

Matrícula n.º **110.893** DATA: Cuiabá-MT, 27 de Dezembro de 2020. Fls. 01
Oficial CNM 063776.2.0110893-86

CASA 12 do LOTEAMENTO RESIDENCIAL BOM JESUS – “CONDOMÍNIO ATHENAS”, situado na Rua Cardenal no Loteamento Bom Jesus em Cuiabá-MT, a **SER CONSTRUÍDA** no lote 12 da quadra 05 que tem área de 128,00m². Tem a frente para a Rua Pompéia, fundos para a Casa 07, direita para a Casa 13 e o lado esquerdo para a Casa 11. A unidade é constituída de Pavimento Térreo sendo dividido da seguinte forma: sala de estar/jantar, copa/cozinha, circulação, 02 quartos sendo uma suíte (com banheiro), um banheiro social, varanda e área de serviço. A unidade tem as seguintes áreas: Área privativa padrão = 48,930m²; Área de serviço e varanda = 5,190m²; Área privativa construída = 54,120m²; Área externa do lote = 73,880m²; Área Privativa Real = 128,000m²; Área Privativa de Construção = 58,913m²; Área de uso comum real = 10,988m²; Área de uso comum equivalente = 2,230m²; Área Total Real = 138,988m²; Área Total de Construção = 61,143m²; Coeficiente de proporcionalidade de 0,00432 ou 0,432%.....

PROPRIETÁRIO: ÁVIDA CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A, pessoa jurídica de direito privado, com seus estatutos inscrita no CNPJ sob o nº 09.001.183/0001-34, Inscrição Estadual nº 13.342.882-6, neste ato representado por **Jose Derli Rosa**, inscrita no CPF/MF sob o nº 353.277.071-72, portador do RG nº 521.095 SSP/MT, com endereço na Avenida Prof. João Gomes Monteiro Sobrinho, 575, Bairro: Lixeira, na Cidade de Cuiabá/MT..... **FORMA DO TÍTULO: Abertura de matrícula** nos termos do Memorial de Incorporação que encontra-se arquivado neste RGI.....

N.º DO REGISTRO ANTERIOR: Registrado sob nº 01 na matrícula nº 99.002, Livro 02 aos 09/10/2019, neste RGI. **Protocolado sob o nº 219.640 em 11/12/2020.** Cuiabá-MT, 21/12/2020.

Emolumentos – Total Registro: R\$87,40 / Selo Digital: BMV31646 / OS: 920311
Matrícula: R\$73,20 Baixa: R\$14,20

EU A OFICIAL QUE A FIZ DIGITAR E CONFERI.

Registro Transportado da matrícula n.º 99.002, fls. 01, do Livro 2, aos 07 de março de 2017, deste 5º Serviço Notarial e Registral, Comarca desta Capital-MT:
R.4/99.002 de 06/11/2019 – Protocolado sob o nº 211.585 em 04/11/2019.

Hipotecado junto a Caixa Econômica Federal, nos termos do Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que entre si celebram Ávida Construtora e Incorporadora S/A e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Emprestimo – SBPE, sob nº 1.7877.0043034-8, expedido pela Caixa Econômica Federal - CAIXA, agência de Cuiabá-MT, em 30/10/2019.....

EU A OFICIAL QUE A FIZ DIGITAR E CONFERI.

AV.1/110.893 de 21/12/2020 - Protocolado sob o nº 219.640 em 11/12/2020.
Procedo ao **Cancelamento da Hipoteca, transportada do registro R.4/99.002 de 06/11/2019**, acima citado, nos termos do Item 1.1 do Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Vinculada a Empreendimento Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Vinculada a Empreendimento Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações – Recursos SBPE, sob o nº 1.7877.0079843-4, expedido pela Caixa Econômica Federal, agência de Cuiabá-MT, aos 27/11/2020, ora registrado, na qual a CAIXA, na qualidade de credora hipotecaria autoriza expressamente, o cancelamento de dito gravame, ficando assim o imóvel livre do referido ônus. **Cuiabá-MT, 21/12/2020.**

Emolumentos – Total da Averbação: R\$14,20 / Selo Digital: BMV31647 / OS: 920311

EU A OFICIAL QUE A FIZ DIGITAR E CONFERI.

R.2/110.893 de 21/12/2020 - Protocolado sob o nº 219.640 em 11/12/2020.
TRANSMITENTE: ÁVIDA CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A., inscrita no CNPJ: 09.001.183/0001-34, situada em Rua Gregório de Matos Guerra, 190, Sala 01, Santa Cruz em Cuiabá-MT, representada pelo sócio **JOSÉ DERLI ROSA**, nacionalidade brasileiro, nascido em 10/12/1968, administrador, portador da Carteira de Identidade nº 05210950, expedida por SSP/MT em 05/10/2012 e do CPF: 353.277.071-72, divorciado, residente e domiciliado na Avenida das Palmeiras, 32, Jardim

Continua no Verso.



Continuação do R.2/110.893 do Lº 02.

Imperial em Cuiabá-MT.....**ADQUIRENTE:** MARCELO DE ALMEIDA FREITAS, nacionalidade brasileira, nascido em 03/09/1987, servidor público estadual, portador de CNH nº 06897266660, expedida por Órgão de Trânsito/MT em 24/06/2019 e do CPF: 011.810.801-85, solteiro não convivente em união estável, residente e domiciliada em Av. das Torres, 16, Qd. 09A, Lote 16, Res. Claudio March em Cuiabá/MT.....**CONSTRUTORA E FIADORA:** ÁVIDA CONSTRUTORA E

INCORPORADORA S.A., inscrita no CNPJ: 09.001.183/0001-34, já qualifica e da mesma forma representada.....**INCORPORADORA:** ÁVIDA CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

inscrita no CNPJ: 09.001.183/0001-34, já qualifica e da mesma forma representada.....

AGENTE PROMOTOR EMPREENDEDOR: ÁVIDA CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A., inscrita no CNPJ: 09.001.183/0001-34, já qualifica e da mesma forma representada.....

TÍTULO: COMPRA E VENDA.....**FORMA DO TÍTULO:** Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Vinculada a Empreendimento Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Vinculada a Empreendimento Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações – Recursos SBPE, sob o nº 1.7877.0079843-4, expedido pela Caixa Econômica Federal, agência de Cuiabá-MT, aos 27/11/2020.....

VALOR: R\$190.000,00 (cento e noventa mil reais)....**FORMA DE PAGAMENTO:** a ser integralizado pelas parcelas abaixo: Recursos próprios: R\$38.000,00; Recursos da conta vinculada do FGTS da Compradora: R\$0,00; Financiamento concedido pela CAIXA: R\$ 152.000,00.....

VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO: R\$ 14.882,10 (catorze mil, oitocentos e oitenta e dois reais e dez centavos), cujo pagamento será efetivado mediante crédito bloqueado, na data 27/11/2020 da contratação, em conta nº 0686-003-00004823-8 titulada pelo VENDEDOR e liberado após apresentação do presente instrumento registrado no Registro de imóveis.....

DESTINAÇÃO DA OPERAÇÃO: A operação ora contratada destina-se a aquisição do terreno objeto deste instrumento e construção de uma das unidades que compõem o empreendimento CONDOMÍNIO ATHENAS.....

PRAZO PARA CONCLUSÃO DA OBRA: O prazo das etapas para as medições e para conclusão da obra é aquele previsto no cronograma físico-financeiro limitado a 36 (trinta e seis) meses, conforme estipulado no Item 15 do presente instrumento.....

NÚMERO DE UNIDADES INTEGRANTES DO EMPREENDIMENTO: 229 (duzentos e vinte e nove) unidades.....

CONDIÇÕES: As legais. A vendedora se acha quites com as fazendas Federal, Estadual e Municipal INSS, FGTS, e quaisquer outros tributos fiscais ou para fiscais, multas e contribuições a que possa estar sujeito.....**ÁREA ADQUIRIDA:** Adquiriu a CASA 12 do LOTEAMENTO RESIDENCIAL BOM JESUS – “CONDOMÍNIO ATHENAS”, situado na Rua Cardeal no Loteamento Bom Jesus em Cuiabá-MT, a SER CONSTRUÍDA no lote 12 da quadra 05 que tem área de 128,00m², onde será construída uma unidade habitacional de 54,120m², com sala de estar/jantar, copa/cozinha, circulação, 02 (dois) quartos, sendo uma suíte (com banheiro), um banheiro social, varanda e área de serviço, inscrito no Cadastro Municipal nº 04.4.23.042.1632.097.....

Documentos Apresentados Para Registro: Comprovante do pagamento do Imposto de Transmissão de Bens – ITBI - Guia nº 95587520, expedido pela Prefeitura Municipal de Cuiabá-MT, pago no valor de R\$1.616,71 aos 04/12/2020; Certidão Negativa de Débitos Imobiliários, nº 398980/2020 expedida em 15/10/2020, válida até 13/01/2021, (referente à inscrição nº 044230421632000), emitida pela Prefeitura Municipal de Cuiabá e Feita as consultas na CNIB – Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, datadas de 21/12/2020.....

CNPJ/CPF	Código HASH	horário	resultados
09.001.183/0001-34	36e9.b544.f85a.b921.5aeb.2f66.67a8.74b3.448a.fd1a	09:15:29	Negativo
353.277.071-72	4436.01d2.c148.341d.8b53.3d43.9fee.f1d8.09e2.08cc	09:15:50	Negativo
011.810.801-85	7108.24e5.870a.59ef.c935.26ec.f269.1d5a.fa7d.859e	09:16:08	Negativo

Documentos esses que ficam arquivados neste RGI. Cuiabá-MT, 21/12/2020.

Emolumentos – Total do Registro: R\$ 189,20 – Selo Digital: BMV31648 /OS: 920311- Nos termos do artigo 290 da Lei nº 6.015/1976, os emolumentos para a execução deste registro foram reduzidos em 50%.

EU

A OFICIAL QUE A FIZ DIGITAR E CONFERI.

Continua nas fls. 02

Matricula nº

110.893

DATA: Cuiabá-MT, 21 de Dezembro de 2020
OFICIAL:

Fls. 02

CNM 063776.2.01/10893-86

R.3/110.893 de 21/12/2020 - Protocolado sob o nº 219.640 em 11/12/2020.

CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA/DEVEDOR FIDUCIANTE: MARCELO DE ALMEIDA FREITAS, já qualificado.....

CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - Instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº 759/69, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por **ANDRE LUIS OLIVEIRA DE PAULA**, nacionalidade brasileira, casado, bancário, portador do RG nº 17444470, expedido por SSP/MT e do CPF: 022.497.921-35, conforme procuração lavrada às fls. 171/172, do livro 3430-P em 04/06/2020 no 2º Ofício de Notas de Brasília/DF, subestabelecimento lavrado às folhas 183/186 do Livro 160-P, em 09/07/2020 e subestabelecimento de subestabelecimento lavrado às folhas 039 do Livro 161-A, em 24/08/2020 ambos no 6º Serviço Notarial e Registro de Imóveis de Cuiabá/MT.....

CONFISSÃO DA DÍVIDA/ MÚTUO/ RESGATE/ PRESTAÇÕES/ DATAS/ DEMAIS VALORES/ CONDIÇÕES: Origem de Recursos: SBPE.....

Norma Regulamentadora: Sistema Financeiro da Habitação - SFH.... Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e/ou ITBI): R\$0,00.....

VALOR TOTAL DA DÍVIDA (Financiamento Imóvel + Financiamento Despesas Acessórias): R\$152.000,00.....

VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$ 190.000,00.....

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: TR SAC - Sistema de Amortização Constante.....

ÍNDICE DE ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR: TR.....

PRazos: De Construção: 29 de Setembro de 2022..... De Amortização: 420..... De Carência: 0.....

TAXA DE JUROS % (a.a)	TAXA DE JUROS BALCÃO	TAXA DE JUROS REDUZIDA
Nominal	7,7208	7,3474
Efetiva	8,00	7,5999
ENCARGO MENSAL INICIAL	ENCARGO MENSAL INICIAL	ENCARGO MENSAL INICIAL
TAXA DE JUROS BALCÃO	TAXA DE JUROS BALCÃO	TAXA DE JUROS REDUZIDA
Prestação (a+j)	R\$1.339,87	R\$1.292,57
Prêmios de Seguros	R\$41,88	R\$41,88
Tarifa de Administração de Contrato Mensal - TA	R\$ 25,00	R\$25,00
Total	R\$1.406,75	R\$1.359,45

VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 01/01/2021.....

RECÁLCULO DOS ENCARGOS: De acordo com o item 8.....

FORMA DE PAGAMENTO DO ENCARGO MENSAL NA DATA DA CONTRATAÇÃO:

Débito em Conta Corrente..... **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA:** O devedor aliena à Caixa o imóvel ora transacionado, em garantia do cumprimento das obrigações deste contrato, conforme a Lei 9.514/97, abrangendo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações. A propriedade fiduciária e constituída com o registro deste contrato, tornando o devedor possuidor direto e a Caixa, possuidora indireta do imóvel. Tudo nos termos do Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Vinculada a Empreendimento Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Vinculada a Empreendimento Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Recursos SBPE, sob o nº 1.7877.0079843-4, expedido pela Caixa Econômica Federal, agência de Cuiabá-MT, aos 27/11/2020. **Cuiabá-MT, 21/12/2020.**

Emolumentos - Total do Registro: R\$ 1.699,70 - Selo Digital: BMV31648 /QS: 920311- Nos termos do artigo 290 da Lei nº 6.015/1973, os emolumentos para a execução deste registro foram reduzidos em 50%.

EU

A OFICIAL QUE A FIZ DIGITAR E CONFERI.

DIGITALIZADO

AV.4/110.893 de 30/08/2023 - Protocolada sob o nº 242.949 em 01/08/2023.

Procedo a presente averbação a Requerimento da **ÁVIDA CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A**, datado de 22/05/2023, para constar que a **CASA 12, do Loteamento Residencial Bom Jesus - "CONDOMÍNIO ATHENAS"**, descrito e caracterizado nesta matrícula, foi construído e concluído, conforme consta nos **Auto de Conclusão - Habite-se Total nº 02/2023, Projeto nº 01/2021, Processo nº PD0014933/2022**, expedido pela Prefeitura Municipal de Cuiabá-MT, datado de 03/07/2023; Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, expedida pelo **Continua no verso.**



COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DE MATO GROSSO

5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis
Registro Geral - 2ª Circunscrição Imobiliária de Cuiabá - Livro 02

Maria Helena Rondon Luz
OFICIAL

Continuação da AV.4/110.893.
Ministério da Economia - Procuradoria Geral da Fazenda Nacional - Secretária Especial da Receita Federal do Brasil - Aferição nº 90.003.05466/76-001, emitida em 07/07/2023, às 14:14:52horas, válida até 03/01/2024, Código de controle da certidão: FPD90.E6CE.21CE.D5A9; Certidão de Acervo Técnico - CAT, expedida pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do CREA-MT, nº 58149/2022 em 09/03/2022 e Planta aprovada pela Prefeitura Municipal de Cuiabá/MT. Documentos esses que ficam arquivados neste RGI. Cuiabá-MT, 30/08/2023.
Emolumentos/R\$183,70 / Selo Digital: BXZ31247 / OS: 1115062/1119389 - Nos termos do artigo 43 N° II da Lei nº 11.979/2009, os emolumentos para execução desta averbação foram reduzidos em 50%.
EU OFICIAL QUE A FIZ DIGITAR E CONFERI. DIGITALIZADO

AV.5/110.893 de 27/04/2026 - Protocolada sob o nº 264.917 em 17/07/2025.

TRANSMITENTE: MARCELO DE ALMEIDA FREITAS, antes já qualificado.....
ADQUIRENTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12.08.1969, alterado pelo Decreto-Lei nº 1259, de 19.02.1973, regendo-se pelo Estatuto vigente nesta data, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04.....

TÍTULO E FORMA DO TÍTULO: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE, nos termos do § 7º, Art. 26, da Lei 9.514/1997, procedo a averbação da Consolidação da Propriedade, solicitada através do requerimento datado de Florianópolis, 25/03/2026, assinado digitalmente por Milton Fontana - Gerente de Centralizadora; a requerimento da adquirente, firmado no dia 25/03/2026, e protocolado sob o nº 264.917 em 17/07/2025, instruído com prova da intimação do devedor Marcelo de Almeida Freitas, ocorrida aos 14, 15 e 16 de outubro de 2025 por inadimplência e verificado a ocorrência do decurso do prazo, da data da intimação até a presente data, sem a purgação da mora e, estando comprovado o pagamento do imposto de transmissão de bens imóveis, pela adquirente, aos 19/03/2026 no valor de R\$5.399,37(cinco mil, trezentos e noventa e nove reais e trinta e sete centavos), conforme Guia de ITBI nº 119487464, emitida pela Prefeitura Municipal de Cuiabá/MT, documentos estes que ficam arquivados neste RGI; procedo a averbação da transmissão definitiva a propriedade deste imóvel com a inscrição municipal sob nº 04.4.23.042.1632.097 em favor da adquirente Caixa Econômica Federal. O ITBI, foi pago sobre o valor de R\$263.163,47, conforme a guia aqui arquivada. Por força do que estabelece o artigo 27 da Lei nº 9.514/ 1997, este imóvel deverá ser oferecido em públicos leilões. DOCUMENTOS APRESENTADOS PARA AVERBAÇÃO: Certidões da CNIB - Central Nacional da Indisponibilidade de Bens, datadas aos 27/04/2026.....

CNPJ/CPF	Código HASH	Horário	Resultado
011.810.801-85	xjm7bjp9v	16:40:01	Negativo
00.360.305/0001-04	vg7fghojd3	16:40:21	Negativo

Documentos esses que ficam arquivados neste RGI. Cuiabá-MT, 27/04/2026.

Emolumentos- R\$5.904,41 / Selo Digital: CLY56204 / OS: 1295756

EU A OFICIAL QUE A FIZ DIGITAR E CONFERI.

5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis da
2ª Circunscrição Imobiliária de Cuiabá - MT.
Esta certidão é parte integrante do Título
protocolado em 17/04/2025
nesta Notas. Não é necessário selar.
Cuiabá, 28 de 04 de 2026

A Oficial do Registro

☐ MARIA HELENA RONDON LUZ - TABELA
☐ JOÃO ROBERTO RONDON - TÍTULO PRELIMINAR
☐ MARIA HELENA RONDON LUZ - TÍTULO PRELIMINAR
☐ MARIA HELENA RONDON LUZ - TÍTULO PRELIMINAR
☐ MARIA HELENA RONDON LUZ - TÍTULO PRELIMINAR
☐ MARIA HELENA RONDON LUZ - TÍTULO PRELIMINAR

A Oficial

CERTIDÃO INTEIRO TEOR

Serviço Notarial e Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de Cuiabá
CNPJ: 15.037.009/0001-02 Telefone: (65) 3046-7700
Av. Isaac Póvoas, nº 1.010 - Goiabeiras, CEP 75023-015, Cuiabá, MT
Email: quintonoficiocuiaba@terra.com.br

Cuiabá - MT, 28 ABR. 2026
Certifico e dou fé para os devidos fins de direito que apresentei fotocópia confiante com a original que
fica arquivada nestas notas.

☐ MARIA HELENA RONDON LUZ - TABELA
☐ JOÃO ROBERTO RONDON - TÍTULO PRELIMINAR
☐ MARIA HELENA RONDON LUZ - TÍTULO PRELIMINAR
☐ MARIA HELENA RONDON LUZ - TÍTULO PRELIMINAR
☐ MARIA HELENA RONDON LUZ - TÍTULO PRELIMINAR
☐ MARIA HELENA RONDON LUZ - TÍTULO PRELIMINAR