

125.664

MATRÍCULA Nº

COMARCA DE RONDONÓPOLIS
ESTADO DE MATO GROSSOREGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO 2
REGISTRO GERALHÉLIO CAVALCANTI GARCIA
OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS**MATRÍCULA Nº**

125664

Data 17 de dezembro de 2019

FLS
1

Oficial

Prenotação n. 363.004, em 16 de dezembro de 2019.

Um lote de terreno para construção sob n. 02 da quadra n. 05, situado no loteamento denominado **"JARDIM GREEN VALLEY"**, zona urbana desta cidade, com a área de 323,87m², dentro dos seguintes limites, medidas e confrontações: frente para a rua Pedro Alves de Souza, medindo 11,50 metros, mais chanfro de 2,12 metros; pelo lado direito com a rua B, medindo 23,50 metros; pelo lado esquerdo com o lote n. 04, medindo 25,00 metros; e aos fundos com o lote n. 01, medindo 13,00 metros. PROPRIETÁRIA: **VILLAGGIO DE VENEZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede à rua Padre Anchieta, n. 2285, conjunto 302, bairro Bigorrião, Curitiba-PR, inscrita no CNPJ/MF sob n. 09.063.618/0001-75, com seu contrato social arquivado na Junta Comercial do Paraná sob n. 4120668026-4, por despacho em sessão de 30/07/2007 e subsequentes alterações, estando a última arquivada naquele mesmo Registro do Comércio sob n. 20143882597, em 25/07/2014, conforme Simplificada expedida pela JUCEPAR em data de 25/11/2014. TÍTULO AQUISITIVO: Matrícula n. 94.337, livro 2, desta Serventia Registral. Emolumentos R\$ 70,90. Selo Digital BJH 41714. A Escrevente Juramentada Maria Célia Lima Botero MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.

R.1/125.664, em 28/10/2020. Prenotação n. 376.465, em 06/10/2020.

CISÃO PARCIAL: Pelo requerimento datado de 09/07/2020, conforme 3ª Alteração de Contrato Social datada de 22/10/2014, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado do Paraná sob n. 20150596545, em 29/04/2015; 4ª Alteração de Contrato Social datada de 31/08/2016, registrada na Junta Comercial do Estado do Paraná sob n. 20165713160 em 21/10/2016; 5ª Alteração de Contrato Social datada de 11/12/2018, registrada na Junta Comercial do Estado do Paraná sob n. 20190721510 em 25/02/2019; 6ª Alteração de Contrato Social datada de 30/04/2019, registrada na Junta Comercial do Estado do Paraná sob n. 20191024490 em 20/05/2019; e 12ª Alteração de Contrato Social datada de 30/04/2019; Protocolo e Justificativa de Cisão Parcial e Laudo de Avaliação, datados de 30/04/2019 e 15/04/2019 respectivamente, registrados na Junta Comercial do Estado do Paraná sob n. 20191024503, em 20/05/2019, **parte do patrimônio líquido da VILLAGGIO DE VENEZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob n. 09.063.618/0001-75, com contrato social arquivado perante a Junta Comercial do Estado do Paraná sob n. 41206680264, com sede em Curitiba-PR, na rua Padre Anchieta, n. 2285, Conjunto 302, Bigorrião, CEP: 78.730-000, **foi cindido pela empresa BOSTON PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA**, sociedade empresária limitada, com sede na Avenida D. Pedro II, n. 381, Vila Aurora, CEP: 78.740-024, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob n. 10.989.546/0001-70, com contrato social registrado na Junta Comercial do Estado de Mato Grosso sob o NIRE 51.2.0113626-2, em sessão do dia 27/07/2009, **passando o imóvel objeto da presente matrícula, com inscrição municipal n. 1243381 a incorporar ao seu patrimônio, pelo valor de R\$ 17.880,43.** Valor da Avaliação: R\$ 93.900,00 - Emolumentos R\$ 2.107,40. Selo Digital BMP 67237. A Tabeliã Substituta Rosana Auxiliadora Falcão Garcia ROSANA AUXILIADORA FALCÃO GARCIA GUIMARÃES.

Av.2/125.664, em 28/10/2020. Prenotação n. 376.465, em 06/10/2020.

Faz-se a presente averbação para constar que anexo ao contrato apresentaram: **Guia de ITBI** n. 3089/2020 - DAM 28035351705572303, paga no valor de R\$ 1.878,00 em 21/09/2020, calculado 2% sobre o valor de R\$ 93.900,00; **Certidão Negativa de Débitos Imóvel** - CND n. 154557/2020, emitida às 14:30:41 do dia 28/09/2020, pela Secretaria Municipal de Receita da Prefeitura Municipal de Rondonópolis-MT; **Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União**, código de controle n. 08D8.FC4E.79D8.836D, emitida às 09:48:02 do dia

MATRÍCULA Nº

125664

Data 17 de dezembro de 2019

FLS
1

Oficial

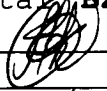
05/02/2020, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN n. 1.751, de 02/10/2014, válida até 03/08/2020, que foi prorrogada até 01/12/2020. Emolumentos: R\$ 14,20 cada, 3 atos executados, totalizando R\$ 42,60. Selo Digital BMP 67239. A Tabela Substituta ROSANA AUXILIADORA FALCÃO GARCIA GUIMARÃES.

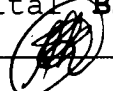
Av.3/125.664 - CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA. Procedo à presente averbação, nos termos do Provimento 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça, para constar que esta matrícula tem o seguinte **CNM: 063297.2.0125664-02.** Isento de emolumentos. Selo Digital **BZA 14082.** Rondonópolis-MT, 21/12/2023. O Escrevente Autorizado FÁBIO DE ALMEIDA KLEGIN.

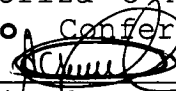
R.4/125.664 - VENDA E COMPRA - Protocolo n. 438.433, em 15/12/2023. Nos termos do **TÍTULO:** Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFI - Sistema de Financiamento Imobiliário n. 1.4444.2194739-2, firmado aos 18 de outubro de 2023, em Londrina-PR, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 38 da Lei 9.514/1997, a **TRANSMITENTE: BOSTON PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA**, já qualificada, vendeu o imóvel ao **ADQUIRENTE: FERNANDO KOBAYASHI**, nacionalidade brasileira, nascido em 02/08/1978, vendedor, filho de Maria Aparecida Kobayashi e Chuniti Kobayashi, email: fernando01kobayashi@gmail.com, portador da CNH n. 00362519756-DETRAN/PR expedida em 29/09/2018 e do CPF n. 019.100.909-13, solteiro, e declara não conviver em união estável, residente e domiciliado à rua Francisco Marques de Oliveira, n. 240, João Paz, em Londrina-PR. **VALOR DA TRANSAÇÃO:** R\$ 250.000,00, sendo que R\$ 50.000,00 correspondem a recursos próprios, e R\$ 200.000,00 são oriundos de financiamento concedido pela instituição financeira CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **VALOR FISCAL:** R\$ 250.000,00. **IMPOSTO DE TRANSMISSÃO:** Guia do ITBI sob n. 4867/2023 - DAM 28035352399036871, paga no valor de R\$ 5.000,00 em 30/11/2023, calculado 2,00% sobre R\$ 250.000,00. Certidão Negativa de Débitos do Imóvel - CND n. 517162/2023, emitida em 08/12/2023, pela Prefeitura Municipal de Rondonópolis-MT. Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, código de controle da certidão: 8010.600A.08F3.E15E, emitida dia 19/10/2023 com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN n. 1.751, de 02/10/2014 pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, válida até 16/04/2024, confirmada a autenticidade da certidão em 21/12/2023, via internet. Emolumentos R\$ 5.535,10. Selo Digital **BZA 14085.** Rondonópolis/MT, 21/12/2023. O Escrevente Autorizado FÁBIO DE ALMEIDA KLEGIN.

R.5/125.664 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Protocolo n. 438.433 em 15/12/2023. Nos termos do instrumento referido no **R.4**, o **ADQUIRENTE/DEVEDOR/FIDUCIANTE: FERNANDO KOBAYASHI**, já qualificado, transfere a propriedade resolúvel do imóvel, em Alienação Fiduciária, nos termos da Lei n. 9.514/97, abrangendo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações, em favor da **CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei n. 759/69, alterado pelo Decreto-Lei n. 1.259/1973, 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/MF sob n. 00.360.305/0001-04, mediante as seguintes **CLÁUSULAS:** VALOR TOTAL DA DÍVIDA (FINANCIAMENTO): R\$

MATRÍCULA Nº	DATA	CNM 0632972.0125664-02	FLS
125664	17 de dezembro de 2019	O Oficial	1-A

200.000,00, constante na letra "B6", destinado a completar o preço da compra do imóvel ora adquirido - CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO: Origem dos Recursos: SBPE; MODALIDADE: Aquisição de Lote Urbanizado; SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC; ÍNDICE DE ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR: TR; ENQUADRAMENTO: SFI; VALOR DE FINANCIAMENTO PARA DESPESAS ACESSÓRIAS (Custas Cartorárias): Registro e ITBI e COMISSÃO DO LEILOEIRO (se houver): Não se aplica; VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA E DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$ 250.000,00; PRAZO TOTAL (meses): 240 - AMORTIZAÇÃO (meses): 240; TAXA DE JUROS: Taxa de Juros Balcão: Nominal%(a.a.) 11.1610 - Efetiva%(a.a.); 11.7500; Nominal%(a.m.) 0,9261 - Efetiva%(a.m.); 0,9301; Taxa de Juros Reduzida: Nominal%(a.a.) 10.9350 - Efetiva%(a.a.) 11.5000; Nominal%(a.m.) 0.9074 - Efetiva%(a.m.) 0.9112; ENCARGO MENSAL INICIAL: Prestação (a+j) - Taxa de Juros Balcão: R\$ 2.693,49; Taxa de Juros Reduzida: 2.655,83; Prêmios de Seguros MIP e DFI: R\$ 50,40; Tarifa de Administração-TA: R\$ 0,00; Total: R\$ 2.743,89 - R\$ 2.706,23; VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 20/11/2023; REAJUSTE DOS ENCARGOS: De acordo com item 4; FORMA DE PAGAMENTO NA DATA DA CONTRATAÇÃO: Débito em Conta Corrente. As demais condições e termos constam do referido instrumento. Emolumentos R\$ 4.463,10. Selo Digital BZA 14085. Rondonópolis/MT, 21/12/2023. O Escrevente Autorizado  FÁBIO DE ALMEIDA KLEGIN.

Av.6/125.664 - CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - Protocolo n. 438.433, em 15/12/2023. Nos termos da Cédula de Crédito Imobiliário n. 1.4444.2194739-2, série 1023 emitida em 18 de outubro de 2023, nos termos da Lei 10.931 de 02/08/2004, procedo à presente averbação para constar que as condições gerais da dívida objeto do **R.5**, passam a ser as seguintes: GARANTIA - TIPO: Real; MODALIDADE: Alienação Fiduciária; VALOR DO CRÉDITO: R\$ 200.000,00; DATA BASE: 18/10/2023; CONDIÇÃO DA EMISSÃO: Integral e Cartular; CONDIÇÕES GERAIS DA DÍVIDA: Prazo, em meses - Total: 240; AMORTIZAÇÃO: 240; CARÊNCIA: 0; DATA DO VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO: 20/11/2023; VALORES, EM REAIS - TOTAL DA DÍVIDA: R\$ 200.000,00; GARANTIA: R\$ 250.000,00; TOTAL DA PARCELA: R\$ 2.743,89; SEGUROS DE MORTE E INVALIDEZ PERMANENTE: R\$ 50,40; SEGUROS DE DANOS FÍSICOS AO IMÓVEL: R\$ 0,00; TAXA DE JUROS: Nominal 11,1610% a.a. - Efetiva 11,7500% a.a.; FORMA DE REAJUSTE: mensal; TAXA DE JUROS - MORATÓRIOS: 0,033% (trinta e três milésimos por cento) por dia de atraso; REMUNERATÓRIOS: 11.1610% a.a.; ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA: mensal no dia correspondente ao da contratação, com base no coeficiente de atualização aplicável aos depósitos de poupança do dia correspondente ao vencimento dos encargos mensais; LOCAL DE PAGAMENTO: Londrina-PR. **Emolumentos isento (art. 234 da CNGCE/MT)**. Selo Digital BZA 14086. Rondonópolis/MT, 21/12/2023. O Escrevente Autorizado  FÁBIO DE ALMEIDA KLEGIN.

AV-07/125.664, em 06/03/2026. **SANEAMENTO DO Nº DAS FICHAS**: Procedese a presente averbação ex-officio, a fim de retificar a sequência do número atribuído às fichas, **fazendo constar o número correto desta ficha, qual seja: ficha nº 2**, visando resguardar os princípios que norteiam os atos de registro, quais sejam: Segurança, Eficácia e Continuidade, tudo conforme autoriza o Art. 213, inciso I, "a" da Lei 6.015/73. **Emolumentos: Isento**. Conferido e digitado por Estefany Camila da Silva Santos. Eu, , ADRIELLE CRISTHIANA DA SILVA RIBEIRO, Escrevente Autorizada, que o fiz constar e assino. **SELO DIGITAL CKL 68068**.

MATRICULA Nº	DATA	CNM 063297.2.0125664-02	FICHA
125.664	17 de Dezembro de 2019	O Oficial	2-vº

PROTOCOLO N. 482.875 do livro n. 1, às 11hs28min do dia 25/02/2026. **AV-08/125.664**, em 06/03/2026. **INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA URBANA e CEP:** Nos termos do Requerimento datado de 20/02/2026, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se inscrito neste Município de Rondonópolis-MT sob n. **1243381** e localizado no **CEP:78.730-724**, conforme Boletim de Cadastro Imobiliário (BCI), emitido em 25/02/2026. **Emolumentos: R\$ 21,95** (vinte e um reais e noventa e cinco centavos). Conferido e digitado por Estefany Camila da Silva Santos. Eu, Adrielle Cristhiana da Silva Ribeiro ADRIELLE CRISTHIANA DA SILVA RIBEIRO, Escrevente Autorizada, que o fiz constar e assino. **SELO DIGITAL CKL 68072.**

PROTOCOLO N. 482.875 do livro n. 1, às 11hs28min do dia 25/02/2026. **AV-09/125.664**, em 06/03/2026. **IMÓVEL:** O mesmo anteriormente descrito e caracterizado. **TÍTULO: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** Nos termos do Requerimento datado de 20/02/2026, procede-se à presente averbação para constar que fica consolidada a propriedade do imóvel em nome da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei n. 759/1969, alterado pelo Decreto-Lei n. 1.259/1973, regendo-se pelo Estatuto vigente nesta data, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob n. 00.360.305/0001-04, neste ato representada por seu procurador MILTON FONTANA, brasileiro, casado, economiário, portador da Carteira de Identidade RG n. 1.616.101-7-SSP/SC, inscrito no CPF sob o n. 575.672.049-91, nos termos do Substabelecimento de Procuração lavrado aos 17/04/2025, fl. 200, livro n. 3623-P, no 2º Ofício de Notas e Protesto de Títulos da Comarca de Brasília-DF, tendo em vista que a seu requerimento fiz intimar o devedor fiduciante FERNANDO KOBAYASHI, já qualificado, para satisfazer no prazo de quinze dias as prestações vencidas e as que se vencessem até a data do pagamento, assim como os demais encargos, inclusive das despesas de cobrança e intimação, sem que o fiduciante tenha purgado a mora. **De acordo com o Art. 27 da Lei 9.514 de 20/11/97, este imóvel deverá ser objeto de público leilão.** **VALOR DA TRANSAÇÃO:** R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais). **VALOR FISCAL:** R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais). **IMPOSTO DE TRANSMISSÃO:** Guia n. 12012/2026, pago no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil e reais), em 28/01/2026, conforme comprovante emitido pela Caixa Econômica Federal. **DOCUMENTOS APRESENTADOS:** a) Certidão Negativa de Débitos Municipais, Relativo aos Tributos e à Dívida Ativa do Imóvel sob n. 9264/2026, emitida as 30/01/2026, pela Prefeitura Municipal de Rondonópolis-MT, válida até 31/03/2026; b) Certidão de Matrícula n. 125.664, emitida em 06/03/2026 por este RGI, válida por 30 (trinta) dias. Feita a consulta ao site da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens em 06/03/2026, com resultado positivo em nome da CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CNPJ n. 00.360.305/0001-04 - hash n. jgvfuyrbu3, protocolo n. 202603.0315.04539619-IE-183 - referente a matrícula específica n. 57.789, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Tubarão-SC - processo n. 5007718-81.2024.4.04.7207 da 1ª Vara Federal de Tubarão-SC, a qual não obsta a consolidação da propriedade, nos termos do § 11º do art. 27 da Lei 9.514/97; e com resultado negativo em nome de FERNANDO KOBAYASHI - CPF n. 019.100.909-13 - hash n. v8sza8hasq. A informação negativa não significa inexistência de indisponibilidades

MATRÍCULA Nº	DATA	CNM 063297.2.0125664-02	FICHA
125.664	17 de Dezembro de 2019	O Oficial	3

decretadas anteriormente à 14/08/2014, na forma do Provimento CNJ n. 188/2024, de 04/12/2024. **Emitida DOI. Emolumentos: R\$ 5.573,15** (cinco mil, quinhentos e setenta e três reais e quinze centavos). Conferido e digitado por Estefany Camila da Silva Santos. Eu, [assinatura], ADRIELLE CRISTHIANA DA SILVA RIBEIRO, Escrevente Autorizada, que o fiz constar e assino. **SELO DIGITAL CKL 68074.**

Cartório 1º Ofício - Serviço Registral de Imóveis
Suelene Cock Corrêa
Registradora Interina

Certifica que a presente cópia é reprodução fiel, integral da matrícula constante desta serventia; Certifica ainda que o ônus, ônus, ônus de ações reais/persecutórias e alienações, constam na própria matrícula, sendo assim esta é uma certidão de propriedade, ônus, ações reais/persecutórias e alienações. Tudo conforme descrito nos parágrafos 1º e 11º do Art. 19 da Lei 6.015/73, alterada pela Lei 14.382/22. Rondonópolis-MT, 16 de março de 2026.

Código do(s) Ator(es):
Selo Digital: CKL 71383 Valor: 0,00
Consulte no site: www.tjmt.jus.br/selos
Válido por 30(trinta) dias



ESTA CERTIDÃO FOI ASSINADA DIGITALMENTE

Dados do Certificado:
Luana de Souza Ferreira
Registradora Substituta

Versão: V3

Número de série: 273613865a104281

Algoritmo de assinatura: sha256RSA

Algoritmo de hash de assinatura: sha256

Emissor: CN AC META CERTIFICADO DIGITAL CO OB - AC SAFEWEB O - ICP-Brasil C = BR

Válido a partir de: segunda-feira, 1 de abril de 2024 13:41:25

Válido até: quinta-feira, 1 de abril de 2027 13:41:25