



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: 045534.2.0043523-51

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

FICHA:01

MATRÍCULA Nº 43.523. DATA: 08/11/2013.

**Imóvel.** IMÓVEL URBANO, situado no Município e Comarca de ESMERALDAS, Estado de Minas Gerais, BAIRRO RECREIO - 2ª Seção, correspondente à CASA 02, com área construída de 47,25m<sup>2</sup>, área livre de 137,05m<sup>2</sup>, com vaga de garagem descoberta, área total real 184,30m<sup>2</sup>, fração ideal de 0,18430 do lote nº 25 (vinte e cinco), da quadra nº 26 (vinte e seis), com área de 1.000,00m<sup>2</sup>, compreendido no **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL FELICIDADE III**, localizado na Rua Contagem, nº 71, com os seguintes limites e confrontações: FRENTE: com o corredor de acesso comum para a Rua Contagem; LADO DIREITO: com a casa 01; LADO ESQUERDO: com a casa 03; FUNDO: com o lote 26. Descrições e confrontações conforme Convenção de Condomínio.

**Registro Anterior:** R-05 e Av-06/18.233.

**Proprietário(s):** ALOYSIO DA GAMA FERNANDES, brasileiro, relações públicas, RG nº M-4.831.858-SSPMG, CPF nº 562.324.386-04, casado sob o Regime de Comunhão Parcial de Bens com Gisele Batista Delgado Fernandes, residente na Alameda Águia, nº 46, Bairro Cabral, Contagem/MG.


**Fica aberta esta Matrícula**, em 08 de novembro de 2013, nos termos dos artigos 176, I, e 227 da Lei 6.015/1973.

Emol. R\$14,99 - Taxa Fisc. Judic.: R\$4,72 - Total: R\$19,71.

Dou fé  Aurélio Joaquim da Silva - Oficial Registrador.

**Av-01/43.523.** Em 08 de novembro de 2013. Protocolo nº 66.180, de 28 de outubro de 2013. **Convenção de Condomínio.** Averba-se que, em 08 de novembro de 2013, procedeu-se no Livro 03, de Registro Auxiliar, ao registro da Convenção do Condomínio Residencial Felicidade III, conforme dispõe o art. 9º, § 3º, alíneas "a" a "m" da Lei nº 4.591, de 16/12/1964, o qual recebeu o nº 4.048.

Emol. R\$11,92 - Taxa Fisc. Judic.: R\$3,75 - Total: R\$15,67.

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

**R-02/43.523.** Em 27 de fevereiro de 2014. Protocolo nº 67.854, de 18 de fevereiro de 2014. **COMPRA E VENDA.**

**Título:** Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Unidade Isolada e Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária, Programa Carta de Crédito Individual - FGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida e de Aquisição de Bens de Consumo Duráveis de Uso

Continua no verso...

Continuação...

CNM: 045534.2.0043523-51

Doméstico - Programa Minha Casa Melhor nº. 8.4444.0561341-6, com força de escritura pública, na forma da Lei, subscrito em 13/02/2014.

**Vendedor(es)/Transmitente(s):** ALOYSIO DA GAMA FERNANDES, administrador, RG nº MG-4.831.858 SSP/MG, CPF nº 562.324.386-04, e sua mulher GISELE BATISTA DELGADO FERNANDES, auxiliar de escritório e assemelhados, RG nº 11.659.836 SSP/MG, CPF nº 012.755.556-08, brasileiros, casados sob o Regime de Comunhão Parcial de Bens, residentes na Alameda das Águias, nº 46, Cabral, Contagem/MG.

**Comprador(es)/Adquirente(s):** ADALTON AVELINO BRUNO, trabalhador metalúrgico, RG nº MG-11.655.781 SSP/MG, CPF nº 083.593.686-43, e LIDIANE PEREIRA DUARTE, vendedora, RG nº 15.831.515 SSP/MG, CPF nº 096.339.496-70, brasileiros, solteiros, residentes na Rua Jandir Vitoriano da Silva, nº 23, Paulo Camilo, Betim/MG.

**Imóvel:** O Imóvel objeto desta Matrícula nº 43.523. Inscrição Cadastral nº 01.057.026.0201.001.


**Valor:** R\$ 108.000,00 (cento e oito mil reais).

**Condições:** Sob alienação fiduciária, R-03/43.523.

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

**Documentos Apresentados:** Documentos e Certidões Fiscais Obrigatórias: IPTU regular; ITBI recolhido aos 17/02/2014, Banco do Brasil S/A. 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\$653,44 - Taxa Fisc. Judic.: R\$292,35 - Total: R\$945,79.

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

R-03/43.523. Em 27 de fevereiro de 2014. Protocolo nº 67.854, de 18 de fevereiro de 2014.

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

**Título:** Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Unidade Isolada e Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária, Programa Carta de Crédito Individual - FGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida e de Aquisição de Bens de Consumo Duráveis de Uso Doméstico - Programa Minha Casa Melhor nº. 8.4444.0561341-6, com força de escritura pública, na forma da Lei, subscrito em 13/02/2014.

**Devedor(es)/Fiduciante(s):** ADALTON AVELINO BRUNO, trabalhador metalúrgico, RG nº MG-11.655.781 SSP/MG, CPF nº 083.593.686-43, e LIDIANE PEREIRA DUARTE, vendedora, RG nº 15.831.515 SSP/MG, CPF nº 096.339.496-70, brasileiros, solteiros, residentes na Rua Jandir Vitoriano da Silva, nº 23, Paulo Camilo, Betim/MG.

**Credora/Fiduciária:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, Agência Contagem/MG, sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 3/4, Brasília/DF, representada por Fábio José Reis da Cruz, brasileiro, casado, economiário, RG nº M-2.103.905 SSP/MG, CPF nº 456.527.676-34, 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\$ 86.400,00 (oitenta e seis mil e quatrocentos reais). **Vencimento:** A vigência do contrato será por 360 meses, com o encargo inicial da prestação no valor de R\$ 437,77; FGAB: R\$ 8,86; Total R\$ 446,63, em 13/03/2014. **Taxa de Juros ao ano:**

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: 045534.2.0043523-51

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

FICHA:02

**MATRÍCULA Nº 43.523.**

Nominal 4.5000% e Efetiva 4,5939%. **Destinação:** Pagamento do imóvel residencial urbano objeto do R-02/43.523. **Garantia:** Alienação Fiduciária do Imóvel objeto desta Matrícula nº 43.523, e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, avaliado em R\$ 108.000,00. **Origem do(s) Recurso(s):** FGTS/UNIÃO. **Mútuo/Resgate/ Demais Valores:** 1) Concedidos pela credora: R\$ 86.400,00; 2) Recursos próprios: R\$ 19.487,00; 3) Recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto: R\$ 2.113,00. **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\$481,55 - Taxa Fisc. Judic.: R\$185,55 - Total: R\$667,10.

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

Av-04/43.523. Em 30 de abril de 2026., Protocolo nº 130.559, de 14 de abril de 2026. **Consolidação da Propriedade. Alienação Fiduciária.** A requerimento de 14/04/2026, procede-se esta averbação, nos termos do Contrato de Financiamento com Alienação Fiduciária, lançado acima no R-02 e R-03/43.523. Tendo em vista decurso do prazo sem a purgação da mora por parte dos fiduciantes e mediante a prova de recolhimento do Imposto de Transmissão sobre Bens Imóveis, em 12/03/2026, CEF, consolidou-se a propriedade em nome da Credora/Fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, representada por Daniele Fydryszewski Vilasfam, brasileira, casada, economiária, RG nº 1074708031 SJS/RS, CPF nº 986.180.590-72, 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\$ 120.904,76 (cento e vinte mil novecentos e quatro reais e setenta e seis 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\$2.553,01 - Recompe: R\$192,26 - Taxa Fisc. Judic.: R\$1.244,85 - ISSQN (3%): R\$76,49 - 0,00MP: R\$0,00 - Total: R\$4.066,61. Selo Digital: JXA39718 - Cód de Segurança: 3915.3588.8519.3241.

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

Marcia Maria Lerou  
 Oficial 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

OFICIAL

Aurélio Joaquim

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

Protocolo: 130.559 Livro: 1-J Data: 14 de abril de 2026



**Prenotação**

**AV-04 - M 43523 - Averbação**

**AV-04 - M 43523 - Arquivamento**

Em 30 de abril de 2026 Emol./R.Civil/TX.Fisc.- R\$  
 2.602,40/195,98/1.255,57 = 4131,92 Selo Digital:  
 JXA39718 Cod.: 3915.3588.8519.3241 Quantidade de  
 atos: 21 Consulte a validade deste Selo no site:  
<https://selos.tjmg.jus.br>





## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: C56NY-5BHBG-FB9FA-JJABB

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/C56NY-5BHBG-FB9FA-JJABB>

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

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