

MATRÍCULA

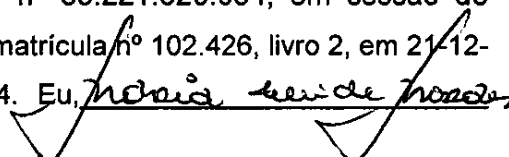
113.998

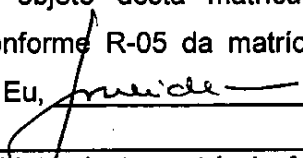
FOLHA

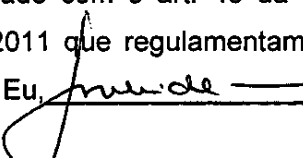
043

**6º Serviço Notarial e Registro de Imóveis
da Terceira Circunscrição Imobiliária**CUIABÁ
LIVRO Nº 2- MATO GROSSO
- REGISTRO GERAL

IMÓVEL: FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO DE 204,7042M², EQUIVALENTE A 0,2185%, DESTINADA A CASA DE Nº 109, QUADRA K, DO TIPO "M50A" A SER EDIFICADA - "CONDOMÍNIO RIO MANSO", QUE LOCALIZAR-SE-Á NA RUA PROJETADA A, S/Nº, JARDIM IMPERIAL, EM CUIABÁ/MT, constituída de: sala de estar/tv, dois (2) dormitórios, sendo um (1) tipo suíte c/ closet, copa/cozinha, wc social, lavanderia, área livre, circulação e recuo frontal destinado a acesso e estacionamento de dois (2) automóveis de passeio de médio porte, com as seguintes áreas construídas: 51,0500 metros quadrados de área privativa, 0,9558 metros quadrados de área comum, totalizando 52,0058 metros quadrados, com uma fração ideal de terreno e nas coisas comuns de 204,7042 metros quadrados, equivalente à 0,2185% com as seguintes medidas e confrontações: 5,00 metros de frente para a via de acesso três (3), 5,00 metros aos fundos, confrontando com área verde, 20,00 metros ao lado direito de quem se coloca na via de acesso três (3) e olha para a casa, confrontando com a casa 108 (Cento e Oito) com a qual é geminada, 20,00 metros ao lado esquerdo, confrontando com a casa 110 (Cento e Dez).

PROPRIETÁRIA: SISTEMA FACIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA-CUIABÁ IV - SPE LTDA, sediada na cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2500, Higienópolis, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.204.014/0001-00, conforme a 4ª Alteração e Consolidação do Contrato Social datada de 21/06/2011, devidamente registrada na Junta Comercial de Estado de São Paulo – JUCESP, sob o NIRE nº 35.221.820.034, em sessão de 14/07/2011. **NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR:** R-02 e 04 da matrícula nº 102.426, livro 2, em 21-12-2010 e 10-05-2012, neste RGI. Cuiabá, 16 de Julho de 2014. Eu,  Oficial que o fiz digitar e conferi.

AV-01-113.998 - O imóvel objeto desta matrícula encontra-se hipotecado em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, conforme R-05 da matrícula 102.426, livro 02, em 31/01/2013, neste RGI. Cuiabá, 16 de Julho de 2014. Eu,  Oficial que o fiz digitar e conferi.

AV-02-113.998 - O imóvel objeto desta matrícula foi submetido ao regime de afetação na forma dos artigos 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64, conforme consta na AV-03 da matrícula 102.426, do livro 2, aos 12-04-2011, neste RGI. R\$ 26,65 em conformidade com o art. 43 da Lei 11.977 de 07/07/2009, alterada pela Lei 12.424 e Decreto 7.499 de 16/06/2011 que regulamentam o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV. Cuiabá, 16 de Julho de 2014. Eu,  Oficial que o fiz digitar e conferi.

AV-03-113.998 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Conforme consta no Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações – Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV – Recurso do FGTS, com caráter de escritura pública nº 855553030745, datado de 29-04-2014, a credora hipotecária, **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 04, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-


 Continua no verso

MATRÍCULA

113.998

FOLHA

043/v

04, **autoriza o cancelamento da hipoteca registrada sob nº 05 da matrícula 102.426, livro 02, em 31/01/2013, neste RGI, constante da AV-01 desta matrícula.** Em. R\$ 5,25 em conformidade com o art. 43 da Lei 11.977 de 07/07/2009, alterada pela Lei 12.424 e Decreto 7.499 de 16/06/2011 que regulamentam o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV. Cuiabá, 16 de Julho de 2014. Eu, Paula de Oficial que o fiz digitar e conferi.

R-04-113.998 - COMPRA E VENDA - Conforme Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações – Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV – Recurso do FGTS, com caráter de escritura pública nº 855553030745, datado de 29-04-2014, a empresa **SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA CUIABÁ IV SPE LTDA**, CNPJ 09.204.014/0001-00, sito na Av. Francisco das Chagas de Oliveira, 2500, sala 03B, Higienópolis, em São José do Rio Preto/SP, **vendeu o imóvel objeto desta matrícula, ao Sr. LUIZ ESMAEL DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, nascido em 10-07-1973, jornalista, portador da carteira de identidade CI 07223200, expedida por SSP/MT em 07-12-2004 e do CPF 798.822.421-20, residente e domiciliado na Travessa Santo Antonio, 1090, Agua Limpa, em Várzea Grande/MT, pelo valor da aquisição da fração ideal que corresponderá a casa acima mencionada de R\$ 4.395,11 (quatro mil, trezentos e noventa e cinco reais e onze centavos). A vendedora apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros sob o nº 100342014-88888014, emitida em 04-04-2014 válida até 01-10-2014; a Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, administrada pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, com o código de controle da certidão nº F684.C8FB.B4FF.5036, emitida em 02-04-2014, válida até 29-09-2014 e a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, sob o nº 46374540/2014, expedida aos 07-04-2014 pela Justiça do Trabalho e válida até 03-10-2014. **O outorgado comprador/devedor fiduciante declarou no contrato que tomou conhecimento da vedação legal contida no art. 36 da lei nº 11.977/2009, pelo qual fica impedido, pelo prazo de quinze anos contados da presente data, de promover o remembramento do lote descrito e caracterizado no presente contrato.** Apresentou a Carta de isenção de ITBI conforme artigo 228 da Lei Complementar nº 043, de 23/12/1997, alterada pelo Artigo 1º da Lei Complementar nº 279 de 26/03/2012, expedida aos 04-06-2014 pela Prefeitura Municipal de Cuiabá/MT. Inscrito no Cadastro Municipal sob nº 04.4.21.027.0671.109. Em. R\$ 60,58 em conformidade com o art. 43 da Lei 11.977 de 07/07/2009, alterada pela Lei 12.424 e Decreto 7.499 de 16/06/2011 que regulamentam o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV. Cuiabá, 16 de Julho de 2014. Eu, Paula de Oficial que o fiz digitar e conferi.

R-05-113.998 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – Conforme Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações – Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV – Recurso do FGTS, com caráter de escritura pública nº 855553030745, datado de 29-04-2014, nos termos do artigo 22 e seguintes da Lei 9.514/97, registrado sob nº 04 desta matrícula, o **devedor fiduciante, Sr. LUIZ ESMAEL DOS SANTOS**, já qualificado,

Continua as fls. 043/1

MATRÍCULA

113.998

FOLHA

043/1

**6º Serviço Notarial e Registro de Imóveis
da Terceira Circunscrição Imobiliária**

CUIABÁ
LIVRO Nº 2

- **MATO GROSSO**
- **REGISTRO GERAL**

alienou fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula, para a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, em garantia da dívida no valor de R\$ 104.000,00 (cento e quatro mil reais), a ser paga em 360 meses, em parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$ 604,19 (seiscentos e quatro reais e dezenove centavos), além do valor ora confessado foi utilizado para construção da referida unidade a quantia de R\$ 23.887,00 (vinte e três mil e oitocentos e oitenta e sete reais), de Recursos Próprios e R\$ 2.113,00 (dois mil e cento e treze reais) de desconto concedido pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS. O valor do financiamento será restituído à credora fiduciária acrescidos dos juros remuneratórios cobrados a taxa anual de juros: Nominal 5,5000% e Efetiva 5,6409%. A quantia mutuada será restituída pelo devedor fiduciante a credora fiduciária, por meio de encargos mensais e sucessivos, compreendendo, na data, a prestação composta pela parcela de amortização e juros, calculados pelo Sistema de Amortização Constante Novo. Por força da citada Lei, com a constituição da propriedade fiduciária, a posse direta do bem ficará com o devedor fiduciante e a indireta, com a credora fiduciária. Para fins do disposto no inciso VI do artigo 24, da Lei 9.514/97, o valor da garantia do imóvel objeto desta matrícula é de R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais), sujeito à atualização monetária pelo mesmo índice utilizado para atualização do saldo devedor, reservando-se a CAIXA o direito de pedir nova avaliação, **em que compareceu como incorporadora/SPE/fiadora: SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA CUIABÁ IV SPE LTDA**, CNPJ 09.204.014/0001-00, sito na Av. Francisco das Chagas de Oliveira, 2500, sala 03B, Higienópolis, em São José do Rio Preto/SP, e como **interveniente construtora: RODOBENS NEGOCIOS IMOBILIARIOS S/A**, CNPJ 67.010.660/0001-24, sito na Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, 2500, Higienópolis, em São José do Rio Preto/SP. A incorporadora/fiadora declarou no contrato que como fiadora, assume, como principal pagadora, a responsabilidade solidária pelo pagamento da totalidade da dívida com os seus acréscimos, até a efetiva entrega e recebimento, ao devedor fiduciante, da última unidade construída/emissão do habite-se, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 827, 835, 838 e 839 do Código Civil e todas as demais cláusulas e condições do contrato. O devedor fiduciante declarou no contrato que não está vinculado à Previdência Social, quer como contribuinte na qualidade de empregador, quer como produtor rural. Em. R\$ 1.161,46 em conformidade com o art. 43 da Lei 11.977 de 07/07/2009, alterada pela Lei 12.424 e Decreto 7.499 de 16/06/2011 que regulamentam o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV. Cuiabá, 16 de Julho de 2014. Eu, Índira Luíza Roden Silva, Oficial que o fiz digitar e conferi.

wfs - lote nº 49954

AV-06- 113.998 - CONSTRUÇÃO - A casa objeto desta matrícula foi construída no "**Condomínio Rio Manso**", situado na **Rua Projetada A, s/nº, Bairro Jardim Imperial, no Município de Cuiabá-MT**, conforme consta na AV-360 da matrícula 102.426, livro 2, deste RGI, tendo sido apresentado os seguintes documentos: Auto de Conclusão nº 135/2014 - Habitesse, expedido pela Prefeitura Municipal de Cuiabá/MT, aos 21-03-2014; Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros do INSS (Parcial) sob o nº 149422014-88888373, emitida aos 06-05-2014 e a Certidão de Baixa de Anotação de Responsabilidade Técnica nº 99071, expedida pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Estado de Mato Grosso, em 11-12-2013. Em. R\$ 10,50. Cuiabá, 15 de Setembro de 2014. Eu, Paula, Oficial que o fiz digitar e conferi.

mls - nº do lote 52673

Continua no verso

MATRÍCULA

113.998

FOLHA

043/1vº

AV-07-113.998 - PENHORA - Conforme Termo de Penhora - Bens Imóveis, expedido pelo 6º Juizado Especial Cível de Cuiabá-MT, datado de 14/08/2020, recebido em 23/11/2020, via Central Eletrônica de Integração e Informações dos Serviços Notariais e Registrais do Estado de Mato Grosso - CEI - Corregedoria Geral da Justiça de Mato Grosso (Pedido nº 223681), assinado digitalmente por Dayne Fátima Barbosa Couto Abalen Leite - Gestora Judiciária, extraído dos autos do Processo nº 8023044-96.2018.8.11.0001, tendo como Promovente: **CONDOMINIO RESIDENCIAL RIO MANSO** - CNPJ nº 20.280.031/0001-50 e Promovida: **LUIZ ESMAEL DOS SANTOS**, RG: 07223200 SSP/MT e CPF: 798.822.421-20, fica penhorado tão somente os direitos que o Sr. Luiz Esmael dos Santos, possui no imóvel objeto desta matrícula. Valor: R\$ 6.673,38. Em. R\$ 73,20. Selo digital BNA 74689. Cuiabá, 10 de Dezembro de 2.020. Eu, Joani Maria de Assis Asckar, Oficial que o fiz digitar e conferi.

rvf

AV-08-113.998 - A propriedade do imóvel objeto desta matrícula, ficou consolidada no **FIDUCIÁRIO**, nos termos do § 7º do Art. 26 da Lei nº 9.514/97, conforme requerimento datado de 06/08/2026 da Fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada na AV-03 desta matrícula, instruído com a notificação feita ao devedor Sr. Luiz Esmael dos Santos, brasileiro, solteiro, nascido em 10/07/1973, jornalista, portador da carteira de identidade CI 07223200, expedida por SSP/MT em 07/12/2004 e do CPF 798.822.421-20, pelo valor de R\$ 145.842,40 (cento e quarenta e cinco mil, oitocentos e quarenta e dois reais e quarenta centavos) com o comprovante do pagamento do imposto de transmissão. O imposto de transmissão, no valor de R\$ 5.262,15, foi pago em 17/07/2026, pela guia nº 119807211 na Prefeitura Municipal de Cuiabá/MT. Inscrito no Cadastro Municipal sob 04.4.21.027.0671.109. Permanece averbado nesta matrícula o ônus constante da AV-07 - Penhora, o qual não impede a presente consolidação da propriedade fiduciária, permanecendo hígido até ulterior cancelamento por determinação judicial. Em R\$ 5.543,65, emolumentos cobrados mediante base de cálculo do valor venal do imóvel de R\$ 248.639,01, atribuído pela Prefeitura Municipal de Cuiabá-MT- (Provimento nº 14/2009 CGJ) - Selo digital CMS-47330. Cuiabá, 24 de agosto de 2026. Eu, Joani Maria de Assis Asckar, Oficial que o fiz digitar e conferi.

Tbm



Joani Maria de Assis Asckar-Oficial
 Av. Tancredo Neves, 250 - Jd. Kennedy - Cuiabá-MT
 CEP. 78.065-200 - Fone: (65) 3051-5300
 Email: atendimento@6oficio.com.br

CERTIFICO e dou fé, que esta cópia é reprodução fiel desta matrícula, e tem valor de Certidão de Inteiro Teor. O referido é verdade e dou fé. Cuiabá/MT, 24/08/2026.
Esta certidão tem validade de 30 dias, nos termos do Art.754 da CNGCE/MT.

Documento assinado digitalmente por: Joani Maria de Assis Asckar Em:25/08/2026
 as: 10:21:42 Verifique assinatura digital: <https://verificador.iti.gov.br/>

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
Ato de Notas e Registro

Código da Serventia 62

PROTOCOLO: 234281

Atos: 176

Valor: R\$0,00

Selo Digital
CMS-47344

Consulta selo: www.tjmt.jus.br/selos