



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: 045534.2.0057095-75

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

FICHA:01

MATRÍCULA Nº 57.095. DATA: 02/03/2018

Imóvel. IMÓVEL URBANO situado no Município e Comarca de ESMERALDAS, Estado de Minas Gerais, BAIRRO SÃO PEDRO, correspondente ao Apartamento 201 - 2º Pavimento - Bloco 01, composto de sala/jantar, cozinha, área de serviço, banheiro social, 02 quartos, com área a ser construída de 46,75m², vaga de garagem de 24,00m², área de uso comum de 13,0913m², área total real de 83,8413m², fração ideal de 0,1180882910 do Lote nº 38-A (trinta e oito A), com a área de 720,00m², da Quadra nº 50 (cinquenta), compreendido no CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLE MÔNACO, localizado na Rua Petrolina, nº-579, com os seguintes limites e confrontações: FRENTE: com a área de acesso para a Rua Petrolina; LADO DIREITO: com as vagas de garagem e a Rua Petrolina; LADO ESQUERDO: com o Apartamento 203; FUNDO: com o Lote 37. Descrições e confrontações conforme Convenção de Condomínio.

Registro Anterior: R-02/53.210.

Proprietária: EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO PEDRO VI SPE LTDA, CNPJ nº 26.412.982/0001-12, sede na Avenida do Contorno, nº 7.174, sala 06, Bairro Lourdes, Belo Horizonte/MG.

Fica aberta esta Matrícula, em 02 de março de 2018, 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-01/57.095. Em 02 de março de 2018. Protocolo nº 93.634, de 20 de fevereiro de 2018. Convenção de Condomínio. Averba-se que, em 02 de março de 2018, procedeu-se no Livro 03, de Registro Auxiliar, ao registro da Convenção do Condomínio Residencial Ville Mônaco, conforme dispõe o art. 9º, § 3º, alíneas "a" a "m" da Lei nº 4.591, de 16/12/1964, o qual recebeu o nº 6.453.

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-02/57.095. Em 02 de março de 2018. Protocolo nº 93.634, de 20 de fevereiro de 2018. Imóvel em construção/Incorporação/Afetação. Nos termos do art. 943, §4º e incisos do

(Continua no verso...)

Continuação...

CNM: 045534.2.0057095-75

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 06 meses para a conclusão das obras programadas, com início em 17/04/2017, ressalvados os dias em que, por motivos de força maior, não possam ter andamento normal os trabalhos de construção. Incorporação registrada sob R-04/53.210, submetida ao Patrimônio de Afetação, conforme Av-05/53.210, em 02/03/2018. 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\$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-03/57.095. Em 10 de dezembro de 2018. Protocolo nº 98.541, de 27 de novembro de 2018. **Construção. Apartamento Residencial.** Em razão da finalização da construção do Condomínio Residencial Ville Mônaco, conforme Av-06/53.210, transporta-se, neste ato, a unidade residencial constituída pelo **Apartamento 201 - Bloco 01**, com área construída de 46,75m², localizado na Rua Petrolina, nº 579, Bairro São Pedro, Esmeraldas/MG.

Quant.: 1, Cód. Tabela: 4135-0, Emol. R\$14,62 - Recomp: R\$0,88 - Taxa Fisc. Judic.: R\$4,87
ISSQN: R\$0,44 - Total: R\$20,81.

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

Av-04/57.095. Em 10 de dezembro de 2018. Protocolo nº 98.541, de 27 de novembro de 2018. **Extinção do Patrimônio de Afetação.** Em virtude da averbação da construção residencial (Av-03/57.095), 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\$14,62 - Recomp: R\$0,88 - Taxa Fisc. Judic.: R\$4,87
ISSQN: R\$0,44 - Total: R\$20,81.

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

Av-05/57.095. Em 09 de fevereiro de 2021. Protocolo nº 107.864, de 28 de janeiro de 2021. **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. 8.7877.1062301-5 com força de escritura pública, na forma da Lei, subscrito em 28/01/2021. (R-06 e R-07/57.095), instruída com a Certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Esmeraldas/MG, aos 01/02/2021, faz-se esta averbação para constar que o imóvel objeto desta Matrícula nº 57.095 possui a **Inscrição Cadastral nº 01.080.050.0244.001.**

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.

R-06/57.095. Em 09 de fevereiro de 2021. Protocolo nº 107.864, de 28 de janeiro de 2021.

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: 045534.2.0057095-75

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

FICHA:02

MATRÍCULA Nº 57.095.

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. 8.7877.1062301-5 com força de escritura pública, na forma da Lei, subscrito em 28/01/2021.

Vendedor(es)/Transmitente(s): EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO PEDRO VI SPE LTDA, CNPJ nº 26.412.982/0001-12, situada na Avenida do Contorno, nº 7.174, Sala 06, Lourdes, Belo Horizonte/MG, representada pelo sócio Paulo Henrique de Oliveira Costa, brasileiro, solteiro, empresário, RG nº MG-15.066.106 PC/MG, CPF nº 112.048.566-56, residente na Rua Estácio de Sá, nº 147/701, Gutierrez, Belo Horizonte/MG.

Comprador(es)/Adquirente(s): SILVIO DE JESUS, brasileiro, solteiro, açougueiro, RG nº MG-15.393.708 PC/MG, CPF nº 083.484.586-54, residente na Alameda das Turmalinas, nº 12, Casa C, Vale da Prata, Ribeirão das Neves/MG.

Imóvel: O imóvel objeto desta Matrícula nº 57.095. Inscrição Cadastral nº 01.080.050.0244.001.

Valor: R\$ 116.000,00 (cento e dezesseis mil reais).

Condições: Sob alienação fiduciária, R-07/57.095.

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

Documentos Apresentados: Documentos e Certidões Fiscais Obrigatórias: IPTU regular: ITBI recolhido em 04/02/2021. CND Previdenciária emitida em 04/04/2020, válida até 01/10/2020, código de controle 74BA.9F5C.5D5D.DB5E, 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.: 17, Cód. Tabela: 8101-8, Emol. R\$877,69 - Recomp: R\$52,70 - Taxa Fisc. Judic.: R\$422,45, ISSQN: R\$26,35 - Total: R\$1.379,19.

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

R-07/57.095. Em 09 de fevereiro de 2021. Protocolo nº 107.864, de 28 de janeiro de 2021.

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. 8.7877.1062301-5 com força de escritura pública, na forma da Lei, subscrito em 28/01/2021.

Devedor(es)/Fiduciante(s): SILVIO DE JESUS, brasileiro, solteiro, açougueiro, RG nº MG-15.393.708 PC/MG, CPF nº 083.484.586-54, residente na Alameda das Turmalinas, nº 12, Casa C, Vale da Prata, Ribeirão das Neves/MG.

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

(Continua no verso...)

Continuação...

CNM: 045534.2.0057095-75

representada por Marcone Campos Felipe, brasileiro, solteiro, economiário, RG nº MG-9:128.732 PC/MG, CPF nº 015.427.056-30, com endereço comercial na Rua Ari Teixeira da Costa, nº 590, Centro, Ribeirão das Neves/MG, conforme procuração lavrada às fls. 155/156, Livro 3.373-P, em 24/04/2019, 2º Ofício de Notas e Protesto, de Brasília/DF e substalecimento lavrado às fls. 115/116, Livro 1.092-P, em 04/11/2019, 5º Ofício de Notas, Comarca de Belo Horizonte/MG. Valor do Empréstimo/Mútuo: R\$ 87.563,09 (oitenta e sete mil quinhentos e sessenta e três reais e nove centavos). Vencimento: A vigência do contrato será por 360 meses, com o encargo inicial da prestação no valor de R\$ 474,76, em 25/02/2021. Prazo de Carência: 06 meses. Prazo de Amortização: 360 meses. Taxa de Juros ao ano: Nominal 4,7500% e Efetiva 4,8547%. Destinação: Pagamento do imóvel residencial urbano objeto do R-06/57.095. Garantia: Alienação Fiduciária do Imóvel objeto desta Matrícula nº 57.095, e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, avaliado em R\$ 116.000,00. Origem do(s) Recurso(s): FGTS/UNIÃO. Mútuo/Resgate/Demais Valores: 1) Financiamento concedido pela credora: R\$ 87.563,09; 2) Recursos próprios: R\$ 13.660,91; 3) Desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R\$ 14.776,00. 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\$679,15 - Recomp: R\$40,75 - Taxa Fisc. Judic.: R\$277,38, ISSQN: R\$20,37 - Total: R\$1.017,65.

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

Av-08/57.095. Em 23 de fevereiro de 2026. Protocolo nº 129.697, de 05 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-06 e R-07/57.095. 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 19/08/2025, CEF, consolidou-se a propriedade em nome da Credora/Fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04. Valor Fiscal: R\$ 121.904,00 (cento e vinte e um mil e novecentos e quatro reais). Fundamento Legal: Art. 187, § 1º, do Provimento Conjunto nº 93/2020.

Quant.: 1, Cód. Tabela: 4240-8, Quant.: 17, Cód. Tabela: 8101-8, Emol.: R\$2.524,51 - Recompe: R\$190,10 - Taxa Fisc. Judic.: R\$1.235,22 - ISSQN (3%): R\$75,65 - Total: R\$4.025,48. Selo Digital: JSC71275 - Cód de Segurança: 2323.9657.4136.8807.

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

Josiane D. Reis Gonçalves

Escrevente Autorizada



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ESMERALDAS - MG

Av. José Pinto da Silva, 82 - B. São José - CEP 35740-000

OFICIAL

Port. Jundia 23/10/2025 - Origem: 60302025 de José Joaquim da Silva

Protocolo: 129.697 Livro: 1-J Data: 05 de fevereiro de 2026

Prenotação

AV-08 - M 57095 - Averbação

AV-08 - M 57095 - Arquivamento

Em 23 de fevereiro de 2026 Emol./R.Civil/TX.Fisc. - R\$ 2.573,90/193,82/1.245,84 = 4090,78 Selo Digital: JSC71275 Cod.: 2323.9657.4136.8807 Quantidade de atos: 18 Consulte a validade deste Selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: KDB6T-UNWLW-CTPPC-CRMNJ

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/KDB6T-UNWLW-CTPPC-CRMNJ>

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

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