

Matrícula n.º

108.457

DATA: Cuiabá-MT, 29 de Junho de 2020.
Oficial

Fls. 01

CNM 063776.2.0108457-22

CASA 17 do LOTEAMENTO RESIDENCIAL BOM JESUS – “CONDOMÍNIO ATHENAS”, situado na Rua Cardeal no Loteamento Bom Jesus em Cuiabá-MT, a **SER CONSTRUÍDA** no lote 17 da quadra 05 que tem área de 128,00m². Tem a frente para a Rua Pompéia, fundos para a Casa 02, direita para a Casa 18 e o lado esquerdo para a Casa 16. 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 216.409 em 29/06/2020. Cuiabá-MT, 29/06/2020.

Emolumentos – Total Registro: R\$87,40 / Selo Digital: BLE16633 / OS: 889012.

Matricula: 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 celebraram Ávida Construtora e Incorporadora S/A e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – 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.1/108.457 de 29/06/2020 - Protocolado sob o nº 216.409 em 29/06/2020.

Procedo ao **Cancelamento da Hipoteca**, transportada do registro R.4/99.002 do Lº 02 aos 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 1.7877.0055213-3, expedido pela Caixa Econômica Federal, agência de Cuiabá-MT, aos 29/04/2020, ora registrado, na qual a CAIXA, na qualidade de credora hipotecária autoriza expressamente, o cancelamento de dito gravame, ficando assim o imóvel livre do referido ônus. Cuiabá-MT, 29/06/2020.

Emolumentos – Total da Averbação: R\$14,20 / Selo Digital: BLE18447 / OS: 889012.

EU A OFICIAL QUE A FIZ DIGITAR E CONFERI.

R.2/108.457 de 29/06/2020 - Protocolado sob o nº 216.409 em 29/06/2020.

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 Verso da fls. 01 da Matrícula nº 108.457 do Lº 02, aos 22/06/2020.

CNM 063776.2.0108457-22

Continuação do R.2/108.457 do Lº 02.

Imperial em Cuiabá-MT.....
ADQUIRENTE: JOSE DIVINO DE FREITAS JUNIOR, nacionalidade brasileira, nascido em 24/03/1975, servidor publico estadual, portador da CNH nº 00823925690, expedida por Órgão de Trânsito/MT em 20/01/2017 e do CPF: 667.836.151-20, divorciado, residente e domiciliado em Av. Miguel Sutil, 10150, Apto 101, Santa Rosa II 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 1.7877.0055213-3, expedido pela Caixa Econômica Federal, agência de Cuiabá-MT, aos 29/04/2020.....

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 dos Compradores: R\$ 0,00; Financiamento concedido pela CAIXA: R\$ 152.399,00.....

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 29/04/2020 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 17 do LOTEAMENTO RESIDENCIAL BOM JESUS – “CONDOMÍNIO ATHENAS”, situado na Rua Cardeal no Loteamento Bom Jesus em Cuiabá-MT, a **SER CONSTRUÍDA** no lote 17 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 04.4.23.042.1632.102.....

DOCUMENTOS APRESENTADOS PARA REGISTRO: Comprovante do pagamento do Imposto de Transmissão de Bens – ITBI - Guia nº 95370052, expedido pela Prefeitura Municipal de Cuiabá-MT, pago no valor de R\$1.616,71 aos 15/06/2020; Certidão Negativa de Débitos Imobiliários, emitida pela Prefeitura Municipal de Cuiabá-MT, sob nº 382024/2020, em 19/06/2020, válida até 17/09/2020, emitida pela Prefeitura Municipal de Cuiabá e Feita as consultas na CNIB – Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, datadas de 29/06/2020.....

CNPJ/CPF	Código HASH	horário	resultados
09.001.183/0001-34	8dab.b542.745e.a96a.c971.bee6.8b0d.fb57.0603.4171	09:28:41	Negativo
353.277.071-72	b005.9507.7c36.4618.da72.9d8d.20fe.effd.c0a4.3604	09:29:06	Negativo
667.836.151-20	3e0d.f8af.4e75.a618.da49.d15b.a429.8b6f.4207.8500	12:22:20	Negativo

Documentos esses que ficam arquivados neste RGI. Cuiabá-MT, 29/06/2020.

Emolumentos – Total do Registro: R\$ 189,20 – Selo Digital: BLE18448 / OS: 889012 - 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.

Continua nas fls. 02.

Matricula nº

108.457

DATA: Cuiabá-MT, 29 de Junho de 2020.
OFICIAL:

Fls. 02

CNM 063776.2.0108457-22

R.3/108.457 de 29/06/2020 - Protocolado sob o nº 216.409 em 29/06/2020.

CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA/DEVEDOR FIDUCIANTE: JOSE DIVINO DE FREITAS JUNIOR, já qualificado.....**CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** – Instituição financeira constituída sob a forma de empresa

publica, 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, nascido em 03/01/1988, economiário, portador do RG 17444470, expedido por SSP/MT em 07/07/2003 e do CPF: 022.497.921-35, conforme procuração lavrada às fls. 129/130, do livro 3375-P em 03/05/2019 e subestabelecimento lavrado às fls.183/184 do Livro 3379-P aos 06/06/2019, ambos no 2º Ofício de Notas de Brasília/DF, subestabelecimento lavrado às fls. 031/041 do livro 160-A em 09/08/2019 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 A – 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 TP – TABELA PRICE.....**ÍNDICE DE ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR:** TR.....**PRAZOS:** De Construção: 29 de Setembro de 2022.....De Amortização: 360.....De Carência: 0.....

TAXA DE JUROS % (a.a)	TAXA DE JUROS BALCÃO	TAXA DE JUROS REDUZIDA
Nominal	8,1858	7,4876
Efetiva	8,5000	7,7500
ENCARGO MENSAL INICIAL	ENCARGO MENSAL INICIAL TAXA DE JUROS BALCÃO	ENCARGO MENSAL INICIAL TAXA DE JUROS REDUZIDA
Prestação (a+j)	R\$1.135,07	R\$1.061,51
Prêmios de Seguros	R\$63,16	R\$63,16
Tarifa de Administração de Contrato Mensal - TA	R\$ 25,00	R\$25,00
Total	R\$1.223,23	R\$1.149,67

VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 01/06/2020...**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 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 1.7877.0055213-3, expedido pela Caixa Econômica Federal, agência de Cuiabá-MT, aos 29/04/2020. Cuiabá-MT, 29/06/2020.

Emolumentos – Total do Registro: R\$ 1.699,70 – Selo Digital: BLE18448 / OS: 889012 - 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.4/108.457 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 17, 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; Continua no verso.



Continuação: verso da fls. 02 da matrícula nº 108.457, Livro 02, aos 29 de Junho de 2020.

CNM 063776.2.0108457-22

Continuação da AV.4/108.457.

Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, expedida pelo 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 14:14:52 horas, válida até 03/01/2024, Código de controle da certidão: FD90.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 Nº II da Lei nº 11.977/2009, os emolumentos para execução desta averbação foram reduzidos em 50%.

EU

OFICIAL QUE A FIZ DIGITAR E CONFERI.

DIGITALIZADO

AV.5/108.457 de 10/03/2026 - Protocolado sob o nº 264.915 em 17/07/2025.

TRANSMITENTE: JOSE DIVINO DE FREITAS JUNIOR, 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 Art. 26 § 7º da Lei 9.514/97, procedo a averbação da Consolidação da propriedade, solicitada através do requerimento da adquirente, emitida por CESAV/FL-CN-Suporte à Adimplência - Florianópolis, em Florianópolis/SC, aos 06/02/2026, assinado digitalmente por Milton Fontana em 06/02/2026, e protocolado sob o nº 264.915 em 17/07/2025, instruído com prova da intimação do devedor **Jose Divino de Freitas Junior, ocorrida em 29/08/2025**, 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 **ITBI** do imóvel, pelo adquirente, no valor de **R\$ 4.344,49** (quatro mil, trezentos e quarenta e quatro reais e quarenta e nove centavos), conforme **DAM Guia nº 116919894**, emitida pela Prefeitura Municipal de Cuiabá, paga no dia 03/02/2026, documentos estes que ficam arquivados neste Serviço Registral, em pasta própria; **procedo a averbação da transmissão definitiva a propriedade deste imóvel com a inscrição cadastral sob nº 04.4.23.042.1632.102 em favor da adquirente Caixa Econômica Federal. O ITBI**, foi pago sobre a avaliação da municipalidade **R\$210.419,67**, conforme a guia aqui arquivada. **OBSERVAÇÕES:** Por força do que estabelece o artigo 27 da Lei nº 9.514/97, este imóvel deverá ser oferecido em públicos leilões.....

DOCUMENTOS APRESENTADOS PARA O REGISTRO: Certidões Negativas, datadas de 10/03/2026, expedida pela Central Nacional de Ind. de Bens sob nºs.....

CPF/CNPJ	Código HASH:	Horas	Resultado
667.836.151-20	0c7xu5kren	15:54:57	Negativo
00.360.305/0001-04	b55e5vzja3	15:57:59	Negativo

Documentos esses que ficam arquivados neste RGI..... **Cuiabá-MT, 10/03/2026.**

Emolumentos: R\$ 4.753,91 / Selo Digital: CLK16154 / OS: 1287500

EU

A OFICIAL QUE A FIZ DIGITAR E CONFERI.

5º Serviço Notarial e Registral de Imóveis da
2ª Circunscrição Imobiliária de Cuiabá - MT.
Esta certidão é parte integrante do Título
protocolado em 17/07/2025
nesta Notas. Não é necessário selar.
Cuiabá, 12 de 03 de 2026
A Oficial do Registro



Serviço Notarial e Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de Cuiabá
Tabelião: Maria Helena Rondon Luz
CNPJ: 15.037.609/0001-02 Telefone: (65) 3046-7700
Av. Isaac Póvoas, nº 1.010 - Goiabeiras, CEP 78.032-015, Cuiabá, MT
E-mail: quintoofficio@uiabamg.com.br

CERTIDÃO INTEIRO TEOR

Cuiabá - MT, 12 MAR 2026
Certifico e dou fé para os devidos fins de direito que apresente fotocópia confere com a original que fica arquivada nestas notas.

A Oficial

- ☐ MARIA HELENA RONDON LUZ - TABELIÃO
- ☐ JOÃO GOMES RONDON - TABELIÃO SUBSTITUTO
- ☐ MILENA RONDON LUZ TARACHUK - TABELIÃO SUBSTITUTA
- ☐ MARLI SILVA TANAN DE AMORIM - ESCRIVENTE AUTORIZADA
- ☐ ELIANA BATISTA DA SILVA - ESCRIVENTE AUTORIZADA
- ☒ LAURIE JULE DE SOUZA MARTINS - ESCRIVENTE AUTORIZADA
- ☐ NAIRA REGINA L. DE OLIVEIRA SANTOS - ESCRIVENTE AUTORIZADA
- ☐ DIOGO FELIPE RONDON BORGES - ESCRIVENTE AUTORIZADO