



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 - Esmaldas/MG
CEP: 35.740.000 - telefax (31) 3538-1293



CNM: 045534.2.0043433-30

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

FICHA:01

MATRÍCULA Nº 43.433. DATA: 28/10/2013.

Imóvel. IMÓVEL URBANO, situado no Município e Comarca de ESMERALDAS, Estado de Minas Gerais, BAIRRO SANTA CECÍLIA, correspondente à CASA 02, com área construída de 51,70m², área privativa descoberta de 130,55m² com vaga para estacionamento, fração ideal de 0,5000 do lote nº 21 (vinte e um), da quadra nº 24 (vinte e quatro), com a área de 364,50m², compreendido no **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NOSSA SENHORA DA ABADIA I**, localizado na Rua Nossa Senhora da Abadia, nº 335, com os seguintes limites e confrontações: **FRENTE:** com a Rua Nossa Senhora da Abadia; **LADO DIREITO:** com a casa 01; **LADO ESQUERDO:** com o lote 22; **FUNDO:** com área da Minas Reflorestamentos. Descrições e confrontações conforme Convenção de Condomínio.

Registro Anterior: R-02 e Av-03/19.968.

Proprietário(s): JAMIL NACIF FILHO, brasileiro, engenheiro civil, RG nº MG-3.141.810 SSP/MG, CPF nº 551.330.026-53, casado sob o Regime de Comunhão Parcial de Bens com Juliana Fátima de Oliveira Nacif, RG nº M-7.802.203 SSP-MG, CPF nº 003.298.016/78, residente na Alameda Crisálida, nº 316, Bairro Vale das Araras, Nova Lima/MG.

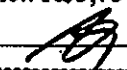
Fica aberta esta Matrícula, em 28 de outubro de 2013, nos termos dos artigos 176, I, e 227 da Lei 6.015/1973.

Emol. R\$14,99 - Taxa Fisc. Judic.: R\$4,72 - Total: R\$19,71.

Dou fé  Aurélio Joaquim da Silva - Oficial Registrador.

Av-01/43.433. Em 28 de outubro de 2013. Protocolo nº 65.927, de 14 de outubro de 2013. **Convenção de Condomínio.** Averba-se que, em 28 de outubro de 2013, procedeu-se no Livro 03, de Registro Auxiliar, ao registro da Convenção do Condomínio Residencial Nossa Senhora da Abadia I, conforme dispõe o art. 9º, § 3º, alíneas "a" a "m" da Lei nº 4.591, de 16/12/1964, o qual recebeu o nº 4.025.

Emol. R\$11,92 - Taxa Fisc. Judic.: R\$3,75 - Total: R\$15,67.

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

R-02/43.433. Em 17 de março de 2014. Protocolo nº 68.094, de 10 de março de 2014.

COMPRA E VENDA

Título: Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Unidade Isolada e Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária - Programa Carta de Crédito Individual - FGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida, com Utilização do FGTS nº. 8.4444.0572547-8, com força

Continua no verso...

Continuação...

CNM: 045534.2.0043433-30

de escritura pública, na forma da Lei, subscrito em 06/03/2014.

Vendedor(es)/Transmitente(s): JAMIL NACIF FILHO, engenheiro, CNH nº 04073500988 Detran/MG, CPF nº 551.330.026-53, e sua mulher JULIANA FÁTIMA DE OLIVEIRA NACIF, do lar, CNH nº 00892755413 Detran/MG, CPF nº 003.298.016-78, brasileiros, casados sob o Regime de Comunhão Parcial de Bens, residentes na Alameda Crisálidas, nº 316, Vale das Araras, Nova Lima/MG, sendo ela representada por Jamil Nacif Filho, acima qualificado, conforme procuração lavrada às fls. 143, Livro 088-C, aos 19/11/2013, 1º Ofício de Notas, Comarca de Nova Lima/MG.

Comprador(es)/Adquirente(s): RAFAEL DE SOUZA ALMEIDA, brasileiro, solteiro, cobrador de transportes coletivos, RG nº MG-15.788.022 SSP/MG, CPF nº 097.359.936-78, residente na Rua República Tcheca, nº 142, Cx 1, Bairro Mantiqueira, Belo Horizonte/MG.

Imóvel: O Imóvel objeto desta Matrícula nº 43.433. Inscrição Cadastral nº 01.077.024.2623.001.

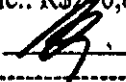
Valor: R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais).

Condições: Sob alienação fiduciária, R-03/43.433.

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

Documentos Apresentados: Documentos e Certidões Fiscais Obrigatórias: IPTU regular; ITBI recolhido aos 07/03/2014, 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.

Emol. R\$648,78 - Taxa Fisc. Judic.: R\$290,89 - Total: R\$939,67.

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

R-03/43.433. Em 17 de março de 2014. Protocolo nº 68.094, de 10 de março de 2014.

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

Título: Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Unidade Isolada e Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária - Programa Carta de Crédito Individual - FGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida, com Utilização do FGTS nº. 8.4444.0572547-8, com força de escritura pública, na forma da Lei, subscrito em 06/03/2014.

Devedor(es)/Fiduciante(s): RAFAEL DE SOUZA ALMEIDA, brasileiro, solteiro, cobrador de transportes coletivos, RG nº MG-15.788.022 SSP/MG, CPF nº 097.359.936-78, residente na Rua República Tcheca, nº 142, Cx 1, Bairro Mantiqueira, Belo Horizonte/MG.

Credora/Fiduciária: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, Agência Nova Lima/MG, sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 3/4, Brasília/DF, representada por Fernanda Cotta Mancini, brasileira, divorciada, economiária, RG nº M-2.696.953 SSP/MG, CPF nº 569.021.236-91, residente em Nova Lima/MG, conforme procuração lavrada às fls. 160, Livro 3036, aos 17/09/2013, 2º Ofício de Notas e Protestos de Brasília/DF e substabelecimento lavrado às fls. 110, Livro 960-P, aos 10/12/2013, 5º Ofício de Notas de Belo Horizonte/MG. **Valor do Empréstimo/Mútuo:** R\$ 104.000,00 (cento e quatro mil reais). **Vencimento:** A vigência do contrato será por 360 meses, com o encargo inicial da prestação no valor de R\$ 526,95; FGHB R\$ 10,74; Total R\$ 537,69, em 06/04/2014. **Taxa de Juros ao ano:** Nominal 4.5000% e Efetiva 4.5939%. **Destinação:** Pagamento do imóvel residencial urbano objeto do R-02/43.433. **Garantia:** Alienação Fiduciária do Imóvel objeto

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 - (telefone (31) 3538-1293)



Continuação...

CNM: 045534.2.0043433-30

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

FICHA:02

MATRÍCULA Nº 43.433.

desta Matrícula nº 43.433, e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, avaliado em R\$ 130.000,00. **Origem do(s) Recurso(s):** FGTS/UNIÃO. **Mútuo/Resgate/Demais Valores:** 1) Concedidos pela credora: R\$ 104.000,00; 2) Recursos próprios: R\$ 14.574,78; 3) Recursos concedidos da Conta Vinculada do FGTS: R\$ 3.640,22; 4) Recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto: R\$ 7.785,00. **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\$481,55 - Taxa Fisc. Judic.: R\$185,55 - Total: R\$667,10.

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

Av-04/43.433. Em 11 de março de 2026. Protocolo nº 129.985, de 02 de março de 2026. **Consolidação da Propriedade. Alienação Fiduciária.** A requerimento de 27/02/2026, procede-se esta averbação, nos termos do Contrato de Financiamento com Alienação Fiduciária, lançado acima no R-02 e R-03/43.433. 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 05/02/2026, CEF, consolidou-se a propriedade em nome da Credora/Fiduciária 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, Agrônômica, Florianópolis/SC, conforme procuração lavrada às fls. 100/101, Livro 3.621-P, em 27/03/2025, 2º Ofício de Notas e Protesto de Títulos de Brasília/DF, e subestabelecimento lavrado às fls. 200, Livro 3.623-P, em 17/04/2025, 2º Ofício de Notas e Protesto de Títulos de Brasília/DF. **Valor Fiscal:** R\$ 144.711,30 (cento e quarenta e quatro mil setecentos e onze reais e trinta centavos). **Fundamento Legal:** Art. 187, § 1º, do Provimento Conjunto nº 93/2020.

Quant.: 1, Cód. Tabela: 4241-6, Quant.: 18, Cód. Tabela: 8101-8, Emol.: R\$2.697,88 - Recomepe: R\$203,16 - Taxa Fisc. Judic.: R\$1.320,39 - ISSQN (3%): R\$80,85 - 0,00MP: R\$0,00 - Total: R\$4.302,28. Selo Digital: JSC75259 - Cód de Segurança: 2001.1125.4340.6672.

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

Márcia Maria Beroy
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: 129.985 Livro: 1-J Data: 02 de março de 2026

Prenotação

AV-04 - M43433 - Averbação

AV-04 - M43433 - Arquivamento

Em 11 de março de 2026 Emol./R.Civil/TX.Fisc.- R\$
2.747,27/206,88/1.331,11 = 4367,59 Selo Digital:
JSC75259 Cod.: 2001.1125.4340.6672 Quantidade de
atos: 19 Consulte a validade deste Selo no site:
<https://selos.tjmg.jus.br>



UNOJ 010M DIGITAL
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ESMERALDAS



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: WMQ5P-39W2H-9XRQA-C6XKG

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/WMQ5P-39W2H-9XRQA-C6XKG>

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

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