

**MATRÍCULA Nº**

115910

Data 28 de novembro de 2016

Oficial

*Auto*FLS  
1

Prenotação n. 312.217, em 25 de novembro 2016.

Um lote de terreno para construção, sob n. 02 da quadra n. 06, do loteamento denominado "RESIDENCIAL JOÃO ANTÔNIO FAGUNDES II", situado na zona urbana desta cidade, com a área de 200,00m<sup>2</sup>, dentro dos seguintes limites, medidas e confrontações: Frente para a rua L, medindo 10,00 metros; fundos com o lote n. 15, medindo 10,00 metros; lado direito com o lote n. 03, medindo 20,00 metros; lado esquerdo com o lote n. 01, medindo 20,00 metros. PROPRIETÁRIA: **ZOOTEC INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA.**, com sede na Rodovia BR-163, Km 114,5, Estância Lago Azul, zona rural de Rondonópolis-MT, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 01.368.688/0001-20, registrada na Junta Comercial do Estado de Mato Grosso - JUCEMAT sob n. 20100256872 em 16/04/2010. TÍTULO AQUISITIVO: Matrícula n. 106.784, livro 2, desta Serventia. Emolumentos: R\$ 63,00. A Escrevente Juramentada *Auto* LINDINALVA COSTA BEZERRA DE FREITAS.

R.1/115.910, em 06/01/2017. Prenotação nº 313.706, em 03/01/2017. **Canç. HIPOTECA DE 1º GRAU:** Pelo Contrato por Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no Âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida n. 8.7877.0079373-2, firmado em Rondonópolis-MT, aos 22 de dezembro de 2016, com força de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei 4380/64, a Credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei n. 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 n. 00.360.305/0001-04, concede a Devedora **IMOBILIÁRIA PAIAGUÁS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF n. 11.009.202/0001-10, sito na avenida Quinze de Novembro, n. 207, Centro Sul, em Cuiabá-MT, uma abertura de crédito no valor de R\$ 16.499.054,57 (dezesseis milhões, quatrocentos e noventa e nove mil, cinquenta e quatro reais e cinquenta e sete centavos) **computado** nas matrículas, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento "**João Antônio Fagundes II Modulo II**", em Rondonópolis-MT, pelo prazo de 24(vinte e quatro) meses, contado do 1º(primeiro) dia do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no cronograma físico-financeiro do empreendimento para o término da obra. O prazo de amortização, mencionado no caput desta Cláusula, acrescido do prazo de construção/legalização constante na Letra "C.6.1" é limitado a 60(sessenta) meses. O desembolso do financiamento mencionado na Letra "C.5", será efetuado pela CAIXA em parcelas mensais, conforme o andamento das obras, de acordo com o percentual apontado no Relatório de Acompanhamento de Empreendimento - RAE emitido pela CAIXA, sendo que o desembolso, além das demais condições definidas nesta Cláusula, será condicionado à confirmação de que foram aplicados na obra os recursos relativos à contrapartida do Devedor, conforme consta na Cláusula Oitava - Parágrafo Quinto, a liberação das parcelas intermediárias do financiamento é condicionada à apresentação/atendimento das exigências contidas nas alíneas "a, b, c, d, e, e f, além das seguintes alíneas "a, b, c, d, e, f, g, h e i", do parágrafo sexto. DA GARANTIA HIPOTECÁRIA - Em garantia da dívida ora confessada e demais obrigações assumidas, a Interviente Garantidora Hipotecante, ZOOTEC INDUSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA, CNPJ nº 01.368.688/0001-20, sito na Rodovia BR 163, Km 114,5, Estância Lago Azul, zona rural, Rondonópolis-MT, dá à CAIXA, em **PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA**, transferível a terceiros, o imóvel objeto da presente matrícula de sua propriedade. Concordam as partes que o valor dos imóveis hipotecados para fins do artigo 1484 do Código Civil Brasileiro, fica fixado em R\$

**MATRÍCULA Nº**

115910

Data 28 de novembro de 2016

FLS

1

Oficial

21.500.000,00 (vinte e um milhões e quinhentos mil reais) **computado** nas matrículas. E, ainda como Fiadores e Principais Pagadores, IMOBILIÁRIA PAIAGUÁS LTDA, inscrita no CNPJ/MF n. 11.009.202/0001-10, sito na avenida Quinze de Novembro, n. 207, Centro Sul, em Cuiabá-MT; EDGAR DOS SANTOS VEGGI, nacionalidade brasileira, solteiro, nascido em 14/04/1990, proprietário de microempresa, portador da carteira de identidade CI n. 04382853877, expedida por DETRAN/MT em 08/05/2013 e do CPF n. 032.368.641-92, residente e domiciliado na avenida Alameda Flamboyant, n. 21, quadra 4, Paiaguás, em Cuiabá-MT; e EDY VEGGI SOARES, nacionalidade brasileira, separado judicialmente, nascido em 02/10/1959, empresário, portador da carteira de identidade RG n. 00052604, expedida por SSP/MT em 05/02/2003 e do CPF n. 177.836.901-49, residente e domiciliado na avenida Lava Pes, n. 786, Apto 700, Duque de Caxias, em Cuiabá-MT, solidariamente responsáveis pelo fiel e cabal cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórios, assumidas pela Devedora por força deste contrato, reconhecendo-as como líquidas e certas e comprometendo-se a honrar a fiança ora prestada, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, até a liquidação da dívida e o integral cumprimento das obrigações não-pecuniárias estabelecidas neste contrato. Em razão do acima exposto, os Fiadores renunciam expressamente, de maneira irrevogável e irretratável, aos benefícios enunciados nos Artigos 827, 835, 838 e 839 do Código Civil, ao mesmo tempo em que declaram não existir qualquer impedimento legal ou convencional que lhes impeça de assumir a presente fiança, sujeitando-se as partes contratantes às demais cláusulas e condições do presente contrato. Apresentaram: **Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União**, código de controle da certidão: BD38.2071.E7E7.294D, emitida às 17:50:54 do dia 12/12/2016 pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 02/10/2014, valida até 10/06/2017, verificada a autenticidade da certidão em 06/01/2017; e **Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União**, código de controle da certidão: C864.BB72.AB89.B709, emitida às 17:20:15 do dia 03/11/2016 pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 02/10/2014, valida até 02/05/2017, verificada a autenticidade da certidão em 06/01/2017. **Beneficiado(s) pelo artigo 237-A, § 1º da Lei 6.015/73. Emolumentos Isento.** A escrevente juramentada Lindinalva Costa Bezerra de Freitas LINDINALVA COSTA BEZERRA DE FREITAS.

Av.2/115.910, em 18/04/2017. Prenotação n. 317.102, em 10/04/2017. CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Fica cancelada a hipoteca registrada sob n. 1, desta matrícula, conforme autorização da credora Caixa Econômica Federal - CAIXA, contida no item 1.7 da Cláusula 1 do Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS n. 8.7877.0086391-9, firmado aos 30 de janeiro de 2017, em Rondonópolis-MT. Emolumentos R\$ 12,30. A Escrevente Juramentada Maria Célia Lima Botero MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.

R.3/115.910, em 18/04/2017. Prenotação nº 317.102, em 10/04/2017. COMPRA E VENDA: Pelo Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS n. 8.7877.0086391-9, firmado aos 30 de janeiro de 2017, em Rondonópolis-MT, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei n. 4.380/64, contratam a presente operação de aquisição de terreno e mútuo para

**MATRÍCULA Nº**

115910

Data 28 de Novembro de 2016

FLS  
1-A

Oficial

construção, com obrigações e alienação fiduciária em garantia no Sistema Financeiro da Habitação - SFH, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, na forma da Lei 11.977/09, pelo preço de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), a proprietária ZOOTECA INDUSTRIA E COMERCIO DE PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 01.368.688/0001-20, sito à Rodovia BR 163, KM 114,5, Estância Lago Azul, zona rural, em Rondonópolis-MT, **VENDEU** o imóvel objeto da presente matrícula, com inscrição municipal n. 10044532, para **CRISTIANO SOUZA VALENTIM**, nacionalidade brasileira, nascido em 10/01/1988, proprietário de microempresa, portador da carteira de identidade n. 17592470, expedida por SEJSP/MT em 07/01/2015 e do CPF 020.561.901-09, solteiro, residente e domiciliado na rua K, 26, Qd. 12 Lt. 26, Casaldaliga, em Rondonópolis-MT. **Beneficiado(a)(s) pelo inciso II do art. 43 da Lei n. 12.424/11. Emolumentos reduzidos em 50%.** R\$ 179,60. A Escrevente Juramentada Maria MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.

Av.4/115.910, em 18/04/2017. Prenotação n. 317.102, em 10/04/2017. Faz-se a presente averbação para constar que anexo ao contrato apresentaram: a **Guia do ITBI** sob n. 13827/2017 - DAM 14050725/2017, paga no valor de R\$ 75,00 em 17/03/2017, calculado 0,50% sobre a parte financiada R\$ 15.000,00, **Certidão Negativa** n. 1854/2017, passada aos 17/03/2017, pela Secretaria Municipal de Finanças desta cidade; e **Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União**, código de controle da certidão: E5A2.EFA3.66E3.FF1B, emitida às 12:56:26 do dia 23/03/2017 com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN n. 1.751, de 02/10/2014 pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, válida até 19/09/2017, confirmada a autenticidade da certidão em 30/03/2017, via internet. Emolumentos R\$ 12,30 casa, praticado 03 atos, totalizando R\$ 36,90. A Escrevente Juramentada Maria MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.

R.5/115.910, em 18/04/2017. Prenotação n. 317.102, em 10/04/2017. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo mesmo contrato que deu origem ao registro n. 3, na presente matrícula, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei n. 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/MF sob n. 00.360.305/0001-04, na qualidade de Credora/Fiduciária, concede a **CRISTIANO SOUZA VALENTIM**, acima qualificado, designado Devedor/Fiduciante, um financiamento no valor de R\$ 80.000,00 constante na letra "B.4.1", destinado a aquisição do terreno e construção do imóvel residencial descrito na letra "D", nas seguintes condições: **CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO** - Modalidade: Aquisição de Terreno e Construção de Imóvel Residencial Urbano; Origem dos Recursos: FGTS; Sistema de Amortização: PRICE; Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (custas cartorárias: registro e/ou ITBI): R\$ 0,00; Valor Total da Dívida (Financiamento do imóvel + financiamento para despesas acessórias): R\$ 80.000,00; Valor da Garantia Fiduciária: R\$ 100.000,00; Valor do Imóvel para Fins de Leilão Público: R\$ 100.000,00; Prazo total em meses: Construção/legalização: 24; Amortização: 360; Taxa de Juros % (a.a.): Nominal: 5,00 - Efetiva: 5,1161; Encargos financeiros: De acordo com o item 5; Encargos no período de construção: De acordo com o item 5.1.2; Encargos no período de amortização: Prestação mensal inicial (a+j): R\$ 429,45; Taxa de Administração: R\$ 0,00; Seguro: R\$ 15,30; Total: R\$ 444,75; Vencimento do primeiro encargo mensal: 28/02/2017; Época de reajuste dos encargos: De acordo com o item 5. Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS/União (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012) - Taxa de Administração: R\$ 1.558,90 - Diferencial na Taxa de Juros: R\$

**MATRÍCULA Nº**

115910

Data 28 de novembro de 2016

FLS  
1

Oficial

14.441,10. GARANTIA: O Devedor **ALIENA** à CEF, em caráter fiduciário, 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. O valor destinado à aquisição do terreno e à construção do imóvel residencial urbano objeto deste contrato é R\$ 100.000,00 (cem mil reais), composto pela integralização dos valores abaixo: Valor do financiamento concedido pela Caixa: R\$ 80.000,00; Valor dos recursos próprios: R\$ 6.341,00; Valor dos recursos da conta vinculada do FGTS: R\$ 0,00; Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS: R\$ 13.659,00, sendo R\$ 15.000,00 destinado à aquisição do terreno e o restante à construção de uma casa residencial com a área de 44,83m<sup>2</sup>, com: sala, cozinha, 02 quartos, banheiro e área de serviço. Comparece neste ato como Fiadora e Principal Pagadora de todas as obrigações assumidas pelo(a)(s) Devedor(a)(es)/Fiduciante(s), renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 827, 835, 838 e 839 do Código Civil, IMOBILIÁRIA PAIAGUAS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob n. 11.009.202/0001-10, situada na Av. 15 de Novembro, n. 207, Centro Sul, em Cuiabá-MT. A garantia fidejussória prevalecerá até 6(seis) meses após o final do prazo de construção original do empreendimento, sujeitando-se as partes às demais cláusulas e condições do referido contrato. Beneficiado(a)(s) pelo inciso II do art. 43 da Lei nº 12.424/11. Emolumentos reduzidos em 50%. R\$ 896,10. A Escrevente Juramentada Maria MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.

Av.6/115.910, em 05/09/2018. Prenotação n. 339.021, em 31/08/2018.

EDIFICAÇÃO: Pelo requerimento datado de 10/08/2018, faz-se esta averbação para constar que no imóvel objeto desta matrícula foi edificada **uma construção residencial com 44,83m<sup>2</sup>**, com frente para a rua L, a qual recebeu o n. 531, com inscrição municipal n. 10044532, conforme prova o Habite-se n. 311/2018, passado aos 19/06/2018, pela Secretaria Municipal de Habitação e Urbanismo - Departamento de Análise e Aprovação de Projetos da Prefeitura Municipal desta cidade; estando a mesma em situação regular com o Instituto Nacional do Seguro Social - INSS, consoante faz prova a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros n. 001122018-88888428 - CEI n. 51.238.42428/79, emitida em 21/05/2018 pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, com base na Portaria Conjunta PGFN/RFB n. 01, de 20/01/2010, com validade até 17/11/2018, verificada a autenticidade da certidão em 03/09/2018. Apresentou a ART n. 2676404. Beneficiado pelo inciso II do art. 42 da Lei n. 12.424/2011. Emolumentos reduzidos em 50%. R\$ 69,62. A Escrevente Juramentada Lindinalva LINDINALVA COSTA BEZERRA DE FREITAS.

**AV-07/115.910**, em 25/11/2025. **AVERBAÇÃO DO CNM**: Procede-se a esta averbação, de Ofício, por força do disposto no Artigo 330 do Provimento 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça, para constar o Código Nacional de Matrícula - **C.N.M. 063297.2.0115910-67. Emolumentos: (Isento)**. Conferido e digitado por Vitória Karoline Soares Fernandes. Eu, Luana; LUANA DE SOUZA FERREIRA, Registradora Substituta, que o fiz constar e assino. **SELO DIGITAL CKL 24720**.

**AV-08/115.910**, em 25/11/2025. **SANEAMENTO DO Nº DAS FICHAS**: Procede-se 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.

115.910

MATRÍCULA Nº

COMARCA DE RONDONÓPOLIS  
ESTADO DE MATO GROSSO

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

| MATRÍCULA Nº | DATA                   | CNM 063297.2.0115910-67 | FICHA |
|--------------|------------------------|-------------------------|-------|
| 115.910      | 28 de Novembro de 2016 | O Oficial               | 3     |

**Emolumentos: Isento.** Conferido e digitado por Vitória Karoline Soares Fernandes. Eu, \_\_\_\_\_, LUANA DE SOUZA FERREIRA, Registradora Substituta, que fiz constar e assino. **SELO DIGITAL CKL 24721.**

**PROTOCOLO N. 477.774** do livro n. 1, às 14hs38min do dia 25/11/2025. **AV-09/115.910**, em 25/11/2025. **ESPECIALIDADE OBJETIVA - DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL:** Nos termos do Requerimento datado de 01/09/2025, procede-se a presente averbação para constar que de acordo com a Lei n. 12.329 de 22/07/2022 a rua L passou a denominar-se **RUA SILVINO ANTONIO DOS SANTOS** e localizado no **CEP: 78736-213**, conforme Boletim de Cadastro Imobiliário (BCI), emitido em 28/10/2025. **Emolumentos: R\$ 19,05** (dezenove reais e cinco centavos). Conferido e digitado por Vitória Karoline Soares Fernandes. Eu, \_\_\_\_\_, LUANA DE SOUZA FERREIRA, Registradora Substituta, que fiz constar e assino. **SELO DIGITAL CKL 24724.**

**PROTOCOLO Nº 477.774** do livro n. 1, às 14h38min do dia 25/11/2025. **AV-10/115.910**, em 25/11/2025. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** Nos termos do Requerimento de 01/09/2025, 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. 759/69, 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, às 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 CRISTIANO SOUZA VALENTIM, 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 FISCAL: R\$ 150.000,00** (cento e cinquenta mil reais). **IMPOSTO DE TRANSMISSÃO:** Guia n. 3434/2025, pago no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais), em 21/08/2025, pela Caixa Econômica Federal. Feita a consulta ao site da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens com resultados negativos das partes em 30/10/2025 - CNPJ n. 00.360.305/0001-04 - hash n.bzshyygi09 e CPF n. 039.091.031-70 - hash n. v2difsiojw. A informação negativa não significa inexistência de indisponibilidades decretadas anteriormente à 14/08/2014, na forma do Provimento CNJ n. 188/2024, de 04/12/2024. **Emitida DOI. Emolumentos: R\$ 3.374,54** (três mil, trezentos e setenta e quatro reais e cinquenta e quatro centavos). Conferido e digitado por Vitória Karoline Soares Fernandes. Eu, \_\_\_\_\_, LUANA DE SOUZA FERREIRA, Registradora Substituta, que fiz constar e assino. **SELO DIGITAL CKL 24729.**

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

ESTA CERTIDÃO FOI ASSINADA DIGITALMENTE

Certifica que a presente cópia é reprodução fiel, integral da matrícula constante desta serventia; Certifica ainda que o ônus, otações de ações reais/reipersecutórias e alienações, constam na própria matrícula, sendo assim esta é uma certidão de propriedade, ônus, ações reais/reipersecutórias 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, 08 de dezembro de 2025.  
Código do(s) Ato(s): 176 GRATUITO  
Selo Digital: CKL 30305 Valor: 0,00  
Consulte no site: [www.tjmt.jus.br/selos](http://www.tjmt.jus.br/selos)  
Válido por 30(trinta) dias



Dados do Certificado:  
Luana de Souza Ferreira  
Registradora Substituta

Versão: V3  
Número de série: 293d13660af1d482b1  
Algoritmo de assinatura: sha256RSA  
Algoritmo de hash de assinatura: sha256  
Emissor: CN AC META CERTIFICADO DIGITAL CD OU = 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