



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CARTÓRIO DE SÃO LUIZ - RR

Inês Maria Viana Maraschin - Tabeliã e Registradora

CNPJ: 57.079.299/0001-39

Avenida São João, nº 1670, Centro, São Luiz/RR - CEP: 69.370-000.

Email: oficiounico.saoluizrr@gmail.com

MATRÍCULA

2.723

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 158121.2.0002723-52

FICHA Nº 01

IMÓVEL: Área de terras urbana denominada **LOTE Nº 425**, denominado Lote 425, situado na Quadra 4-A, Setor 04, no Município de São Luiz - RR, com a área de 2.500,00 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados). Com os seguintes limites e confrontações: FRENTE: Com a BR-210, medindo 25,0 m (vinte e cinco metros); LADO DIREITO: Com o Lote 400 (REM), medindo 100,0 m (cem metros); LADO ESQUERDO: Com o Parque Aquático Municipal, medindo 100,0 (cem metros); FUNDOS: Com a Travessa "A", medindo 25,0 (vinte e cinco metros). **PROPRIETÁRIO:** **JÔNATAS RIBEIRO DE SOUZA**, brasileiro, solteiro, motorista, filho de Valdemir Ribeiro dos Reis e Nely Ferreira de Souza, nascido em 29/07/1982, portador da Cédula de Identidade nº 000475656, expedida pela SESDC/RO emitida em 18/03/2005, e inscrito no CPF/MF sob o nº 720.389.502-53, residente e domiciliado na BR-210, município de São João da Baliza, Estado de Roraima, CEP: 69.375-000. **VALOR:** 15.000,00 (quinze mil reais). **REGISTRO ANTERIOR:** matrícula de nº 2295 desta Serventia Extrajudicial de Registro de Imóveis. Protocolo nº 7904 do livro 1-A, de 07/06/2019. São Luiz-RR, 07 de junho de 2019. O Oficial: _____

Coordenadora Pontes da Silva

Substituta

R-1-2723 – 10/06/2019 - São Luiz-RR - COMPRA E VENDA: Conforme Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, em consonância com o artigo 108, do Código Civil Brasileiro, o **proprietário: JÔNATAS RIBEIRO DE SOUZA**, já qualificado no R-1, **venderam o imóvel desta matrícula para: HILTON XAVIER DE ARAUJO**, brasileiro, casado, biólogo, filho de Luiz de Menezes Araújo e Zilma Xavier Araújo, nascido em 24/08/1986, portador da cédula de identidade nº 307758-6, expedida pela SESP/RR emitida em 01/12/2004, e inscrito no CPF/MF sob o nº 887.081.102-63, residente e domiciliado na Rua Rio Grande do Sul, nº 1099, Bairro dos Estados, na Cidade de Boa Vista, Estado de Roraima. **Valor:** 15.000,00 (quinze mil reais). **Forma de Pagamento:** em moeda corrente nacional. **Condições:** As demais constantes no instrumento particular. **Observações:** a) Foi emitida a DOI;. **Documento arquivado:** GR/ITBI DAM Exercício 2019 pela Prefeitura Municipal de São Luiz/RR, datada de 10/06/2019, em nome do contribuinte Hilton Xavier de Araujo, bem como que o imposto incidente foi pago em 10/06/2019, no valor de R\$ 225,00 (duzentos e vinte e cinco reais). Título protocolado sob o número de ordem 7905. São Luiz- RR, 10 de junho de 2019. Dou fé. O Oficial _____

Coordenadora Pontes da Silva

Substituta

R-2-2723 – 08/03/2021- São Luiz-RR - COMPRA E VENDA: Conforme Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária entre Outras Avenças, datado de 19 de fevereiro de 2021, contrato nº 001033623-6. Pelo Presente Instrumento Particular com Efeito de Escritura Pública, nos termos do artigo 38 da Lei nº 9.514 de 20.11.97, as partes adiante qualificadas contratam financiamento para pagamento de parte do preço de aquisição de imóvel, com garantia fiduciária e outras avenças, obedecidas as cláusulas e condições que reciprocamente estipulam, outorgam e aceitam a saber: - o imóvel da presente matrícula foi adquirido pelo **COMPRADOR E DEVEDOR FIDUCIANTE: TIAGO NATARI VIEIRA**, brasileiro, solteiro, registrador, portador da Cédula de Identidade RG nº 1563357-8-SSP/MT e inscrito no CPF nº 018.091.821-40, residente e domiciliado na Rua Ataliba Gomes de Laia, nº 68, Centro, São Luiz-RR, por compra feita a **HILTON XAVIER DE ARAÚJO**, brasileiro, biólogo, portador da Cédula de Identidade RG nº 307758-6-SESP/RR e inscrito no CPF nº 887.081.102-63 e sua cônjuge **HIVIENNE CARREIRO GUIMARÃES XAVIER**, brasileira portadora da Cédula de Identidade RG nº 459820-2-SESP/RR

VERSO - FICHA Nº 01

e inscrita no CPF nº 007.572.043-41, casados sob o regime da comunhão universal de bens, posteriormente a Lei nº 6515/77, residentes e domiciliados a Rua Rio Grande do Sul, S/N, Estados Unidos, Boa Vista/RR; e como **CREDOR - BANCO DO BRADESCO S/A**, Instituição Financeira, inscrita no CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede no Núcleo Administrativo denominado de Cidade de Deus, S/N, Vila Yara, em Osasco/SP, no ato representado por seus procuradores substabelecidos CARLOS ALBERTO BUENO, portador da Cédula de Identidade RG nº 247908927, inscrito no CPF nº 152.927.998-40 e WILLIAN MINORU MARIMOTO, portador da Cédula de Identidade RG nº 34993078 e inscrito no CPF sob o nº 350.732.358-35, conforme procuração lavrada às paginas 369/370, do Livro nº 1468, 2º Tabelão de Notas de Osasco/SP e substabelecimento datado de 13 de março de 2020, firmado em Osasco/SP; que as partes têm entre si justo e contratado, o que no referido instrumento se dispõe, que mutuamente aceitam e outorgam para bem e fielmente cumprirem por si, seus herdeiros ou sucessores, a qualquer título a saber: - **DA COMPRA E VENDA** - Que, os **VENDEDORES** declaram ser, a justo título, titular do domínio e da posse do imóvel da presente matrícula, livre e desembaraçado de qualquer ônus real, pessoal ou fiscal, judicial ou extrajudicial, dúvidas, dívidas, arresto, sequestro, penhora, impostos ou taxas em atraso, ou ainda restrições de qualquer natureza não sendo o mesmo imóvel objeto de Garantia ou de Discussão em nenhuma Esfera das Áreas Cível, Fiscal, Criminal, Trabalhista e Eleitoral seja em Âmbito Federal, Estadual, Municipal ou Distrital inclusive em âmbito administrativo e o vende ao **COMPRADOR** que compra pelo preço certo e ajustado de R\$ 345.000,00 (trezentos e quarenta e cinco mil reais), pagos da seguinte forma: Valor da Entrada: R\$ 103.500,00 (cento e três mil e quinhentos reais), recebido pelos **VENDEDORES** em moeda corrente nacional que conferida e achada exata, foi data quitação para não mais repetir: Valor do financiamento: R\$ 241.500,00 (duzentos e quarenta e um mil e quinhentos reais) concedido pelo CREDOR ao COMPRADOR em virtude de que o COMPRADOR se confessa DEVEDOR da referida quantia e se compromete a reembolsá-la na forma, prazo e condições pactuadas no referido instrumento; QUE, em consequência do recebimento total do preço da compra e venda, os VENDEDORES, dá ao COMPRADOR plena, geral e irrevogável quitação e transfere ao COMPRADOR desde já a posse e domínio, direitos e ações do imóvel da presente matrícula que vinha exercendo, após a entrega de uma via original do referido instrumento devidamente registrado neste CRI, juntamente com a certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, atualizada e original, constante o registro da Alienação Fiduciária, respondendo pela evicção de direito e pela validade da transmissão na forma da Lei. E todas as demais Cláusulas e Condições constantes do referido Contrato. ITBI no valor de R\$ 5.175,00, com o respectivo comprovante de pagamento. Título protocolado sob o número de ordem 8571. São Luiz- RR, 08 de março de 2021. Dou fé. O Oficial _____ **SELO TJRR:**
REGIMV1581211Y60AMBSTFJDGM99 Data/Hora: 08/03/2021 16:53:19, Parte(s): HILTON XAVIER DE ARAUJO, TIAGO NATARI VIEIRA, BANCO BRADESCO S A, Total: R\$ 3.183,74, Emolumentos: R\$ 2.542,99, FECOM: R\$ 127,15, FISCALIZACAO: R\$ 127,15, FUNDEJURR: R\$ 254,30, ISS: R\$ 127,15, Selo: R\$ 5,00 Consulte emÂ <https://selororaima.com.br>

R-3-2723 – 08/03/2021- São Luiz-RR - Nos termos Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária entre Outras Avenças, datado de 19 de fevereiro de 2021, contrato nº 001033623-6. Pelo Presente Instrumento Particular com Efeito de Escritura Pública, nos termos artigo 38 da Lei nº 9.514 de



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CARTÓRIO DE SÃO LUIZ - RR

INES MARIA VIANA MARASCHIN - Tabeliã e Registradora

CNPJ: 23.875.473-0001-52

Travessa Rodoviária, nº 68, Centro, São Luiz/RR - CEP: 69.370-000. Telefone: (95) 3537-1706

Email: cartoriosla@gmail.com

MATRÍCULA

2.723

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 158121.2.0002723-52

FICHA Nº 02

20.11.97, as partes adiante qualificadas contratam financiamento para pagamento de parte do preço de aquisição de imóvel, com garantia fiduciária e outras avenças, obedecidas as cláusulas e condições que reciprocamente estipulam, outorgam e aceitam a saber: - **DEVEDOR FIDUCIANTE: TIAGO NATARI VIEIRA**; e como **CREDOR - BANCO BRADESCO S/A**, todos já qualificados no registro acima; FINANCIAMENTO E RESGATE DA DÍVIDA- QUE, o CREDOR concede ao DEVEDOR um financiamento no valor total de R\$ 241.500,00 (duzentos e quarenta e um mil e quinhentos reais), pelo prazo de reembolso de 120 meses; a fim de financiar ao DEVEDOR: o pagamento de parte do preço de compra do imóvel no valor de R\$ 345.000,00, bem como os custos cartorários, e/ou impostos que incidirão sobre a transmissão do imóvel ora adquirido, com ITBI; QUE, o valor total do financiamento de R\$ 345.000,00, será amortizado em prestações mensais e consecutivas, correspondendo a primeira, na data escolhida pelo DEVEDOR em 18/04/2021, no valor de R\$ 4.318,97, prestação essas que serão calculadas pelo Sistema de Amortização Constante- SAC, sendo a taxa de juros nominal e efetiva de 10,03% A.A., 10,50% A.A., vencendo as demais prestações em igual dia dos meses subsequentes decrescendo as prestações seguintes de uma para a outra, em progressão aritmética na razão de decréscimo mensal de R\$ 18,02; **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA**: - Que, em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações, contratuais ou legais, aliena ao CREDOR, em caráter fiduciário, o imóvel da presente matrícula, no valor de R\$ 345.000,00, nos termos e para efeitos do Artigo 22 e seguintes da Lei nº 9.514/73 de 20.11.97; QUE, por força do referido instrumento o DEVEDOR cede e transfere ao CREDOR a propriedade fiduciária e a posse indireta, reservando-se a posse direta na forma da Lei, e obriga-se por si e seus sucessores, a fazer esta Alienação Fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, tudo na forma da Lei. **LEILÃO EXTRAJUDICIAL - QUE**, para fins de leilão o valor do referido imóvel é de R\$ 345.000,00 (trezentos e quarenta e cinco mil reais); **DAS OBRIGAÇÕES**: - QUE, concorda com o crédito fiduciário ora constituído, com todos os seus encargos, previstos, no referido instrumento, possa ser cedido ou empenhado, no todo ou em partes pelo CREDOR se lhe parecer conveniente, em favor de terceiros que, nessa condições, ficarão sub-rogados em todos os direitos, ações, privilégios e garantias, inclusive no que se relacionar com os seguros previstos no presente instrumento, ficando dispensado a Notificação na forma do Artigo 35 da Lei nº 9.514/97; **FORO**: QUE, fica eleito o FORO da Comarca de São Luiz-RR, par que nele seja dirimidas todas e quaisquer questões, dúvidas ou pendências oriundas do presente instrumento, respondendo a parte julgada vencida pelas custas e honorários de advogado da parte vencedora. E todas as demais Cláusulas Condições constantes no referido Contrato. Título protocolado sob o número de ordem 8571. São Luiz- RR, 08 de março de 2021. Dou fé. O Oficial **SELO TJRR: REGIMV158121QBISHJBUF5I0R274** Data/Hora: 08/03/2021 16:55:58, Parte(s): TIAGO NATARI VIEIRA, Total: R\$ 2.359,01, Emolumentos: R\$ 1.883,21, FECOM: R\$ 94,16, FISCALIZACAO: R\$ 94,16, FUNDEJURR: R\$ 188,32, ISS: R\$ 94,16, Selo: R\$ 5,00 Consulte em <https://selororaima.com.br>

AV-04-2723 - 02/08/2024 - São Luiz/RR - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

– Procedo com a presente averbação, para fazer constar que nos termos do requerimento de Consolidação e Cancelamento da CCI, datado de 10 de junho de 2024 e assinado digitalmente por Marcelo Dias, inscrito no CPF nº 087.419.558-62, a propriedade do imóvel objeto desta

VERSO - FICHA Nº 02

matrícula foi consolidada em favor do credora e proprietária fiduciária BANCO DO BRADESCO S/A, Instituição Financeira, inscrita no CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede no Núcleo Administrativo denominado de Cidade de Deus, S/N, Vila Yara, em Osasco/SP, nos termos do art. 26 da Lei nº 9.514/97. **Observação:** A credora fiduciária adquirente deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal 9.514/97. **Documentos arquivados:** DAM relativa ao ITBI, Exercício 2024 pela Prefeitura Municipal de São Luiz/RR, datada de 25/05/2024, em nome do contribuinte Banco Bradesco S/A, bem como que o imposto incidente foi pago em 31/07/2024, no valor de R\$ 5.175,00 (cinco mil, cento e setenta e cinco reais). Título prenotado em 02/08/2024 sob nº 10202 desta Serventia. O referido é verdade e dou fé. São Luiz/RR, 02 de agosto de 2024. O Oficial _____ **SELO TJRR: 000015812102000294961CA**, Total: R\$ 1.100,76, Emolumentos: R\$ 877,41, FECOM: R\$ 43,87, FISCALIZACAO: R\$ 43,87, FUNDEJURR: R\$ 87,74, ISS: R\$ 43,87, Selo: R\$ 4,00. Consulte em <https://selororaima.com.br>

Geordânia Pontes da Silva
Substituta

AV-5 -2723 - LEILÃO NEGATIVO - Promovo a presente averbação para fazer constar que, nos termos dos Autos Negativo de Arrematação, devidamente assinados pelo Leiloeiro Público Oficial, Sergio Villa Nova de Freitas, Matrícula JUCESP nº 316, em 09/06/2025 e 12/06/2025, foram realizados o 1º e o 2º leilões, sem que tenha havido licitantes, ficando desta forma consolidada a propriedade plena do imóvel objeto desta matrícula na pessoa da requerente, BANCO BRADESCO S/A, isenta de qualquer condição ou obrigação legal. Fica extinta a dívida constante do contrato nº 001033623-6, objeto do R-3-2723, nos termos do § 5º do artigo 27 da Lei 9.514/97. O referido é verdade e dou fé. Prenotação nº 10828. São Luiz/RR, 23 de junho de 2025. A Substituta _____ Geordânia Pontes da Silva. **SELO TJRR: 00001581210200071610CA0**, Total: R\$ 1.100,76, Emolumentos: R\$ 877,41, FECOM: R\$ 43,87, FISCALIZACAO: R\$ 43,87, FUNDEJURR: R\$ 87,74, ISS: R\$ 43,87, Selo: R\$ 4,00. Consulte em <https://selororaima.com.br>

Geordânia Pontes da Silva
Substituta



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CARTÓRIO DE SÃO LUIZ - RR

INES MARIA VIANA MARASCHIN - Tabeliã e Registradora

CNPJ: 23.875.473-0001-52

Travessa Rodoviária, nº 68, Centro, São Luiz/RR - CEP: 69.370-000. Telefone: (95) 3537-1706

Email: cartoriosla@gmail.com

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO LUIZ DO ANAUÁ

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução fiel da Matrícula a que se refere e tem valor de certidão nos termos do artigo 19, § 1º da Lei nº 6.015/73.

São Luiz do Anauá, 23/06/2025

ELDER PEREIRA CARNEIRO

Escrevente Autorizado

SELO Nº 0000158121020007181244B, 00001581210200071813FAE, 00001581210200071814D63, 000015812102000718150A3, 000015812102000718165EE, 00001581210200071817B63, emitido em: 23/06/2025. Valor das custas: Emolumento: R\$ 65,64, FUNDEJURR: R\$ 6,54, FISCALIZAÇÃO: R\$ 3,30, FECOM: R\$ 3,30, ISSQN: R\$ 3,30, Selo: R\$ 24,00, Valor total: R\$ 106,08. Consulte em: <https://selororaima.com.br>.



Validade 30 (trinta) dias. Qualquer emenda ou rasura invalida esta certidão

Em Branco



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: SBE73-J48WP-TMEJ4-BM49Z

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Elder Pereira Carneiro (CPF ***.056.892-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/SBE73-J48WP-TMEJ4-BM49Z>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>