



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: 045534.2.0057365-41

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

FICHA:01

MATRÍCULA Nº 57.365. DATA: 19/06/2018.

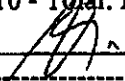
Imóvel. IMÓVEL URBANO situado no Município e Comarca de ESMERALDAS, Estado de Minas Gerais, BAIRRO FLORESTA ENCANTADA, correspondente ao Apartamento 101 - Térreo, composto de sala, cozinha, área de serviço, banheiro, 02 quartos e varanda, com área construída de 58,22m² (sendo 4,90m² de área de hall), área coberta de padrão diferente ou descoberta de 38,13m², área privativa total de 96,35m², área de uso comum com vaga de garagem descoberta de 23,02m², área total real de 119,37m², fração ideal de 0,170103 do lote nº 09 (nove), com a área de 361,30m², da quadra nº 30 (trinta), compreendido no CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ROMA, localizado na Rua Mangabeiras, nº 305, com os seguintes limites e confrontações: FRENTE: com área de acesso para a Rua Mangabeiras; LADO DIREITO: com vagas de garagem e a Rua Mangabeiras; LADO ESQUERDO: com escada de acesso comum e o apartamento 102; FUNDO: com o lote 10. Descrições e confrontações conforme Convenção de Condomínio.

Registro Anterior: R-02 a Av-04/28.654.

Proprietária(s): COSTA SARTORI CONSTRUÇÕES LTDA - EPP, CNPJ nº 16.560.760/0001-93, sede na Rua Vicentina de Souza, nº 252, Bairro Sagrada Família, Belo Horizonte/MG.

Fica aberta esta Matrícula, em 19 de junho de 2018, nos termos dos artigos 176, I, e 227 da Lei 6.015/1973.

Quant.: 1, Cód. Tabela: 4401-6, Emol. R\$36,77 - Recomp: R\$2,21 - Taxa Fisc. Judic.: R\$12,26
ISSQN: R\$1,10 - Total: R\$52,34.

Dou fé.  Aurélio Joaquim da Silva - Oficial Registrador.

Av-01/57.365. Em 19 de junho de 2018. Protocolo nº 95.440, de 07 de junho de 2018. Convenção de Condomínio. Averba-se que, em 19 de junho de 2018, procedeu-se no Livro 03, de Registro Auxiliar, ao registro da Convenção do Condomínio Residencial Roma, conforme dispõe o art. 9º, § 3º, alíneas "a" a "m" da Lei nº 4.591, de 16/12/1964, o qual recebeu o nº 6.511.

Quant.: 1, Cód. Tabela: 4135-0, Emol. R\$14,62 - Recomp: R\$0,88 - Taxa Fisc. Judic.: R\$4,87
ISSQN: R\$0,44 - Total: R\$20,81.

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

Av-02/57.365. Em 09 de junho de 2021. Protocolo nº 109.126, de 27 de maio de 2021.

(Continua no verso...)

Continuação...

CNM: 045534.2.0057365-41

Alteração de Denominação Social. A requerimento, instruído com a 4ª Alteração Contratual de 15/05/2020, registrada na JUCEMG sob o nº 7863516 em 04/06/2020, protocolo 20/300.692-5 de 03/06/2020, Certidão Simplificada de 17/05/2021 e nos termos do artigo 246 da Lei 6.015/1973, faz-se esta averbação para constar a alteração da denominação social da empresa Costa Sartori Construções Ltda - EPP, para **COSTA SARTORI ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA - EPP**, CNPJ nº 16.560.760/0001-93.

Quant.: 1, Cód. Tabela: 4135-0, Quant.: 9, Cód. Tabela: 8101-8, Emol. R\$76,87 - Recomp: R\$4,57 - Taxa Fisc. Judic.: R\$25,53, ISSQN: R\$2,33 - Total: R\$109,30.

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

Av-03/57.365. Em 09 de junho de 2021. Protocolo nº 109.127, de 27 de maio 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. 8.4444.2519016-2 com força de escritura pública, na forma da Lei, subscrito em 16/04/2021 (R-04 e R-05/57.365), instruído com a Certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Esmeraldas/MG, em 23/04/2021, faz-se esta averbação para constar que o imóvel objeto desta Matrícula nº 57.365 possui a **Inscrição Cadastral nº 01.081.030.0117.001.**

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-04/57.365. Em 09 de junho de 2021. Protocolo nº 109.127, de 27 de maio 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. 8.4444.2519016-2 com força de escritura pública, na forma da Lei; subscrito em 16/04/2021.

Vendedor(es)/Transmitente(s): COSTA SARTORI ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA, CNPJ nº 16.560.760/0001-93, situada na Rua Vicentina de Souza, nº 252, Sagrada Família, Belo Horizonte/MG, representada pelo sócio Vinicius Sartori Novaes Costa, brasileiro, casado, administrador, CNH nº 01850269832 Detran/MG, CPF nº 061.390.886-40, residente na Avenida Professor Mario Werneck, nº 2.138/902, Buritis, Belo Horizonte/MG.

Comprador(es)/Adquirente(s): DANIELA OLIVEIRA DE JESUS, brasileira, solteira, assistente administrativo, RG nº MG-16.192.898 PC/MG, CPF nº 114.348.326-00, residente na Rua Santos Dumont, nº 100, Ca A, Jardim da Glória, Vespasiano/MG.

Imóvel: O Imóvel objeto desta Matrícula nº 57.365. Inscrição Cadastral nº 01.081.030.0117.001.

Valor: R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais).

Condições: Sob alienação fiduciária, R-05/57.365.

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

Documentos Apresentados: Documentos e Certidões Fiscais Obrigatórias: IPTU regular; ITBI recolhido em 29/04/2021. CND Previdenciária emitida aos 20/03/2021, válida até 16/09/2021,

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: 045534.2.0057365-41

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

FICHA:02

MATRÍCULA Nº 57.365.

código de controle F759.07B1.3CFD.8C9E, 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.: 14, Cód. Tabela: 8101-8, Emol. R\$867,85 - Recomp: R\$52,10 - Taxa Fisc. Judic.: R\$419,18, ISSQN: R\$26,05 - Total: R\$1.365,18.

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

R-05/57.365. Em 09 de junho de 2021. Protocolo nº 109.127, de 27 de maio 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 8.4444.2519016-2 com força de escritura pública, na forma da Lei, subscrito em 16/04/2021.

Devedor(es)/Fiduciante(s): DANIELA OLIVEIRA DE JESUS, brasileira, solteira, assistente administrativo, RG nº MG-16.192.898 PC/MG, CPF nº 114.348.326-00, residente na Rua Santos Dumont, nº 100, Ca A, Jardim da Glória, Vespasiano/MG.

Credora/Fiduciária: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, Agência Esmeraldas/MG, sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 3/4, Brasília/DF, representada por Ivan Augusto Borges Oeiras, brasileiro, casado, economiário, CNH nº 02748877318 Detran/MG, CPF nº 013.375.656-44, com domicílio profissional na Rua Senador Melo Viana, nº 158, Centro, Esmeraldas/MG, conforme procuração lavrada às fls. 155/156, Livro 3.373-P, em 24/04/2019, 2º Ofício de Notas de Brasília/DF e subestabelecimento lavrado às fls. 111/114, Livro 1.092-P, em 04/11/2019, 5º Ofício de Notas, Comarca de Belo Horizonte/MG. **Valor do Empréstimo/Mútuo:** R\$ 93.744,21 (noventa e três mil setecentos e quarenta e quatro 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\$ 523,17 em 17/05/2021. **Taxa de Juros ao ano:** Nominal 5,0000% e Efetiva 5,1161%. **Destinação:** Pagamento do imóvel residencial urbano objeto do R-04/57.365. **Garantia:** Alienação Fiduciária do Imóvel objeto desta Matrícula nº 57.365 e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, avaliado em R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais). **Origem do(s) Recurso(s):** FGTS. **Mútuo/Resgate/Demais Valores:** 1) Financiamento concedido pela credora: R\$ 93.744,21; 2) Recursos próprios: R\$ 37.235,79; 3) Desconto/subsídio concedido pelo FGTS/UNIÃO: R\$ 4.020,00. **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

(Continua no verso...)

Continuação...

CNM: 045534.2.0057365-41

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-06/57.365. Em 27 de maio de 2026. Protocolo nº 130.909, de 12 de maio 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-04 e R-05/57.365. Tendo em vista decurso do prazo sem a purgação da mora por parte da fiduciante e mediante a prova de recolhimento do Imposto de Transmissão sobre Bens Imóveis, em 27/04/2026, CEF, **consolidou-se a propriedade** em nome da Credora/Fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, representada por Milton Fontana, brasileiro, casado, economiário, RG nº 1.616.101-7 SSP/SC, CPF nº 575.672.049-91, com endereço profissional na Rua Nossa Senhora de Lourdes, nº 111, 4º Andar, Agronômica, Florianópolis/SC, conforme procuração lavrada às fls. 128, Livro 3.643-P, em 16/03/2026, 2º Ofício de Notas e Protesto de Títulos de Brasília/DF, e subestabelecimento lavrado às fls. 008, Livro 3.644-P, em 25/03/2026, 2º Ofício de Notas e Protesto de Títulos de Brasília/DF. **Valor Fiscal:** R\$ 143.848,63 (cento e quarenta e três mil oitocentos e quarenta e oito reais e sessenta e três centavos). **Fundamento Legal:** Art. 187, § 1º, do Provimento Conjunto nº 93/2020.

Quant.: 1, Cód. Tabela: 4241-6, Quant.: 18, Cód. Tabela: 8101-8, Emol.: R\$2.697,88 - Recompe: R\$203,16 - Taxa Fisc. Judic.: R\$1.320,39 - ISSQN (3%): R\$80,85 - 0,00MP: R\$0,00 - Total: R\$4.302,28. Selo Digital: KBI28642 - Cód de Segurança: 0358.5949.0649.0608.

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

~~Márcia Maria Leroy~~
Oficial Registradora Substituta



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ESMERALDAS
Av. José Pinto da Silva, 92 - B. São José - CEP 35740-000

Fone: (31) 3558-1293 - E-mail: imoveis.esmeraldas@tjmg.jus.br

Poder Judiciário - Fórum - Corregedoria Geral de Justiça

Protocolo: 130.909 Livro: 1-K Data: 12 de maio de 2026

Prenotação

AV-06 - M 57365 - Averbação

AV-06 - M 57365 - Arquivamento

Em 27 de maio de 2026 Emol./R.Civil/TX.Fisc. - R\$
2.747,27/206,88/1.331,11 = 4367,59 Selo Digital:
KBI28642 Cod.: 0358.5949.0649.0608 Quantidade de
atos: 19 Consulte a validade deste Selo no site:
<https://selos.tjmg.jus.br>





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: UCVFY-R23TY-45DQ8-YL2ZS

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/UCVFY-R23TY-45DQ8-YL2ZS>

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

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