

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**COMARCA DE PORTO ESPERIDIÃO**  
**MATO GROSSO**

LIVRO N° 2  
**REGISTRO GERAL**

FICHA  
 01

ROSANGELA POLONI  
 REGISTRADORA

MATRÍCULA N° 2.049

RÚBRICA

**PROT. 4.071 de 05.11.12:- LOTE URBANO n.º 06 (seis), da QUADRA n.º 02 (dois), situado no loteamento denominado PARQUE MARIA DA CONCEIÇÃO, nesta cidade, município e Comarca de Porto Esperidião, estado do Mato Grosso, com área de 442,00 m<sup>2</sup> (quatrocentos e quarenta e dois metros quadrados), dentro dos seguintes limites e confrontações:- Frente: 13,00 metros com a rua 01; Fundos: 13,00 metros com a rua 02; Lado Direito: 34,00 metros com o Lote 05, Lado Esquerdo: 34,00 metros com o Lote 07.-\*\*\***

**IDENTIFICAÇÕES CADASTRAIS:- Cadastro Municipal n.º 01.01.0002.06.01. -\*\*\***

**PROPRIETÁRIA:- RAMOS & CARRASCO LTDA ME, sociedade por cotas de responsabilidade limitada, com sede na cidade de Porto Esperidião-MT, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 01.466.836/0001-49. -\*\*\***

**REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula n.º 18.501 e R-1 adquirido em 31 de agosto de 2004 do livro n.º 02, do Primeiro Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Mirassol D'Oeste, Estado do Mato Grosso. Emolumentos: R\$ 47,90. Selo de Controle Digital sob n.º AEH42453. O referido é verdade e dou fé. Porto Esperidião, 05 de novembro de 2012. Rosangela Poloni, Registradora.-**

**R-1-2.049:- PROT. 4.291 de 01.02.13:- TRANSMISSÃO:-** Nos termos da Escritura Pública de Compra e venda, lavrada em 01 de fevereiro de 2013 às folhas 181 a 182 do livro n.º 09 nas Notas do 2.º Ofício da Comarca de Porto Esperidião - MT, o imóvel objeto da presente matrícula foi adquirido por **ROSIVAINÉ DA SILVA LEÃO**, brasileira, solteira, comerciante, portadora da C.I n.º 1.230.650-9-SEJSP-MT e do CPF n.º 823.031.691-00, residente e domiciliada na rua Miguel Felipe dos Santos n.º 243, Parque das Américas na cidade de Porto Esperidião - MT, por compra feita a RAMOS & CARRASCO LTDA ME, sociedade empresarial limitada, com sede na cidade de Porto Esperidião - MT, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 01.466.836/0001-49, no ato representada por seus sócios proprietários Daniel Carrasco Ramos, brasileiro, casado, comerciante, portador da C.I n.º 252.536-SSP-MT e do CPF n.º 304.663.001-82 e Fátima Aparecida Argentino Ramos, brasileira, casada, comerciante, portadora da C.I n.º 1.271.813-0-SSP-MT e do CPF n.º 003.962.911-20, de conformidade com o Instrumento Particular de Alteração Contratual, devidamente registrado na Jucemat sob n.º 20030136903, em 28 de março de 2003, pelo preço de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), não havendo condições especiais. ITBI:- DAM n.º 010/2013, no valor de R\$ 300,00, da Prefeitura desta cidade, quitada. Certidão de Regularidade Fiscal relativa ao imóvel sob n.º 009/2013, emitida em 24/01/2013. Certidão Negativa de Débitos relativa a pessoa jurídica sob n.º 001/2013, emitida em 24/01/2013. Certidão Positiva de Débitos Fiscais com efeito de Negativa referente ao ICMS/IPVA sob n.º 0008816610, emitida em 24/01/2013. Certidão Conjunta (Receita Federal/União) sob n.º 8068.9957.A77F.D1CE, emitida em 24/01/2013. CND-INSS:- sob n.º 001762012-10001836, emitida em 27/12/2012. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas sob n.º 16582287/2013, emitida em 30/01/2013. Certidão do Cartório Distribuidor do Fórum da Comarca de Porto Esperidião - MT sob n.º 2331, emitida em 31/01/2013. Certidão de Feitos Ajuizados da Justiça Federal sob n.º 212806, emitida em 02/02/2013. Certidão Simplificada da Junta Comercial do Estado de Mato Grosso sob n.º 13005, emitida em 25/01/2013. D.O.I.S.R.F:- Emitida pelo Tabelionato da Escritura e sob n.º 2013036160, por esta Serventia de Justiça. Emolumentos: R\$ 718,26, calculado com base no item 2.4.7.13.1 da CNGCE - MT. Selo de

SEGUE NO VERSO

MATRÍCULA N°

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/FWB9Y-QBC8L-8S4JN-MD9KB>.



## CONTINUAÇÃO

controle digital sob n.º AEH43442. O referido é verdade e dou fé. Porto Esperidião, 05 de fevereiro de 2013. Rosângela Poloni, Registradora. -  
 \*\*\*

**R-2-2.049:-** PROT. 11.002 de 28.12.18:- **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:-** Nos termos do Instrumento Particular de Mútuo com Constituição de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia, celebrado em 18 de dezembro de 2018, a proprietária do imóvel objeto da presente matrícula/devedora/fiduciante ROSIVAINÉ DA SILVA LEÃO, retro qualificada, alienou fiduciariamente o imóvel objeto da presente matrícula em favor do credor/fiduciário LUCAS KAELE GOMES DE SOUZA, brasileiro, solteiro, maior, pecuarista e estudante, portador da C.I n.º 2.242.602-7-SESP-MT e do CPF n.º 058.415.581-61, residente e domiciliado na rua Samuel Redes, s/n.º, Beira Rio, na cidade de Porto Esperidião - MT, nas seguintes condições, em extrato:- O valor da dívida é de: R\$ 150.000,00, o qual foi repassado a devedora da seguinte forma: R\$ 143.000,00 através de Depósito na Conta Corrente n.º 86.850-7, Agência 0804 do Banco 748 e R\$ 7.000,00 em moeda corrente; a forma de pagamento convencionada é de que o valor será pago em uma única prestação no valor nominal de R\$ 150.000,00, corrigida monetariamente pelo índice IGPM, acrescida de juros de 1% a.m., vencível em 19 de dezembro de 2019; convencionaram que em caso de inadimplemento fica assegurado ao fiduciário o direito de iniciar os procedimentos para execução extrajudicial da garantia; estipularam que a fiduciante se compromete a manter o imóvel alienado em perfeito estado de segurança, conservação, incluindo a obrigação de pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre o referido bem, devendo ainda, caso queira realizar qualquer obra ou modificação, notificar o fiduciário, para obter sua anuência; não tendo a fiduciante direito de retenção quanto as obras realizadas no imóvel alienado. Tudo nos termos da Lei 9.514/1997, pelo que, fica constituída a propriedade resolúvel deste imóvel em favor do credor fiduciário, com escopo de garantia. Os contratantes convencionaram, para os fins previstos no artigo 24, VI daquele dispositivo, que o valor do imóvel objeto da presente matrícula é de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), o qual será revisto e atualizado com base na variação do IGPM/FGV; e ainda, que o prazo de carência previsto no §2.º do artigo 26 fica acordado em 03 dias úteis. E demais cláusulas e condições todas as constantes do referido instrumento, que permanece arquivado. CNDI-Municipal n.º 9152B7B757FE0793. CND-Conjunta (PGE e SEFAZ) sob n.º 0024188506. CND-Conjunta (Receita Federal/União) sob n.º 3B6D.5919.D9D6.DD59. Foram apresentadas: Certidões Negativas de Débitos e Ações Trabalhistas. As demais certidões foram dispensadas no instrumento. Foi Consultada a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. Emolumentos: R\$ 3.344,93. Selo de controle Digital sob n.º BER33066. O referido é verdade e dou fé. Porto Esperidião, 18 de janeiro de 2019. Rosângela Poloni, Registradora. -\*\*\*

**AV-3-2.049:-** PROT. 12.038 de 24.03.20:- **LIBERAÇÃO DO R-2:-** Procedese a esta averbação nos termos da autorização endereçada a esta Serventia de Justiça pelo credor LUCAS KAELE GOMES DE SOUZA, para constar a liberação da alienação fiduciária, constante do R-2 supra. Emolumentos: R\$ 14,20. Selo de controle digital sob n.º BHX93677. O referido é verdade e dou fé. Porto Esperidião, 31 de março de 2020. Débora Batista de Moraes, Escrevente em Substituição. -  
 \*\*\*

**R-4-2.049:-** PROT. 12.402 de 13.08.20:- **TRANSMISSÃO:-** Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 12 de agosto de 2020, à folha 27, do livro n.º 18, nas Notas do Tabelião do 2.º Ofício da Comarca de Porto Esperidião - MT, o imóvel objeto da presente matrícula foi  
 SEQUE

Continuação mat. nº 2.049

adquirido por **PAULO MARCIO DE ANDRADE JUNQUEIRA**, brasileiro, solteiro, professor e produtor rural, portador da C.I n.º 3.544.653-9-SSP-SP e do CPF n.º 293.379.358-05, residente e domiciliado na rua Marechal Rondon n.º 1520, Duque de Caxias, na cidade de Cuiabá - MT, por compra feita a **ROSIVAINÉ DA SILVA LEÃO**, brasileira, solteira, maior, capaz, comerciante, portadora da C.I n.º 1.230.650-9-SEJSP-MT e do CPF n.º 823.031.691-00, residente e domiciliada na rua Geraldo Ferreira da Silva, s/n.º, Parque Maria da Conceição, na cidade de Porto Esperidião - MT, no ato representada por seu procurador Lucas Brunner Aprígio Germano, portador do CPF n.º 035.742.661-46, conforme procuração lavrada em 29 de julho de 2020, à folha 68 do livro n.º P-50, nas Notas do Tabelião da Comarca de Costa Rica - MS; pelo preço de R\$ 90.000,00 (noventa mil reais), não havendo condições especiais. ITBI:- GUIA n.º 57/2020, no valor de R\$ 1.800,00 da Prefeitura Municipal desta cidade, quitada. CNDI-Municipal n.º AD638E27864AB424. CND-Conjunta (PGE/SEFAZ) n.º 0029204133. CND-Conjunta (Receita Federal/União) n.º A798.7A4A.9AF6.5AA0. Foram apresentadas: Certidões Negativas de Débitos e Ações Trabalhistas. Certidões de Feitos Ajuizados da Justiça Estadual e Federal de 1.º e 2.º Graus. As demais certidões foram dispensadas pelo outorgado comprador na escritura. Foi consultada a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. D.O.I.S.R.F.:- Emitida pelo Tabelionato da Escritura e por esta Serventia de Justiça. Emolumentos: R\$ 2.031,40. Selo de controle digital sob n.º BHX95670. O referido é verdade e dou fé. Porto Esperidião, 28 de agosto de 2020. Rosângela Poloni, Registradora. -\*\*\*

**AV-5-2.049:-** PROT. 12.852 de 01.02.21:- **EDIFICAÇÃO:-** Procedê-se a esta averbação nos termos do requerimento endereçado a esta Serventia de Justiça pelo proprietário Paulo Marcio de Andrade Junqueira, supra qualificado, para constar que sobre o imóvel objeto da presente matrícula, encontra-se edificada uma construção em alvenaria e madeira para fins comerciais, com área total de 242,49 m<sup>2</sup> (duzentos e quarenta e dois metros e quarenta e nove centímetros quadrados), cujas demais características constam na Carta de Habite-se n.º 012/2020, expedida pela Prefeitura Municipal de Porto Esperidião-MT, em 16 de dezembro de 2020. Alvará de regularização de construção n.º 016/2020 expedido pela Prefeitura Municipal de Porto Esperidião-MT em 15 de dezembro de 2020. RRT-CAU:- n.ºs SI10264669I00CT001 e SI10264688100CT001, quitadas. CND-INSS:- n.º 000222021-88888886, emitida eletronicamente em 28 de janeiro de 2021. Emolumentos: R\$ 792,50. Selo de controle digital sob n.º BMG01035. O referido é verdade e dou fé. Porto Esperidião, 08 de fevereiro de 2021. Débora Batista de Moraes, Escrevente em Substituição. -\*\*\*

**AV-6-2.049:-** PROT. 13.057 de 05.05.21:- **ALTERAÇÃO DO NOME DE LOGRADOURO PÚBLICO:-** Procedê-se a esta averbação nos termos do requerimento endereçado a esta Serventia de Justiça pelo proprietário Paulo Marcio de Andrade Junqueira, já qualificado, e da informação extraída da Lei Municipal n.º 344/2002 de 20/10/2002, para constar a alteração dos nomes dos logradouros públicos com os quais o imóvel objeto da presente matrícula confronta, conforme segue: Frente: 13,00 metros com a rua 01, que passa a ser com a Rua Luiz Lemes da Silva (antiga Rua 01); e Fundos: 13,00 metros com a rua 02, que passa a ser com a Rua Geraldo Ferreira da Silva (antiga Rua 02); tudo conforme a Lei Municipal que instruiu o pedido e fica devidamente arquivada. Emolumentos: R\$ 14,90. Selo de controle digital sob n.º BMG02497. O referido é verdade e dou fé. Porto Esperidião, 11 de maio de 2021. Rosângela Poloni, Registradora. -\*\*\*

**R-7-2.049:-** PROT. 13.146 de 08.06.21:- **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:-** Nos termos do Contrato de Mútuo para Obras com Obrigações e Alienação Fiduciária em

SEGUE NO VERSO

MATRÍCULA Nº

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/FWB9Y-QBC8L-8S4JN-MD9KB>.Registro  
de Imóveis do Brasil

## CONTINUAÇÃO

Garantia no SFI - Sistema de Financiamento Imobiliário, celebrado em 07 de junho de 2021, em Mirassol D' Oeste - MT, com força de Escritura Pública conforme nele citado, o imóvel objeto da presente matrícula foi alienado fiduciariamente pelo proprietário PAULO MARCIO DE ANDRADE JUNQUEIRA, já qualificado no R-4 retro, em favor da credora/fiduciária Caixa Econômica Federal - CEF, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto Lei n.º 759/69 e alterações, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4 em Brasília - DF, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.360.305/0001-04, devidamente representada, nas seguintes condições:- Modalidade: Reforma e/ou Ampliação. Origem dos recursos: SBPE. Sistema de amortização: PRICE. Enquadramento: SFI. Valor da Operação e Composição dos Recursos: O valor destinado à reforma e/ou ampliação do imóvel objeto deste contrato é de R\$ 150.000,00, sendo R\$ 130.364,00 pagos com recursos concedidos mediante financiamento pela CEF e R\$ 19.636,00 pagos com recursos próprios. Valor de Financiamento para despesas acessórias: R\$ 0,00. Valor total da dívida (financiamento): R\$ 130.364,00. Prazo total (meses): 363. Prazo de construção: 3 meses. Prazo de amortização: 360 meses. Taxa anual de juros: Nominal: 7.5343 %; Efetiva: 7.8000 %. Encargo mensal inicial: Prestação (a+j): R\$ 914,58. Prêmios de Seguros: R\$ 78,86. Taxa de Administração - TA: R\$ 0,00. Total: R\$ 993,44. Vencimento do primeiro encargo mensal: 07 de julho de 2021. Reajuste dos Encargos: de acordo com o item 6. Forma de Pagamento do encargo mensal na data da contratação: débito em conta corrente. Composição de renda:- Paulo Márcio de Andrade Junqueira: participação (%): 100,00. Tudo nos termos da Lei n.º 9.514/1997, pelo que se constitui a propriedade resolúvel deste imóvel, com escopo de garantia. Fica convencionado pelas partes para os fins do artigo 24, inciso VI da Lei 9.514/1997, que o valor do imóvel é de R\$ 268.000,00 (duzentos e sessenta e oito mil reais), sujeitos à atualização monetária até a data do leilão, reservando-se a CEF o direito de pedir nova avaliação a qualquer tempo. O prazo de carência previsto no § 2º do artigo 26 da lei antes mencionada, ficou convencionado em 30 dias. E demais cláusulas e condições, todas as constantes do referido contrato, cópia arquivada. Emolumentos: R\$ 2.918,30. Selo de controle digital sob n.º BMG03244. O referido é verdade e dou fé. Porto Esperidião, 30 de junho de 2021. Rosângela Poloni, Registradora -\*\*\*

**AV-8-2.049:-** PROT. 14.375 de 02.09.22:- **DEMOLIÇÃO PARCIAL:-** Proceder-se a esta averbação nos termos do requerimento endereçado a esta Serventia de Justiça pelo proprietário, para constar que parte de 161,93 m<sup>2</sup> da edificação mencionada na AV-5 retro foi demolida, a viabilizar a ampliação pretendida, tudo conforme projeto e memorial descritivo de responsabilidade técnica da arquiteta Alluanna Mendonça, CAU n.º 000A773727, Carta de Habite-se n.º 003/2022, expedida em 14 de julho de 2022, pela Prefeitura Municipal de Porto Esperidião - MT. RRT-CAU n.ºs SI10109350R00 e SI10109596R00, quitadas. CND-INSS: n.º 2F47.D011.96C8.010E. Emolumentos: R\$ 696,00. Selo n.º BTK17691, em conjunto com a AV-9-2.049, do livro n.º 02. O referido é verdade e dou fé. Porto Esperidião, 05 de setembro de 2022. Rosângela Poloni, Registradora. -\*\*\*

**AV-9-2.049:-** PROT. 14.375 de 02.09.22:- **AMPLIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO:-** Proceder-se a esta averbação nos termos do requerimento endereçado a esta Serventia de Justiça pelo proprietário, para constar que a edificação mencionada na AV-5 retro foi ampliada numa área de 146,61 m<sup>2</sup>, passando a conter a área total de 227,17 m<sup>2</sup>, tudo conforme projeto e planta de responsabilidade do engenheiro civil Leonardo Fiori, CREA-MT n.º 045800, ART n.º 1220210022094, quitada. Alvará de Construção n.º 17/2021. Carta de Habite-se n.º 003/2022, expedida em 14 de julho de 2022, pela Prefeitura Municipal de Porto Esperidião - MT.

SIGUE

Continuação mat. nº 2.049

CND-INSS n.º DC71.C03B.A9C5.B017, que ficam arquivados e disponíveis para certidão. Emolumentos: R\$ 435,00. Selo n.º BTK17691, em conjunto com a AV-8-2.049, do livro n.º 02. O referido é verdade e dou fé. Porto Esperidião, 05 de setembro de 2022. Rosângela Poloni, Registradora. -\*\*\*

**R-10-2.049:-** PROT. 15.963 de 22.03.24:- **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DA CREDORA FIDUCIÁRIA:-** Nos termos do contido do Contrato de Mútuo para Obras com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia no SFI - Sistema de Financiamento Imobiliário n.º 144441518931, datado em 07 de junho de 2021, que deu origem ao R-7 retro e do requerimento endereçado a esta Serventia de Justiça pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada naquele registro, representada por seu procurador, a propriedade do imóvel da presente matrícula se consolidou em favor da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob forma de empresa pública, criada pelo Decreto Lei n.º 759/69 e alterações, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4 em Brasília - DF, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 00.360.305/0001-04, em razão do decurso de prazo estabelecido no artigo 26, § 1º, da Lei 9.514/1997, sem que houvesse a purgação da mora por parte do fiduciante **PAULO MARCIO DE ANDRADE JUNQUEIRA**, conforme certidões negativas expedidas pelo Registro de Títulos e Documentos de Porto Esperidião - MT e certidão de decurso de prazo de publicação de edital expedida por este Serviço de Registro de Imóveis. ITBI Guia n.º 924/2024 no valor de R\$ 5.573,06, da Prefeitura Municipal desta cidade, quitado. Foi consultada a CNIB. DOI emitida. Emolumentos: R\$ 5.748,20. Selo n.º CDQ42838. O referido é verdade e dou fé. Porto Esperidião, 31 de outubro de 2024. Débora Batista de Moraes, Escrevente em Substituição. -\*\*\*

CARTÓRIO PRIMEIRO OFÍCIO  
Registro de Imóveis e Títulos e Documentos

**CERTIDÃO - INTEIRO TEOR**

Certifico, para os devidos fins legais, que a presente certidão foi extraída neste ofício da matrícula n.º 2049, e é reprodução fiel do documento original, do que dou fé. (art. 19 § 1º da lei 6.015/77).

A presente certidão tem o prazo de **validade de 30 (trinta) dias** (art. 754 da CNGCE/MT). Porto Esperidião, 07/11/2024.

Atos de Notas e Registro  
Código do cartório: 455

Selo de Controle Digital:CDQ43045  
Valor : R\$ 0,00

Consulte: <http://www.tj.mt.gov.br/selos>  
Arquivo assinado digitalmente em **07/11/2024**

Este documento eletrônico foi assinado digitalmente por **DÉBORA BATISTA DE MORAES:049.886.741-26**

ri@primeirooficioporto.com.br - AC VALID RFB  
Medida Provisória 2200-2 Art. 10º de 24.08.01 da ICP-Brasil



MATRICULA Nº

SEGUE NO VERSO

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/FWB9Y-QBC8L-8S4JN-MD9KB>.



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: FWB9Y-QBC8L-8S4JN-MD9KB

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Debora Batista De Moraes (CPF 049.886.741-26)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/FWB9Y-QBC8L-8S4JN-MD9KB>

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

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