



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: 045534.2.0049293-07

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

FICHA:01

MATRÍCULA Nº 49.293. DATA: 02/09/2015.

Imóvel. IMÓVEL URBANO, situado no Município e Comarca de ESMERALDAS, Estado de Minas Gerais, BAIRRO SÃO PEDRO, correspondente ao APARTAMENTO 101 - 1º Pavimento, com área construída de 58,225m², área de uso exclusivo de 30,3890m², área privativa total de 88,6140m², vaga de garagem descoberta com 12,00m², área de uso comum de 25,642823m², fração ideal de 0,24615 do lote nº 28 (vinte e oito), da quadra nº 50 (cinquenta), com a área de 360,00m², compreendido no CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RECANTO DO BRAGA V, localizado na Rua Raposos, nº 660, com os seguintes limites e confrontações: FRENTE: com área de acesso para a Rua Raposos; LADO DIREITO: com vagas de garagem e a Rua Raposos; LADO ESQUERDO: com escada de acesso comum e o Apartamento 102; FUNDO: com o Lote 27. Descrições e confrontações conforme Convenção de Condomínio.

Registro Anterior: R-01 e Av-02/26.174.

Proprietária(s): CONSTRUTORA BRAGA FORT LTDA - ME, CNPJ nº 19.283.797/0001-00, sede na Rua CC, nº 276, Bairro Arvoredo, Contagem/MG.

Fica aberta esta Matrícula, em 02 de setembro de 2015, nos termos dos artigos 176, I, e 227 da Lei 6.015/1973.

Emol. R\$15,40 - Recomp: R\$0,92 - Taxa Fisc. Judic.: R\$5,13 - Total: R\$21,45.

Dou fé AJ Aurélio Joaquim da Silva - Oficial Registrador.

Av-01/49.293. Em 02 de setembro de 2015. Protocolo nº 77.720, de 25 de agosto de 2015. **Convenção de Condomínio.** Averba-se que, em 02 de setembro de 2015, procedeu-se no Livro 03, de Registro Auxiliar, ao registro da Convenção do Condomínio Residencial Recanto do Braga V, conforme dispõe o art. 9º, § 3º, alíneas "a" a "m" da Lei nº 4.591, de 16/12/1964, o qual recebeu o nº 5.347.

Emol. R\$12,25 - Recomp: R\$0,73 - Taxa Fisc. Judic.: R\$4,08 - Total: R\$17,06.

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

R-02/49.293. Em 14 de janeiro de 2016. Protocolo nº 80.682, de 13 de janeiro de 2016.
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 8.4444.1126356-1, com força de escritura pública, na forma da Lei, subscrito em 29/12/2015.

(Continua no verso...)

Continuação...

CNM: 045534.2.9049293-07

Vendedor(es)/Transmitente(s): CONSTRUTORA BRAGA FORT LIDA - ME, CNPJ nº 19.283.797/0001-00, sede na Rua CC, nº 276, Bairro Arvoredo, Contagem/MG, representada por Luiz Geronimo Braga Pires Vieira, brasileiro, casado, empresário e produtor de espetáculos públicos, CNH nº 01406689777 Detran/MG, CPF nº 012.644.996-12, residente na Rua Cc, nº 276, Bairro Arvoredo, Contagem/MG.

Comprador(es)/Adquirente(s): FLÁVIO LUCIANO COSTA DE ALMEIDA, brasileiro, solteiro, segurança, CNH nº 03785787588 Detran/MG, CPF nº 014.376.956-12, residente na Rua Campina Verde, nº 430, Bairro Salgado Filho, Belo Horizonte/MG.

Imóvel: O Imóvel objeto desta Matrícula nº 49.293. Inscrição Cadastral nº 01.080.050.0430.001.

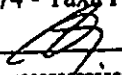
Valor: R\$ 145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais).

Condições: Sob alienação fiduciária, R-03/49.293.

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

Documentos Apresentados: Documentos e Certidões Fiscais Obrigatórias: IPTU regular; ITBI recolhido aos 12/01/2016, Banco do Brasil S/A. CND Previdenciária emitida aos 27/10/2015, válida até 24/04/2016, código de controle DAEB.F65C.1407.AE56, 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.

Emol. R\$645,86 - **Recomp:** R\$38,74 - **Taxa Fisc. Judic.:** R\$314,54 - **Total:** R\$999,14.

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

R-03/49.293. Em 14 de janeiro de 2016. Protocolo nº 80.682, de 13 de janeiro de 2016.

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 8.4444.1126356-1, com força de escritura pública, na forma da Lei, subscrito em 29/12/2015.

Devedor(es)/Fiduciante(s): FLÁVIO LUCIANO COSTA DE ALMEIDA, brasileiro, solteiro, segurança, CNH nº 03785787588 Detran/MG, CPF nº 014.376.956-12, residente na Rua Campina Verde, nº 430, Bairro Salgado Filho, 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 Márcio Francisco Chácara Vilas Boas, brasileiro, solteiro, economiário, CNH nº 00853656092 Detran/MG, CPF nº 731.877.556-15, conforme procuração lavrada às fls. 88, Livro 2.516, aos 28/09/2006, 2º Ofício de Notas de Brasília/DF e substabelecimento lavrado às fls. 90/101, Livro 936-P, aos 01/02/2013, 5º Ofício de Notas de Belo Horizonte/MG. **Valor do Empréstimo/Mútuo:** R\$ 102.926,21 (cento e dois mil novecentos e vinte, seis reais e vinte e um centavos). **Vencimento:** A vigência do contrato será por 360 meses, com o encargo inicial da prestação no valor de R\$ 521,51; Seguros: R\$ 22,42; Total R\$ 543,93, em 10/01/2016. **Taxa de Juros ao ano:** Nominal 4.5000% e Efetiva 4.5939%. **Destinação:** Pagamento do imóvel residencial urbano objeto do R-02/49.293. **Garantia:** Alienação Fiduciária do Imóvel objeto desta Matrícula nº 49.293, e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e

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: 045534.2.0049293-07

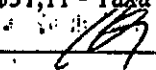
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ESMERALDAS - MINAS GERAIS
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

FICHA:02

MATRÍCULA Nº 49.293.

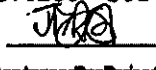
instalações que lhe forem acrescidas, avaliado em R\$ 145.000,00. **Origem do(s) Recurso(s):** FGTS/UNIÃO. **Mútuo/Resgate/Demais Valores:** 1) Concedidos pela credora: R\$ 102.926,21; 2) Recursos próprios: R\$ 15.704,38; 3) Desconto concedido pelo FGTS/União: R\$ 13.218,00; 4) Recursos da conta vinculada do FGTS: R\$ 13.151,41. **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\$518,47 - Recomp: R\$31,11 - Taxa Fisc. Judic.: R\$211,76 - Total: R\$761,34.

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

Av-04/49.293. Em 19 de fevereiro de 2026: Protocolo nº 129.699, 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-02 e R-03/49.293. 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 25/02/2025, CEF, consolidou-se a propriedade em nome da Credora/Fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04. **Valor Fiscal:** R\$ 155.285,05 (cento e cinquenta e cinco mil duzentos e oitenta e cinco reais e cinco centavos). **Fundamento Legal:** Art. 187, § 1º, do Provimento Conjunto nº 93/2020.

Quant.: 1, Cód. Tabela: 4241-6, Quant.: 17, Cód. Tabela: 8101-8, Emol.: R\$2.688,38 - Recompe: R\$202,44 - Taxa Fisc. Judic.: R\$1.317,18 - ISSQN (3%): R\$80,57 - Total: R\$4.288,57. Selo Digital: JSC71280 - Cód de Segurança: 0054.7389.0975.5806.

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

Josiane D. Reis Gonçalves
Escrivente Autorizada



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ESMERALDAS - MG

Av. José Pinto da Silva, 92 - B. São José - CEP 35740-000

OFICIAL:

Poder Judiciário - Juízo da Comarca de Esmeraldas - MG

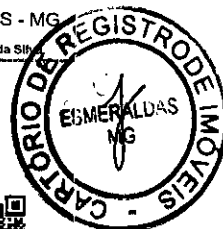
Protocolo: 129.699 Livro: 1-J Data: 05 de fevereiro de 2026

Prenotação

AV-04 - M 49293 - Averbação

AV-04 - M 49293 - Arquivamento

Em 19 de fevereiro de 2026 Emol./R.Civil/TX.Fisc.: R\$ 2.737,77/206,16/1.327,90 = 4363,88 Selo Digital: JSC71280 Cod.: 0054.7389.0975.5806 Quantidade de atos: 18 Consulte a validade deste Selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: QCUJD-U8HNY-ZVE52-VP9XX

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/QCUJD-U8HNY-ZVE52-VP9XX>

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

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