



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: 045534.2.0049453-12

MATRÍCULA Nº 49.453. DATA: 05/10/2015.


**Imóvel.** IMÓVEL URBANO situado no Município e Comarca de ESMERALDAS, Estado de Minas Gerais, BAIRRO RECANTO VERDE, correspondente ao APARTAMENTO 201 - Bloco 01 - 1º Pavimento, com área construída de 46,1458m<sup>2</sup>, área coberta de padrão diferente ou descoberta de 2,4188m<sup>2</sup>, área privativa principal total de 48,5645m<sup>2</sup>, área de uso comum com vaga de estacionamento de 39,2662m<sup>2</sup>, área total real de 87,8307m<sup>2</sup>, fração ideal de 0,0107573729, do lote nº 05 (cinco), da quadra nº 29 (vinte e nove), com a área de 6.034,70m<sup>2</sup>, compreendido no **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL FLORES DE JASMIM**, localizado na Rua Portugal, nº 371, com os seguintes limites e confrontações: FRENTE: com área de acesso comum para a Rua Portugal e o Apartamento 203; LADO DIREITO: com o Apartamento 202; LADO ESQUERDO: com o corredor de acesso comum e o Bloco 05; FUNDO: com Apartamento 203 do Bloco 02. Descrições e confrontações conforme Convenção de Condomínio.

**Registro Anterior:** R-04 e Av-07/22.905.

**Proprietária(s):** CONSTRUTORA GRAPHENE LTDA – ME, CNPJ nº 18.591.168/0001-84, sede na Rua Suindara, nº 152, Bairro Alípio de Melo, Belo Horizonte/MG.

**Fica aberta esta Matrícula.** em 05 de outubro 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.  Aurélio Joaquim da Silva - Oficial Registrador.

**Av-01/49.453.** Em 05 de outubro de 2015. Protocolo nº 78.196, de 15 de setembro de 2015. **Convenção de Condomínio.** Averba-se que, em 05 de outubro de 2015, procedeu-se no Livro 03, de Registro Auxiliar, ao registro da Convenção do Condomínio Residencial Flores de Jasmim, conforme dispõe o art. 9º, § 3º, alíneas "a" a "m" da Lei nº 4.591, de 16/12/1964, o qual recebeu o nº 5.400.

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

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

**R-02/49.453.** Em 29 de dezembro de 2015. Protocolo nº 80.371, de 22 de dezembro de 2015. **COMPRA E VENDA.**

**Título:** Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Unidade Concluída, Mútuo com Alienação Fiduciária em Garantia - Programa Minha Casa, Minha Vida – com Utilização

(Continua no verso...)

dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS, nº. 8.5555.356105-7, com força de escritura pública, na forma da Lei, subscrito em 09/12/2015.

**Vendedor(es)/Transmitente(s):** CONSTRUTORA GRAPHENE LTDA – ME, CNPJ nº 18.591.168/0001-84, sede na Rua Marianita, nº 292, Bairro Alípio de Melo, Belo Horizonte/MG, representada por Bruno Leonardo da Silva, casado, CNH nº 02496081770 Detran/MG, CPF nº 049.450.236-38, e Débora de Araújo Fernandes, CNH nº 03395169007 Detran/MG, CPF nº 044.390.656-43, brasileiros, microempresários, residentes na Rua Marianita, nº 292, Bairro Alípio de Melo, Belo Horizonte/MG.

**Comprador(es)/Adquirente(s):** MAURO LÚCIO DIAS, auxiliar de mercadoria, RG nº MG-16.097.291 PC/MG, CPF nº 093.874.306-69, e sua esposa JOSIANE CAMILA DE JESUS MARTINS DIAS, auxiliar, RG nº MG-15.680.861 PC/MG, CPF nº 088.126.806-23, brasileiros, casados sob o Regime da Comunhão Parcial de Bens, residentes na Rua VP-2, nº 1.421, Casa, Bairro Nova Contagem, Contagem/MG.

**Imóvel:** O Imóvel objeto desta Matrícula nº 49.453. Inscrição Cadastral nº 01.079.029.0745.001.

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

**Condições:** Sob alienação fiduciária, R-03/49.453.

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

**Documentos Apresentados:** Documentos e Certidões Fiscais Obrigatórias: IPTU regular; ITBI recolhido aos 16/12/2015, CEF. CND emitida aos 16/12/2015, válida até 13/06/2016., código de controle da certidão: E8A0.697F.2330.F250, 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\$586,25 - Recomp: R\$35,22 - Taxa Fisc. Judic.: R\$285,22 - Total: R\$906,69.

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

R-03/49.453. Em 29 de dezembro de 2015. Protocolo nº 80.371, de 22 de dezembro de 2015.

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

**Título:** Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Unidade Concluída, Mútuo com Alienação Fiduciária em Garantia - Programa Minha Casa, Minha Vida – com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS, nº. 8.5555.356105-7, com força de escritura pública, na forma da Lei, subscrito em 09/12/2015.

**Devedor(es)/Fiduciante(s):** MAURO LÚCIO DIAS, auxiliar de mercadoria, RG nº MG-16.097.291 PC/MG, CPF nº 093.874.306-69, e sua esposa JOSIANE CAMILA DE JESUS MARTINS DIAS, auxiliar, RG nº MG-15.680.861 PC/MG, CPF nº 088.126.806-23, brasileiros, casados sob o Regime da Comunhão Parcial de Bens, residentes na Rua VP-2, nº 1.421, Casa, Bairro Nova Contagem, Contagem/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 Marcelo Augusto Franca Maciel, economiário, RG nº MG-4.954.095 SSP/MG, CPF nº 850.688.106-49, conforme procuração lavrada às fls. 160, Livro 3.036, aos 30/09/2014, 2º Ofício de Notas e Protestos de Brasília/DF e substabelecimento lavrado às fls. 145, Livro 983-P, aos 30/09/2014, 5º Ofício de Notas de Belo Horizonte/MG. Valor do

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**

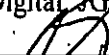
FICHA:02

CNM: 045534.2.0049453-12

MATRÍCULA Nº 49.453.

**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\$ 506,68; **Seguro:** R\$ 10,33; **Total** R\$ 517,01, em 09/01/2016. **Taxa de Juros ao ano:** Nominal 4,5000% e Efetiva 4,5941%. **Destinação:** Pagamento do imóvel residencial urbano objeto do R-02/49.453. **Garantia:** Alienação Fiduciária do Imóvel objeto desta Matrícula nº 49:453, e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, avaliado em R\$ 125.000,00. **Origem do(s) Recurso(s):** FGTS. **Mútuo/Resgate/Demais Valores:** 1) Concedidos pela credora: R\$ 100.000,00; 2) Recursos próprios: R\$ 13.084,51; 3) Desconto complemento concedido pelo FGTS: R\$ 5.175,00; 4) Saldo da conta vinculada do FGTS: R\$ 6.740,49. **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\$468,88 - **Recomp:** R\$28,13 - **Taxa Fisc. Judic.:** R\$191,51 - **Total:** R\$688,52. O referido é verdade. Dou fé.  Aurélio Joaquim da Silva - Oficial Registrador.

**Av-04/49.453:** Em 28 de outubro de 2025. Protocolo nº 128.293, de 14 de outubro de 2025. **Consolidação da Propriedade. Alienação Fiduciária.** A requerimento, procedê-se esta averbação, nos termos do Contrato de Financiamento com Alienação Fiduciária, lançado acima no R-02 e R-03/49.453. Tendo em vista decurso do prazo sem a purgação da mora por parte dos fiduciários e mediante a prova de recolhimento do Imposto de Transmissão sobre Bens Imóveis, em 29/01/2025, CEF, consolidou-se a propriedade em nome da Credora/Fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04. **Valor Fiscal:** R\$ 134.071,54 (cento e trinta e quatro mil setenta e um reais e cinquenta e quatro centavos). **Fundamento Legal:** Art. 187, § 1º, do Provimento Conjunto nº 93/2020.

**Quant.:** 1, **Cód. Tabela:** 4240-8, **Quant.:** 20, **Cód. Tabela:** 8101-8, **Emol.:** R\$2.438,94 - **Recomp:** R\$183,51 - **Taxa Fisc. Judic.:** R\$1.189,05 - **ISSQN (3%):** R\$73,12 - **FIC (0,8%):** 0,00 - **Total:** R\$3.884,62. **Selo Digital:** JGW08125 - **Cód de Segurança:** 0013.4549.3463.0865. 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 Registrador: Aurélio Joaquim da Silva  
 Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça  
 Protocolo: 128.293 Livro: 1-J Data: 14 de outubro de 2025

Prenotação  
 AV-04 - M 49453 - Averbação  
 AV-04 - M 49453 - Arquivamento

Em 28 de outubro de 2025 Emol./R.Civil/TX.Fisc. - R\$ 2.486,12/187,08/1.199,30 = 3947,02 Selo Digital: JGW08125 Cod.: 0013.4549.3463.0865 Quantidade de atos: 21 Consulte a validade deste Selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>





## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 5F8U5-3T8YY-HGRQS-CPD7A

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/5F8U5-3T8YY-HGRQS-CPD7A>

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

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