olhos D'Água, Belo Horizonte/MG, conforme procuração lavrada às fls. 157, Livro 2.187-P, 2º Ofício de Notas, Comarca de Belo Horizonte/MG.

Comprador(es)/Adquirente(s): SALVADOR FERREIRA BATISTA, brasileiro, solteiro, empregado doméstico, RG nº MG-5.975.184 PC/MG, CPF nº 835.045.676-00, residente na Alameda do Serro, nº 66, Casa A, Nova Pampulha, Vespasiano/MG.

Imóvel: O Imóvel objeto desta Matrícula nº 56.468. Inscrição Cadastral nº 01.080.037.0183.001.

Valor: R\$ 117.000,00 (cento e dezessete mil reais).

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

CNM: 045534.2.0056468-16

MATRÍCULA Nº 56.468.

Condições: Sob alienação fiduciária, R-12/56.468.

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

Documentos Apresentados: Documentos e Certidões Fiscais Obrigatórias: IPTU regular; ITBI recolhido aos 14/12/2020 CEF. CND Previdenciária emitida aos 07/07/2020, válida até 03/01/2021, código de controle B6EE.1C7A.5082.22B2, conforme Portaria conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 02/10/2014. Validade prorrogada até 02/02/2021, conforme Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 555/2020. 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\$874,41 - Recomp: R\$52,50 - Taxa Fisc. Judic.: R\$421,36, ISSQN: R\$26,25 - Total: R\$1.374,52.

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

R-12/56.468. Em 06 de janeiro de 2021. Protocolo nº 107.536 de 21 de dezembro de 2020.

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

Título: Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Unidade Concluída, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Programa Casa Verde e Amarela, Recursos FGTS nº 8.7877.0966827-2, com força de escritura pública, na forma da Lei, subscrito em 19/11/2020.

Devedor(es)/Fiduciante(s): SALVADOR FERREIRA BATISTA, brasileiro, solteiro, empregado doméstico, RG nº MG-5.975.184 PC/MG, CPF nº 835.045.676-00, residente na Alameda do Serro, nº 66, Casa A, Nova Pampulha, Vespasiano/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, representado por Leopoldo José Fernandes, brasileiro, casado, economiário, CNH nº 01329249914 Detran/MG, CPF nº 029.589.156-46, com endereço comercial na Avenida Presidente Carlos Luz, nº 3.001, 1º Piso, Bairro Caiçara, Belo Horizonte/MG, conforme procuração lavrada às fls. 155/156, Livro 3.373-P, aos 24/04/2019, 2º Ofício de Notas e Protestos de Brasília/DF e subestabelecimento lavrado às fls. 026/031, Livro 1.091-P, aos 07/10/2019, 5º Ofício de Notas de Belo Horizonte/MG. **Valor do Empréstimo/Mútuo:** R\$ 77.405,70 (setenta e sete mil quatrocentos e cinco reais e setenta centavos). **Vencimento:** A vigência do contrato será por 360 meses, com o encargo inicial da prestação no valor de R\$ 450,00, em 20/12/2020; **Taxa de Juros ao ano:** Nominal 5,0000% e Efetiva 5,1161%.

Destinação: Pagamento do imóvel residencial urbano objeto do R-11/56.468. **Garantia:** Alienação Fiduciária do Imóvel objeto desta Matrícula nº 56.468, e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, avaliado em R\$ 117.000,00 **Origem do(s) Recurso(s):** FGTS/UNIÃO. **Mútuo/Resgate/Demais Valores:** 1)

(Continua no verso...)

CNM: 045534.2.0056468-16

Quant.: 1, Cód. Tabela: 4516-1, Emol. R\$539,62 - Recomp: R\$32,37 - Taxa Fisc. Judic.: R\$220,40, ISSQN: R\$16,19 - Total: R\$808,58.

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

Av-13/56.468. Em 26 de fevereiro de 2026. Protocolo nº 129.772, de 12 de fevereiro de 2026. **Consolidação da Propriedade. Alienação Fiduciária.** A requerimento, procede-se esta averbação, nos termos do Contrato de Financiamento com Alienação Fiduciária, lançado acima no R-11 e R-12/56.468. 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 15/05/2025, CEF, **consolidou-se a propriedade** em nome da Credora/Fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04. **Valor Fiscal:** R\$ 122.064,80 (cento e vinte e dois mil sessenta e quatro reais e oitenta centavos). **Fundamento Legal:** Art. 187, § 1º, do Provimento Conjunto nº 93/2020.

Quant.: 1, Cód. Tabela: 4240-8, Quant.: 21, Cód. Tabela: 8101-8, Emol.: R\$2.562,51 -
 Recompe: R\$192,98 - Taxa Fisc. Judic.: R\$1.248,06 - ISSQN (3%): R\$76,77 - 0,00MP:
 R\$0,00 - Total: R\$4.080,32. Selo Digital: JSC72732 - Cód de Segurança:
 4130.4724.2625.4407.

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

Oficiala Registradora Substituta



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ESMERALDAS
Av. José Pinto da Silva, 92 - B, São José - CEP 35740-000 **OFICIAL**

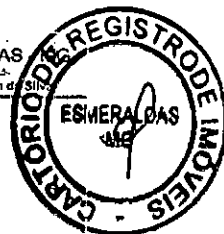
Poder Judiciário - FJMG - Corregedoria Geral de Justiça
Protocolo: 129.772 Livro: 1-J Data: 12 de fevereiro de 2026

Prenotação

AV-13 - M 56468 - Averbach

AV-13 - M 56468 - Arquivamento

Em 26 de fevereiro de 2026 Emol./R.Civil/TX.Fisc.- R\$
2.611,90/196,70/1.258,78 = 4145,63 Selo Digital:
JSC72732 Cod.: 4130.4724.2625.4407 Quantidade de
etos: 22 Consulte a validade deste Selo no site:
<https://selos.tjmg.jus.br>





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: HMBNY-RMNDZ-B49HB-3EKW9

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/HMBNY-RMNDZ-B49HB-3EKW9>

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

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