



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: 045534.2.0058662-30

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

FICHA:01

MATRÍCULA Nº 58.662. DATA: 19/02/2020.

Imóvel. IMÓVEL URBANO situado no Município e Comarca de ESMERALDAS, Estado de Minas Gerais, BAIRRO NOVA ESMERALDAS, correspondente ao **Apartamento 01 - 1º Pavimento, Bloco 01**, composto de sala, cozinha, área de serviço, banheiro social e 02 quartos, com **área a ser construída** de 50,5400m², vaga de estacionamento nº 44 com área de 12,5000m², área comum de 45,5476m², área total real de 108,5876m², fração ideal de 0,0227213 do Lote nº 01-A (um A), com a área de 3.989,00m², da **Quadra nº 11** (onze), compreendido no **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NÁPOLES**, localizado na Rua I, nº 85, com os seguintes limites e confrontações: FRENTE: com o estacionamento; LADO DIREITO: com o estacionamento; LADO ESQUERDO: com o Apartamento 02; FUNDO: com o muro. Descrições e confrontações conforme Instituição e Convenção de Condomínio.

Registro Anterior: R-02/49.642.

Proprietária: PROBASE CONSTRUTORA LTDA, CNPJ nº 21.091.210/0001-02, sede na Avenida João César de Oliveira, nº 3.000, Bairro Santa Cruz Industrial, Contagem/MG.


Fica aberta esta Matrícula, em 19 de fevereiro de 2020, nos termos dos artigos 176 e 227 da Lei 6.015/1973.

Quant.: 1, Cód. Tabela: 4401-6, Emol. R\$41,98 - Recomp: R\$2,52 - Taxa Fisc. Judic.: R\$14,00
ISSQN: R\$1,26 - Total: R\$59,76.

Dou fé  Aurélio Joaquim da Silva - Oficial Registrador.

Av-01/58.662. Em 19 de fevereiro de 2020. Protocolo nº 104.654, de 13 de fevereiro de 2020. **Convenção de Condomínio.** Averba-se que, em 19 de fevereiro de 2020, procedeu-se no Livro 03, de Registro Auxiliar, ao registro da Convenção do Condomínio Residencial Nápoles, conforme dispõe o art. 9º, § 3º, alíneas "a" a "m" da Lei nº 4.591, de 16/12/1964, o qual recebeu o nº 6.792.

Quant.: 1, Cód. Tabela: 4135-0, Emol. R\$16,69 - Recomp: R\$1 - Taxa Fisc. Judic.: R\$5,56
ISSQN: R\$0,50 - Total: R\$23,75.

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

Av-02/58.662. Em 19 de fevereiro de 2020. Protocolo nº 104.654, de 13 de fevereiro de 2020. **Averbação.** A requerimento da Probase Construtora Ltda, CNPJ nº 21.091.210/0001-02, sede na Avenida João César de Oliveira, nº 3.000, Bairro Santa Cruz Industrial, Contagem/MG, subscrito aos 17/01/2020, nos termos do art. 939, §2º e incisos do Código de Normas -

(Continua no verso...)

Continuação...

CNM: 045534.2.0058662-30


Provimento 260/CGJMG/2013, averba-se que não fará oferta pública do imóvel objeto desta matrícula até que obtenha seu respectivo habite-se devidamente averbado nesta Serventia.

Quant.: 1, Cód. Tabela: 4135-0, Emol. R\$16,69 - Recomp: R\$1 - Taxa Fisc. Judic.: R\$5,56
ISSQN: R\$0,50 - Total: R\$23,75.

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


Av-03/58.662. Em 10 de março de 2021. Protocolo nº 108.130, de 01 de março de 2021.
Construção. Em razão da construção do Bloco 01 do Condomínio Residencial Nápoles, em Av-07/49.642, transporta-se, neste ato, a unidade residencial constituída pelo **Apartamento 01 - 1º Pavimento - Bloco 01**, com área construída de **50,54m²**, localizado na Rua I, nº 85, Bairro Nova Esmeraldas, Esmeraldas/MG, conforme Certidão de Baixa e Habite-se Parcial nº 004/2021 expedida pela Prefeitura Municipal de Esmeraldas/MG, de 29/01/2021, CND Previdenciária nº 000332021-88888441, RRT nº SI4561809, isento, ART nº 5659170 quitada e Quadro NBR nº 12.721.

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.

Av-04/58.662. Em 07 de julho de 2021. Protocolo nº 109.392, de 23 de junho de 2021.
Inscrição Cadastral. À vista do Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Carta de Crédito Individual - FGTS - Programa Casa Verde e Amarela nº 8.4444.2546338-0, com força de escritura pública, na forma da Lei, subscrito em 08/06/2021 (R-05 e R-06-58.662), instruído com a Certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Esmeraldas/MG, em 15/06/2021, faz-se esta averbação para constar que o imóvel objeto desta Matrícula nº 58.662 possui a **Inscrição Cadastral nº 01.047.011.1001.001.**

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-05/58.662. Em 07 de julho de 2021. Protocolo nº 109.392, de 23 de junho de 2021.
COMPRA E VENDA

Título: Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Carta de Crédito Individual - FGTS - Programa Casa Verde e Amarela nº 8.4444.2546338-0, com força de escritura pública, na forma da Lei, subscrito em 08/06/2021.

Vendedor(es)/Transmitente(s): PROBASE CONSTRUTORA LTDA, CNPJ nº 21.091.210/0001-02, sede na Avenida João César de Oliveira, nº 3.000, Santa Cruz, Contagem/MG, representada pela sócia Alessandra Curi Halabi Lott, brasileira, casada, administradora, CNH nº 01400481121 Detran/MG, CPF nº 952.396.346-53, residente na Rua Canalese, nº 229, Vila Alpina, Nova Lima/MG.

Comprador(es)/Adquirente(s): GABRIEL HENRIQUE JULIAO, brasileiro, solteiro, auxiliar

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: 045534.2.0058662-30

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

FICHA:02

MATRÍCULA Nº 58.662.

de escritório e assemelhados, RG nº MG-21.357.995 PC/MG, CPF nº 160.641.806-84, residente na Rua Sucupira, nº154, Andiroba, Esmeraldas/MG.

Imóvel: O Imóvel objeto desta matrícula nº 58.662. Inscrição Cadastral nº 01.047.011.1001.001.


Valor: R\$ 115.000,00 (cento e quinze mil reais).

Condições: Sob alienação fiduciária, R-06/58.662.

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

Documentos Apresentados: Documentos e Certidões Fiscais Obrigatórias: IPTU regular; ITBI recolhido em 17/06/2021, CEF. Certidão Previdenciária Positiva com Efeito de Negativa emitida aos 09/06/2021, válida até 06/12/2021, código de controle: A020.8BFA.93D8.27D3, 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.: 15, Cód. Tabela: 8101-8, Emol. R\$871,13 - Recomp: R\$52,30 - Taxa Fisc. Judic.: R\$420,27, ISSQN: R\$26,15 - Total: R\$1.369,85.

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

R-06/58.662. Em 07 de julho de 2021. Protocolo nº 109.392, de 23 de junho de 2021.
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 SFH - Carta de Crédito Individual - FGTS - Programa Casa Verde e Amarela nº. 8.4444.2546338-0, com força de escritura pública, na forma da Lei, subscrito em 08/06/2021.

Devedor(es)/Fiduciante(s): GABRIEL HENRIQUE JULIAO, brasileiro, solteiro, auxiliar de escritório e assemelhados, RG nº MG-21.357.995 PC/MG, CPF nº 160.641.806-84, residente na Rua Sucupira, nº154, Andiroba, Esmeraldas/MG.


Credora/Fiduciária: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, Agência 893 Contagem/MG, sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 3/4, Brasília/DF, representada por Elayne Aparecida Moreira Marinho, brasileira, casada, economiária, CNH nº 04462967420 Detran/MG, CPF nº 048.504.306-86, residente na Avenida João César de Oliveira, nº 1.205, Bairro Eldorado, Contagem/MG, conforme procurações lavradas às fls. 105, Livro 3.430-P em 04/06/2020, 2º Ofício de Notas e Protestos de Brasília/DF e às fls. 062, Livro 1.102-P, em 24/07/2020 e substabelecimento lavrado às fls. 101/106, Livro 1.107-P, em 30/11/2020, 5º Ofício de Notas, Comarca de Belo Horizonte/MG. **Valor do Empréstimo/Mútuo:** R\$ 80.568,68 (oitenta mil quinhentos e sessenta e oito reais e sessenta e oito centavos). **Vencimento:** A vigência do contrato será por 360 meses, com o encargo inicial

(Continua no verso...)

Continuação...

CNM: 045534.2.0058662-30

da prestação no valor de R\$ 461,95 em 10/07/2021. **Taxa de Juros ao ano:** Nominal 5,2500% e Efetiva 5,3781%. **Destinação:** Pagamento do imóvel residencial urbano objeto do R-05/58.662. **Garantia:** Alienação Fiduciária do Imóvel objeto desta Matrícula nº 58.662, e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, avaliado em R\$ 115.000,00 (cento e quinze mil reais). **Origem do(s) Recurso(s):** FGTS. **Mútuo/Resgate/Demais Valores:** 1) Financiamento concedido pela credora: R\$ 80.568,68; 2) Recursos próprios: R\$ 15.451,32; 3) Desconto/subsídio concedido pelo FGTS/UNIÃO: R\$ 18.980,00. **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-07/58.662. Em 26 de setembro de 2025. Protocolo nº 127.942, de 15 de setembro 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-05 e R-06/58.662. 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 24/05/2024, CEF, **consolidou-se a propriedade em nome da Credora/Fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04. Valor Fiscal: R\$ 119.171,61 (cento e dezenove mil cento e setenta e um reais e sessenta e um centavos). Fundamento Legal:** Art. 187, § 1º, do Provimento Conjunto nº 93/CGJ/2020.

Quant.: 1, Cód. Tabela: 4240-8, Quant.: 19, Cód. Tabela: 8101-8, Emol.: R\$2.429,86 - Recomp: R\$182,83 - Taxa Fisc. Judic.: R\$1.185,99 - ISSQN (3%): R\$72,85 - FIC (0,8%): 0,00 - Total: R\$3.871,53. Selo Digital: JCZ54160 - Cód de Segurança: 0789.9526.5097.8143.



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

Marcia Maria Leroy
Oficial Registradora Substituta

 **CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ESMERALDAS** -
Av. José Pinto da Silva, 92 - B. São José - CEP 35740-000 OFICIAL:
Fone: (31) 3538-1293 - E-mail: imoveis.esmeraldas@yahoo.com.br Aurélio Joaquim
Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria Geral de Justiça
Protocolo: 127.942 Livro: 1-J Data: 15 de setembro de 2025

Prenotação
AV-07 - M 58662 - Averbação
AV-07 - M 58662 - arquivamento

Em 26 de setembro de 2025 Emol./R.Civil/TX.Fisc.-R\$
2.477,04/186,38/1.186,24 = 3933,93 Selo Digital:
JCZ54160 Cod.: 0789.9526.5097.8143 Quantidade de
atos: 20 Consulte a validade deste Selo no site:
<https://selos.tjmg.jus.br>





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 4Q27F-GBUTR-3M9UK-GRAP2

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/4Q27F-GBUTR-3M9UK-GRAP2>

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

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