



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: 045534.2.0021417-21

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

FICHA Nº 01.

MATRÍCULA Nº 21.417. DATA: 26/11/1.996. IMÓVEL: Lote nº 02 (dois), da quadra nº 22 '' (vinte e dois), do BAIRRO SÃO FRANCISCO DE ASSIS, município de Esmeraldas, com a área de 373,40m<sup>2</sup>, limites e confrontações de acordo com a planta respectiva aprovada. PROPRIETÁRIA: J. Naves Imóveis Ltda., CGC. 18.741.173/0001-26, com sede em Belo Horizonte. REGISTRO ANTERIOR: R-4-19.002, matrícula 19.002, do livro 2 - Registro Geral, desta Serventia. *Francisco José Rezende dos Santos*

OFICIAL

R-1-21.417. PROTOCOLO 29.745, fls. 135v do livro 1-A. 17/08/1.999. TRANSMITENTE: J. Naves Imóveis Ltda., CGC. 18.741.173/0001-26, com sede à Rua Santa Catarina, 921, Belo Horizonte, representada por Olímpio Esteves Naves Neto, José Eduardo Coelho Naves, e Luiz Augusto Jardim Fares. ADQUIRENTE: Lucia Moreira, brasileira, solteira, vendedora C.I.M-5.615.476-SSP/MG, CIC. 959.766.126-87, residente e domiciliada à Rua Luiz Lopes 135, Ouro Preto, Belo Horizonte. COMPRA E VENDA - Contrato Particular SFH, com força de Escritura Pública, datado de 10/08/99. VALOR: R\$10.000,00 (dez mil reais), sendo R\$2.000,00 já pagos; R\$1.200,10 desconto concedido diretamente do FGTS; e R\$6.799,90 conforme hipoteca abaixo registrada. Dou fé.

*Messias Baeta do Saue - Oficial Substituto*

R-2-21.417. PROTOCOLO 29.745, fls. 135v do livro 1-A. 17/08/1.999. DEVEDORA: Lucia Moreira. CREDORA: Caixa Econômica Federal. HIPOTECA - Contrato Particular SFH, com força de Escritura Pública, datado de 10/08/99. VALOR DA DÍVIDA: R\$6.799,90. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SACRE. PRAZO: 120 meses. TAXA ANUAL DE JUROS: nominal: 8,0000% - efetiva 8,2999%. ENCARGO INICIAL: R\$106,32. VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO: 10/09/99. Em primeira e especial hipoteca o imóvel acima matriculado. Demais condições constantes do contrato, a que se obrigam as partes, e do qual fica uma via arquivada nesta Serventia. Dou fé.

*Messias Baeta do Saue - Oficial Substituto*

AV-3-21.417. PROTOCOLO 52.353, fls.82 do livro 1-C. 26/01/2.011. CESSÃO DE CRÉDITOS: De acordo com a Escritura Pública, lavrada no 1º Ofício de Notas de Brasília-DF, LVº 2.646-E, fls.001, em 05/07/2006, a Caixa Econômica Federal, CNPJ.00.360.305/0001-04, representada por Maria Fernanda Ramos Coelho e Francisco Egídio Pelúcio Martins, cede à ENGEA Empresa Gestora de Ativos, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 2, Bloco B, Lote 18, 1ª Subloja, CNPJ.04.527.335/0001-13, representada por Gilton Pacheco de Lacerda, os direitos dos créditos decorrentes do financiamento acima registrado sob o nº R-2, pelo valor de R\$2.458,16 ficando esta sub rogada em todos os direitos, na forma estabelecida na escritura. Dou fé.

*Messias Baeta do Saue - Oficial*

Continua no verso ...

AV-4-21.417. PROTOCOLO 52.354, fls.82 do livro 1-C. 26/01/2.011. CANCELAMENTO: Fica cancelada a hipoteca registrada sob o nº R-2 acima, conforme autorização dada pela Credora, datada de 30/09/2.010, que fica arquivada nesta Serventia. Dou fé. —

MCS Baeta do Saul - Oficial

R-5-21.417. PROTOCOLO 52.354, fls.82, do livro 1-C. 26/01/2.011. De acordo com a Carta de Arrematação, datada de 30/09/2.010, o Agente Fiduciário Banco Bonsucesso Distr. Tit. e Valores Mobiliários Ltda promoveu a execução extrajudicial do contrato registrado sob o nº R-2, e cumpridas as formalidades legais, a Empresa Gestora de Ativos - EMGEA, arrematou o imóvel acima matriculado. O leiloeiro foi Flávio Duarte Ceruli. O valor da arrematação foi de R\$ 15.600,00 (quinze mil e seiscentos reais). Foi pago ITBI no valor de R\$15.600,00. Foi pago o ITBI sob o valor de R\$15.600,00. A devedora não compareceu assinando a carta que é assinada por cinco testemunhas, e da qual fica uma via arquivada nesta Serventia. Dou fé. —

MCS Baeta do Saul - Oficial

R-06/21.417. Em 02 de abril de 2012. Protocolo nº 57.470, de 29 de março de 2012. COMPRA E VENDA.

Título: Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 27/03/2012, às fls. 070/071/vº, Livro 108-N, 2º Ofício de Notas, Comarca de Esmeraldas/MG.

Vendedor(es)/Transmitente(s): EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA, CNPJ nº 04.527.335/0001-13, sede no Setor Bancário Sul, Quadra 02, Lote 18, 1ª Subloja - Edifício São Marcus, Brasília/DF, representada por Josemir Manguiera Assis, brasileiro, casado, economiário, RG nº 339238 SSP/DF, CPF nº 153.039.851-72, residente em Brasília/DF, por sua vez representado por Caixa Econômica Federal, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília/DF, representada por José Henrique Marques da Cruz, brasileiro, casado, economiário, CPF nº 72.094.807-34, RG nº 9.095.320.793 SSP/RS, residente em Brasília/DF, conforme procuração lavrada às fls. 043/044, Livro 2878, aos 30/05/2011, 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, por sua vez representado por Moacyr do Espírito Santo, brasileiro, casado, economiário, RG nº 21.63498 CONTRAN/GO, CPF nº 329.547.511-34, conforme substabelecimento lavrado às fls. 059, Livro 2916, aos 02/12/2011, e por sua vez representado por Adilson Graciano de Paula, brasileiro, casado, economiário, RG nº M-2.382.963 SSP/MG, CPF nº 506.378.006-72, residente em Belo Horizonte/MG, conforme substabelecimento de procuração lavrada às fls. 111/121, Livro 00907-P, aos 26/12/2011, 5º Ofício de Notas de Belo Horizonte/MG.

Comprador(es)/Adquirente(s): MARIA DO ROSÁRIO SOARES DUARTE, brasileira, divorciada, economista, CPF nº 299.485.416-34, RG nº MG-1.149.232 PC/MG, residente na

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: 045534.2.0021417-21

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

FICHA:02

**MATRÍCULA Nº 21.417.**

Rua Pedra Bonita, nº 790/705, Bairro Prado, Belo Horizonte/MG.

**Imóvel:** O Imóvel objeto do R-05/21.417.


**Valor:** R\$ 41.121,00 (quarenta e um mil e cento e vinte e um reais).

**Condições:** Não há.

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

**Documentos Apresentados:** Recolhimentos e Certidões Fiscais Obrigatórias: IPTU regular; ITBI recolhido. CND Previdenciária nº 000052012-23001335, válida até 21/07/2012. 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\$454,17 - Taxa Fisc. Judic.: R\$175,01 - Total: R\$629,18.

O referido é verdade. Dou fé.  Cassia Aparecida de Aguiar - Oficiala Registradora Substituta.

R-07/21.417. Em 22 de abril de 2014. Protocolo nº 68.658, de 10 de abril de 2014.

**COMPRA E VENDA.**

**Título:** Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFI - Sistema de Financiamento Imobiliário nº 1.4444.0551603-0 com força de escritura pública, na forma da Lei, subscrito em 07/04/2014.

**Vendedor(es)/Transmitente(s):** MARIA DO ROSÁRIO SOARES DUARTE, brasileira, divorciada, economista, RG nº MG-1.149.232 PC/MG, CPF nº 299.485.416-34, residente na Rua Pedra Bonita, nº 790/705, Bairro Prado, Belo Horizonte/MG.

**Comprador(es)/Adquirente(s):** RAFAEL DE SOUZA, brasileiro, solteiro, pintor, RG nº MG-20.478.744 OTOE/MG, CPF nº 847.113.885-91, residente na Rua Montes Claros, nº 297, Cs. São Francisco de Assis, Esmeraldas/MG.

**Imóvel:** O Imóvel objeto do R-06/21.417. Inscrição Cadastral nº 01.078.022.0309.001.


**Valor:** R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais).

**Condições:** Sob alienação fiduciária, R-07/21.417.

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

**Documentos Apresentados:** Documentos e Certidões Fiscais Obrigatórias: IPTU regular; ITBI recolhido aos 07/04/2014, 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\$1.005,04 - Taxa Fisc. Judic.: R\$284,24 - Total: R\$1.389,28.

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

R-08/21.417. Em 22 de abril de 2014. Protocolo nº 68.658, de 10 de abril de 2014.

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

**Título:** Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação

Continua no verso...

Continuação...

CNM: 045534.2.0021417-21

Fiduciária em Garantia no SFI - Sistema de Financiamento Imobiliário nº 1.4444.0551603-0 com força de escritura pública, na forma da Lei, subscrito em 07/04/2014.

**Devedor(es)/Fiduciante(s):** RAFAEL DE SOUZA, brasileiro, solteiro, pintor, RG nº MG-20.478.744 OTOE/MG, CPF nº 847.113.885-91, residente na Rua Montes Claros, nº 297, Cs, São Francisco de Assis, Esmeraldas/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 João Maurício Lima de Rezende, brasileiro, casado, economiário, RG nº M-6.065.539 SSP/MG, CPF nº 049.483.156-13, conforme procuração lavrada às fls. 178/179, Livro 3031, aos 27/08/2013, 2º Ofício de Notas e Protesto de Brasília/DF e substabelecimento lavrado às fls. 093/108, Livro 953-P, aos 02/10/2013, 5º Ofício de Notas de Belo Horizonte/MG.

**Valor do Empréstimo/Mútuo:** R\$ 64.800,00 (sessenta e quatro mil e oitocentos reais).

**Vencimento:** A vigência do contrato será por 420 meses, com o encargo inicial da prestação no valor de R\$ 591,30; Prêmios de Seguros: R\$ 7,84, Total: R\$ 599,14, em 07/05/2014. **Taxa de Juros ao ano:** Nominal Reduzida 8.0930% e Efetiva Reduzida 8.4000%.

**Destinação:** Pagamento do imóvel urbano objeto do R-07/21.417. **Garantia:** Alienação Fiduciária do Imóvel objeto desta Matrícula nº 21.417, e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, avaliado em R\$ 72.000,00. **Origem do(s) Recurso(s):** SBPE. **Mútuo/Resgate/Demais Valores:** 1) Concedidos pela credora: R\$ 64.800,00; 2) Recursos próprios: R\$ 7.200,00. **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.

Emol. R\$765,22 - Taxa Fisc. Judic.: R\$294,88 - Total: R\$1.060,10.

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

-----

Av-09/21.417. Em 22 de abril de 2014. Protocolo nº 68.658, de 10 de abril de 2014.

**Cédula de Crédito Imobiliário.** Averba-se a Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444.0551603-0, Série 0414, subscrita em 07/04/2014, sendo credora e Custodiante, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, e devedor, RAFAEL DE SOUZA, CPF nº 847.113.885-91, acima qualificado, no valor de R\$ 64.800,00 (sessenta e quatro mil e oitocentos reais), para pagamento em 420 meses, com o primeiro encargo em 07/05/2014. **Taxa de Juros ao ano:** Nominal 9.0178% e Efetiva 9.4000%. **Garantia:** O Imóvel objeto do R-07/21.417. **Outras Cláusulas, Informações e Obrigações:** As constantes no título, arquivado.

Emolumentos descritos no R-07 e R-08/21.417. Art. 18, §6º, Lei 10.931/2004.

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

-----

-----



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:03

CNM: 045534.2.0021417-21

**MATRÍCULA Nº 21.417.**

Av-10/21.417. Em 14 de abril de 2026. Protocolo nº 130.382, de 31 de março de 2026. **Averbação. Localização.** À vista da Consolidação da Propriedade (Av-11/21.417), instruída com Certidão de Lançamento expedida pela Prefeitura Municipal de Esmeraldas/MG, em 07/04/2026, faz-se esta averbação para constar que o imóvel objeto desta Matrícula está localizado na **Rua França, nº 376, Bairro São Francisco de Assis, Esmeraldas/MG. Inscrição Cadastral nº 01.078.022.0309.001.**

Quant.: 1, Cód. Tabela: 4135-0, Emol.: R\$25,67 - Recome: R\$1,93 - Taxa Fisc. Judic.: R\$8,67 - ISSQN (3%): R\$0,77 - 0,00MP: R\$0,00 - Total: R\$37,04. Selo Digital: JXA36730 - Cód de Segurança: 7818.7169.9130.4491.

O referido é verdade. Dou fé. *Marcia Maria Leroy* Aurélio Joaquim da Silva - Oficial Registrador.

Oficiala Registradora Substituta

Av-11/21.417. Em 14 de abril de 2026. Protocolo nº 130.382, de 31 de março de 2026. **Consolidação da Propriedade. Alienação Fiduciária.** A requerimento de 31/03/2026, procede-se esta averbação, nos termos do Contrato de Financiamento com Alienação Fiduciária, lançado acima no R-07 e R-08/21.417. 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 17/03/2026, 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, Agrônômica, 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 substabelecimento 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\$ 80.672,99** (oitenta mil seiscentos e setenta e dois reais e noventa e nove centavos). **Fundamento Legal: Art. 187, § 1º, do Provimento Conjunto nº 93/2020.**

Quant.: 1, Cód. Tabela: 4239-0, Quant.: 17, Cód. Tabela: 8101-8, Emol.: R\$2.127,19 - Recome: R\$160,19 - Taxa Fisc. Judic.: R\$868,99 - ISSQN (3%): R\$63,73 - 0,00MP: R\$0,00 - Total: R\$3.220,10. Selo Digital: JXA36730 - Cód de Segurança: 7818.7169.9130.4491.

O referido é verdade. Dou fé. *Marcia Maria Leroy* Aurélio Joaquim da Silva - Oficial Registrador.

Oficiala Registradora Substituta





**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

OFICINA

Aurélio Joaquim da Silva

**Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça**

Protocolo: 130.382 Livro: 1-J Data: 31 de março de 2026

**Prenotação**

AV-10 - M 21417 - Averbação

AV-11 - M 21417 - Averbação

AV-11 - M 21417 - Arquivamento

Em 14 de abril de 2026. Emdl./R.Civil/TX.Fisc.- R\$  
2.202,25/166,84/888,38 = 3322,45 Selo Digital:  
JXA36730 Cod.: 7818.7169.9130.4491 Quantidade de  
atos: 19 Consulte a validade deste Selo no site:  
<https://selos.tjmg.jus.br>





## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 4QWL8-DSBP9-RX6YM-3WQLV

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/4QWL8-DSBP9-RX6YM-3WQLV>

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

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