



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

CNM: 045534.2.0056249-91

MATRÍCULA Nº 56.249. DATA: 24/07/2017.

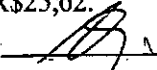
Imóvel. IMÓVEL URBANO situado no Município e Comarca de ESMERALDAS, Estado de Minas Gerais, BAIRRO SERRA VERDE, correspondente ao **Apartamento 102 - 1º Pavimento - Bloco G**, composto de 02 quartos, banho social, sala, cozinha, circulação e área privativa descoberta, com área a ser construída de 56,92m², área de uso comum de 47,66m² com 01 vaga de garagem descoberta, área total real global de 104,58m², fração ideal de 0,0075 do terreno com 10.517,00m², compreendido no **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MINAS GERAIS**, localizado na Rua Espírito Santo, nº 184, com os seguintes limites e confrontações: **FRENTE:** com o Apartamento 101 - Bloco G; **LADO DIREITO:** com o Apartamento 103 - Bloco G; **LADO ESQUERDO:** com o muro de divisa LE; **FUNDO:** com o Apartamento 102 - Bloco H. Descrições e confrontações conforme Convenção de Condomínio.

Registro Anterior: R-04/49.616.

Proprietária: BRITÂNICA EMPREENDIMENTOS LTDA, CNPJ nº 00.954.803/0001-85, sede na Rua Capitão Antônio Joaquim da Paixão, nº 123, Sala 118, Sede, Contagem/MG.

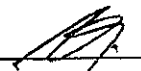
Fica aberta esta Matrícula, em 24 de julho de 2017, nos termos dos artigos 176, I, e 227 da Lei 6.015/1973.

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-01/56.249. Em 24 de julho de 2017. Protocolo nº 90.335, de 03 de julho de 2017. **Convenção de Condomínio.** Averba-se que, em 24 de julho de 2017, procedeu-se no Livro 03, de Registro Auxiliar, ao registro da Convenção do Condomínio Residencial Minas Gerais, conforme dispõe o art. 9º, § 3º, alíneas "a" a "m" da Lei nº 4.591, de 16/12/1964, o qual recebeu o nº 6.308.

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-02/56.249. Em 24 de outubro de 2017. Protocolo nº 91.864, de 17 de outubro de 2017. **Averbação. Localização.** A requerimento de Britânica Empreendimentos Ltda., CNPJ nº 00.954.803/0001-85, sede na Rua Norberto Mayer, nº 1.030, Bairro Cidade Jardim Eldorado, Contagem/MG, representada pelo sócio administrador Ricieri Malagoli Filho, brasileiro, casado,

(Continua no verso...)

Continuação...

CNM: 045534.2.0056249-91

engenheiro, RG nº M-1.679.282 SSP/MG, CPF nº 359.731.706-59, residente na Rua Felisberto Caldeira, nº 66/102, Bairro Jardim Industrial, Contagem/MG, instruído com a Certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Esmeraldas, aos 17/10/2017, nos termos do artigo 167, inciso II, item 13, da Lei 6.015/1973, faz-se esta averbação para constar que o imóvel objeto da presente Matrícula está localizado na Rua das Flores, nº 184, Bairro Serra Verde, Esmeraldas/MG.

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-03/56.249. Em 26 de janeiro de 2018. Protocolo nº 93.195, de 22 de janeiro de 2018. **Averbação. Retificação de área de unidade, correspondente fração ideal e custo da unidade.** A requerimento de Britânica Empreendimentos Ltda., CNPJ nº 00.954.803/0001-85, sede na Rua Capitão Antônio Joaquim da Paixão, nº 123, SL118, Centro, Contagem/MG, representada pelo sócio administrador Ricieri Malagoli Filho, brasileiro, casado, engenheiro, RG nº M-1.679.282 SSP/MG, CPF nº 359.731.706-59, residente na Rua Felisberto Caldeira, nº 66/102, Bairro Jardim Industrial, Contagem/MG, instruído com o Primeiro Termo Aditivo à Instituição e Convenção do Condomínio Residencial Minas Gerais, de 19/01/2018, averba-se que o **Apartamento 102 - 1º Pavimento - Bloco G** - em construção, corresponde a uma fração ideal de 0,00739, área privativa (principal) de 47,10m², outras áreas privativas (acessórias) de 9,82m², área privativa global de 56,920m², área de uso comum global de 47,127m², área total real global de 104,0468m²; sendo o custo da unidade R\$ 68.447,99.

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-04/56.249. Em 24 de abril de 2018. Protocolo nº 94.473, de 12 de abril de 2018. **Hipoteca. Averbação.** Averba-se, neste ato, em face dos *princípios da continuidade, da concentração e da publicidade*, que fora registrado em R-14/49.616 (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 Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no Âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, nº 8.7877.0303283-0, com força de escritura pública, na forma da Lei, subscrito em 06/03/2018, firmados pela Devedora BRITÂNICA EMPREENDIMENTOS LTDA, CNPJ nº 00.954.803/0001-85, sede na Rua Capitão Antônio Joaquim da Paixão, nº 123, Sala 118, Centro, Contagem/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 Contagem/MG.

Quant.: 1, Cód. Tabela: 4135-0, Emol. R\$15,09 - Recomp: R\$0,91 - Taxa Fisc. Judic.: R\$5,00 - ISSQN: R\$0,45 - Total: R\$21,45.

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

Av-05/56.249. Em 19 de julho de 2018. Protocolo nº 96.018, de 09 de julho de 2018.

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

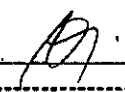
FICHA:02

CNM: 045534.2.0056249-91

MATRÍCULA Nº 56.249.

Cancelamento de Hipoteca. À vista do Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida, Recursos do FGTS nº 8.7877.0388459-3, com força de escritura pública, na forma da Lei, subscrito em 03/07/2018, com autorização da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, Agência Contagem/MG, **cancela-se a hipoteca referente ao Apartamento 102 - 1º Pavimento - Bloco G, em construção, conforme R-04/56.249.**

Quant.: 1, Cód. Tabela: 4140-0, Emol. R\$58,69 - Recomp: R\$3,52 - Taxa Fisc. Judic.: R\$19,36
ISSQN: R\$1,76 - Total: R\$83,33.

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

R-06/56.249. Em 19 de julho de 2018. Protocolo nº 96.018, de 09 de julho de 2018.
COMPRA E VENDA.

Título: Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida, Recursos do FGTS nº 8.7877.0388459-3, com força de escritura pública, na forma da Lei, subscrito em 03/07/2018.

Vendedor(es)/Transmitente(s): BRITÂNICA EMPREENDIMENTOS LTDA, CNPJ nº 00.954.803/0001-85, sede na Rua Capitão Antônio Joaquim da Paixão, nº 123, Sala 118, Centro, Contagem/MG, representada por Ricieri Malagoli Filho, brasileiro, casado, engenheiro mecânico, CNH nº 01659063284 Detran/MG, CPF nº 359.731.706-59, residente na Rua Paulo Afonso, nº 63/501, Bairro Santo Antônio, Belo Horizonte/MG.

Comprador(es)/Adquirente(s): BRUNO TADEU HONÓRIO KELLER, brasileiro, solteiro, auxiliar de escritório, RG nº MG-18.655.182 PC/MG, CPF nº 123.322.396-85, residente na Avenida dos Retirantes, nº 750, Casa, Bairro Retiro, Contagem/MG.

Imóvel: Aquisição de terreno e construção de imóvel residencial objeto desta Matrícula nº 56.249. Inscrição Cadastral nº 01.013.010.0149.001.

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

Condições: Sob alienação fiduciária, R-07/56.249.

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

Documentos Apresentados: Documentos e Certidões Fiscais Obrigatórias: IPTU regular; ITBI recolhido aos 06/07/2018, Banco do Brasil S/A. CND Previdenciária emitida aos 19/03/2018, válida até 15/09/2018, código de C7BA.0F36.2518.FAFA, 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.

(Continua no v

Continuação...

CNM: 045534.2.0056249-91

Quant.: 1, Cód. Tabela: 4540-1, Quant.: 17, Cód. Tabela: 8101-8, Quant.: 2, Cód. Tabela: 4301-8, Emol. R\$723,65 - Recomp: R\$43,38 - Taxa Fisc. Judic.: R\$348,28 ISSQN: R\$21,69 - Total: R\$1.137,00.

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

R-07/56.249. Em 19 de julho de 2018. Protocolo nº 96.018, de 09 de julho de 2018.

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

Título: Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida, Recursos do FGTS nº 8.7877.0388459-3, com força de escritura pública, na forma da Lei, subscrito em 03/07/2018.

Devedor(es)/Fiduciante(s): BRUNO TADEU HONÓRIO KELLER, brasileiro, solteiro, auxiliar de escritório, RG nº MG-18.655.182 PC/MG, CPF nº 123.322.396-85, residente na Avenida dos Retirantes, nº 750, Casa, Bairro Retiro, Contagem/MG.

Incorporadora / Construtora / Entidade organizadora / Fiadora: BRITÂNICA EMPREENDIMENTOS LTDA, CNPJ nº 00.954.803/0001-85, sede na Rua Capitão Antônio Joaquim da Paixão, nº 123, Sala 118, Centro, Contagem/MG, representada por Ricieri Malagoli Filho, brasileiro, casado, engenheiro mecânico, CNH nº 01659063284 Detran/MG, CPF nº 359.731.706-59, residente na Rua Paulo Afonso, nº 63/501, Bairro Santo Antônio, Belo Horizonte/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 Felipe Augusto Moreira Silva, brasileiro, casado, economiário, RG nº MG-11.111.064 SSP/MG, CPF nº 069.707.176-66, residente na Praça Silviano Brandão, nº 55, Centro, Contagem/MG, conforme procuração lavrada às fls. 040/041, Livro 3265-P, em 05/06/2017, 2º Ofício de Notas de Brasília/DF, e substabelecimento lavrado às fls. 149/155, Livro 1050-P, em 06/11/2017, 5º Ofício de Notas de Belo Horizonte/MG. **Valor da aquisição do terreno:** R\$ 14.777,31 (quatorze mil setecentos e setenta e sete reais e trinta e um centavos).

Valor do Empréstimo/Mútuo: R\$ 91.500,00 (noventa e um mil e quinhentos reais).

Vencimento: A vigência do contrato será por 360 meses, com vencimento da primeira parcela em 24/07/2018. **Taxa de Juros ao ano:** Nominal 5,0000% e Efetiva 5,1161%.

Destinação: Aquisição de terreno e construção de imóvel residencial objeto do R-06/56.249. **Garantia:** Alienação Fiduciária do Imóvel objeto desta Matrícula nº 56.249, e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, avaliado em R\$ 121.000,00.

Origem do(s) Recurso(s): FGTS. **Mútuo/Resgate/Demais Valores:** 1) Financiamento concedido pela credora: R\$ 91.500,00; 2) Desconto complemento concedido pelo FGTS: R\$ 23.372,00; 3) Recursos Próprios: R\$ 2.128,00.

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\$559,89 - Recomp: R\$33,59 - Taxa Fisc. Judic.: R\$228,68 ISSQN: R\$16,80 - Total: R\$838,96.

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



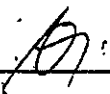
Continuação...

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

FICHA:03

CNM: 045534.2.0056249-91

MATRÍCULA Nº 56.249.

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

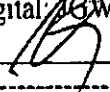
Av-08/56.249. Em 29 de abril de 2019. Protocolo nº 100.749, de 22 de abril de 2019. Construção. Apartamento Residencial. Em razão da finalização da construção do Condomínio Residencial Minas Gerais, conforme Av-106/49.616; transporta-se, neste ato, a unidade residencial constituída pelo Apartamento 102 - 1º Pavimento - Bloco G, com área construída de 56,92m², localizado na Rua das Flores, nº 184, Bairro Serra Verde, Esmeraldas/MG. Inscrição Cadastral: 01.013.010.0149.001.

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-09/56.249. Em 28 de outubro de 2025. Protocolo nº 128.230, de 09 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-06 e R-07/56.249. 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 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\$ 125.169,02 (cento e vinte e cinco mil cento e sessenta e nove reais e dois centavos). Fundamento Legal: Art. 187, § 1º, do Provimento Conjunto nº 93/2020.

Quant.: 1, Cód. Tabela: 4240-8, Quant.: 18, Cód. Tabela: 8101-8, Emol.: R\$2.420,78 - Recomp.: R\$182,15 - Taxa Fisc. Judic.: R\$1.182,93 - ISSQN (3%): R\$72,58 - FIC (0,8%): 0,00 - Total: R\$3.858,44. Selo Digital: JGW07235 - Cód de Segurança: 4319.3227.4185.5779.

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



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: 128.230 Livro: 1-J Data: 09 de outubro de 2025

Prenotação

AV-09 - M 56249 - Averbação

AV-09 - M 56249 - Arquivamento

Em 28 de outubro de 2025 Emol./R.Civil/TX.Fisc.- R\$ 2.467,96/185,70/1.183,18 = 3820,84 Selo Digital: JGW07235 Cod.: 4319.3227.4185.5779 Quantidade de atos: 18 Consulte a validade deste Selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: S6QB3-DY88W-TNB92-GVFC3

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/S6QB3-DY88W-TNB92-GVFC3>

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

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