



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: 045534.2.0051601-67

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

FICHA:01

MATRÍCULA Nº 51.601. DATA: 02/02/2016.

Imóvel. IMÓVEL URBANO; situado no Município e Comarca de ESMERALDAS, Estado de Minas Gerais, BAIRRO QUINTAS SÃO JOSÉ, correspondente à CASA 01, com área construída de 52,00m², área de uso exclusivo de 104,25m², área de uso comum de 30,27m²; área total real de 186,25m², fração ideal de 0,18652 do lote nº 24 (vinte e quatro), da quadra nº 22 (vinte e dois), com a área de 1.000,00m², compreendido no **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÃO JOSÉ**, localizado na Rua Ipatinga, nº 225, com os seguintes limites e confrontações: FRENTE: com corredor de acesso comum do condomínio para a Rua Ipatinga; LADO DIREITO: com a Rua Ipatinga; LADO ESQUERDO: com a Casa 02; FUNDO: com o Lote 16. Descrições e confrontações conforme Convenção de Condomínio.

Registro Anterior: R-05 e Av-06/17.347, Livro 02.

Proprietária(s): EJA CONSTRUÇÕES LTDA., CNPJ nº 14.645.820/0001-45, sede na Avenida Serrana, nº 647, sala 25, Bairro Serrano, Belo Horizonte/MG.

Fica aberta esta Matrícula, em 02 de fevereiro 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.

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

Av-01/51.601. Em 02 de fevereiro de 2016. Protocolo nº 81.097, de 28 de janeiro de 2016. **Convenção de Condomínio.** Averba-se que, em 02 de fevereiro de 2016, procedeu-se no Livro 03, de Registro Auxiliar, ao registro da Convenção do Condomínio Residencial São José, conforme dispõe o art. 9º, § 3º, alíneas "a" a "m" da Lei nº 4.591, de 16/12/1964, o qual recebeu o nº 5.624.

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-02/51.601. Em 19 de janeiro de 2017. Protocolo nº 87.866, de 17 de janeiro de 2017.
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, com Utilização do FGTS, nº 8.4444.1423727-8, com força de escritura pública, na forma da Lei, subscrito em 13/01/2017.

Vendedor(es)/Transmitente(s): EJA CONSTRUÇÕES LTDA., CNPJ nº 14.645.820/0001-45,

(Continua no verso...)

sede na Avenida Serrana, nº 647, sala 25, Bairro Serrano, Belo Horizonte/MG, representada pelos sócios Anamaria de Oliveira Motta Alvarenga, aposentada, CNH nº 03587803703 Detran/MG, CPF nº 558.455.336-00, e Eduardo José de Alvarenga, proprietário de estabelecimento, CNH nº 00552591917 Detran/MG, CPF nº 379.365.656-04, brasileiros, casados, residentes na Rua Maria de Deus, nº 233, Bairro Serrano, Belo Horizonte/MG.

Comprador(es)/Adquirente(s): RAFAEL SALGADO COUTINHO, brasileiro, solteiro, assistente técnico, RG nº MG-9.056.762 PC/MG, CPF nº 059.903.506-43, residente na Rua Piranhas, nº 14, Bairro Caiçara, Belo Horizonte/MG.

Imóvel: O Imóvel objeto desta Matrícula nº 51.601. Inscrição Cadastral nº 02.017.022.0253.001.

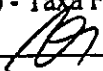
Valor: R\$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais).

Condições: Sob alienação fiduciária, R-03/51.601.

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

Documentos Apresentados: Documentos e Certidões Fiscais Obrigatórias: IPTU regular; ITBI recolhido aos 13/01/2017, CEF. 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\$708,29 - Recomp: R\$42,46 - Taxa Fisc. Judic.: R\$343,20 - Total: R\$1.093,95.

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

R-03/51.601. Em 19 de janeiro de 2017. Protocolo nº 87.866, de 17 de janeiro de 2017.

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, com Utilização do FGTS, nº 8.4444.1423727-8, com força de escritura pública, na forma da Lei, subscrito em 13/01/2017.

Devedor(es)/Fiduciante(s): RAFAEL SALGADO COUTINHO, brasileiro, solteiro, assistente técnico, RG nº MG-9.056.762 PC/MG, CPF nº 059.903.506-43, residente na Rua Piranhas, nº 14, Bairro Caiçara, Belo Horizonte/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, representada por Jane Cleide Araújo, brasileira, solteira, economiária, RG nº M-2.998.248 SSP/MG, CPF nº 581.215.956-49, residente na Avenida Pedro II, nº 1.408, Bairro Pedro II, Belo Horizonte/MG, conforme procuração lavrada às fls. 146/147, Livro 3219-P, aos 01/09/2016, 2º Ofício de Notas e Protesto de Brasília/DF e substabelecimento lavrado às fls. 127/138, Livro 1029-P, aos 25/10/2016, 5º Ofício de Notas de Belo Horizonte/MG. **Valor do Empréstimo/Mútuo:** R\$ 100.000,00 (cem mil reais). **Vencimento:** A vigência do contrato será por 360 meses, com o encargo inicial da prestação no valor de R\$ 536,82; Seguros R\$ 20,77; Total R\$ 557,59, em 13/02/2017. **Taxa de Juros ao ano:** Nominal 5.0000% e Efetiva 5.1161%.

Destinação: Pagamento do imóvel residencial urbano objeto do R-02/51.601. **Garantia:** Alienação Fiduciária do Imóvel objeto desta Matrícula nº 51.601, e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, avaliado em R\$ 127.000,00. **Origem do(s) Recurso(s):** FGTS/UNIÃO. **Mútuo/Resgate/Demais Valores:** 1) Concedidos pela credora: R\$ 100.000,00; 2) Recursos próprios: R\$ 8.052,02; 3) Desconto

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



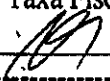
Continuação...

CNM: 045534.2.0051601-67

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

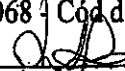
FICHA:02

MATRÍCULA Nº 51.601.

concedido pelo FGTS/União: R\$ 2.636,00; 4)-Recursos da conta vinculada do FGTS: R\$ 14.311,98. **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\$559,88 - Recomp: R\$33,6 - Taxa Fisc. Judic.: R\$228,68 - Total: R\$822,16. O referido é verdade. Dou fé.  Aurélio Joaquim da Silva - Oficial Registrador.

Av-04/51.601. Em 12 de dezembro de 2025. Protocolo nº 128.906, de 01 de dezembro 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-03/51.601 Tendo em vista decurso do prazo sem a purgação da mora por parte do devedor fiduciante e mediante a prova de recolhimento do Imposto de Transmissão sobre Bens Imóveis, em 11/04/2022, CEF, **consolidou-se a propriedade em nome da Credora/Fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04. Valor Fiscal: R\$ 127.864,30** (cento e vinte e sete mil oitocentos e sessenta e quatro reais e trinta centavos). **Fundamento Legal:** Art. 187, § 1º, do Provimento Conjunto nº 93/2020.

Quant.: 1, Cód. Tabela: 4240-8, Quant.: 19, Cód. Tabela: 8101-8, Emol.: R\$2.429,86 - Recompe: R\$182,83 - Taxa Fisc. Judic.: R\$1.185,99 - ISSQN (3%): R\$72,85 - Total: R\$3.871,53. Selo Digital: JLC76068 - Cód de Segurança: 1141.7016.1722.7616.

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

Márcia Maria Leroy
Oficiala Registradora Substituta



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ESMERALDAS - MG
Av. José Pinto da Silva, 92 - B. São José - CEP 35740-000
Fone: (31) 3538-1293 - E-mail: imoveis.esmeraldas@yahoo.com.br
Poder Judiciário - JMG - Corregedoria Geral de Justiça
Protocolo: 128.906 Livro: 1-J Data: 01 de dezembro de 2025

Prenotação
AV-04 - M 51601 - Averbação
AV-04 - M 51601 - Arquivamento

Em 12 de dezembro de 2025 Emol./R.Civil/TX.Fisc.-R\$
2.477,04/186,38/1.196,24 = 3833,93 Selo Digital:
JLC76068 Cod.: 1141.7016.1722.7616 Quantidade de
atos: 20 Consulte a validade deste Selo no site:
<https://selos.tjmg.jus.br>





NOTA DE IMPRESSÃO
2000 2000 2000 2000



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: JPZTS-ZU9BQ-HGG2U-GT5VR

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/JPZTS-ZU9BQ-HGG2U-GT5VR>

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

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