

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL
LIVRO 2

COMARCA DE RONDONÓPOLIS
ESTADO DE MATO GROSSO

80.399

MATRÍCULA Nº

MATRÍCULA Nº

80.399

Data
26 de setembro de 2007

FLS
1

Oficial

Jamileia

IMÓVEL

Prenotação nº 182.873, em 25 de setembro de 2007.

Um lote de terreno para construção, sob nº 17 da quadra nº 46, do loteamento denominado "PARQUE DAS ROSAS", situado na zona urbana desta cidade, com a área de 260,00m², medindo 13,00 metros de frente e fundos, por 20,00 metros de ambos os lados, dentro dos seguintes limites e confrontações:- Frente para a rua "I"; fundos com o lote nº 12; lado direito com o lote nº 18; e lado esquerdo com o lote nº 16. PROPRIETÁRIA: CONCREMAX - CONCRETO ENGENHARIA E SANEAMENTO LTDA., com sede em Cuiabá-MT à avenida Beira Rio, 180, bairro Novo Terceiro, inscrita no CNPJ/MF sob nº 15.378.979/0001-03, com contrato social registrado na Junta Comercial do Estado de Mato Grosso sob nº 51.200.079.419 em 01/03/1983, e última alteração contratual sob nº 20020294352 em 09/07/2002. TÍTULO AQUISITIVO:- Matrícula nº 74.389 livro 2 desta Serventia. Emolumentos R\$ 35,60. A Escrevente Juramentada Maria Célia Lima Botero.

R.1/80.399, em 31/10/2007. Prenotação sob nº 183.521, em 18/10/2007.

COMPRA E VENDA: Pela Escritura Pública de Compra e Venda lavrada aos 10 de outubro de 2007, às fls. 27/41 do livro seqüencial nº 8-J, no 1º Tabelionato e Registro de Imóveis, pelo preço de R\$ 5.900,00, a proprietária CONCREMAX - CONCRETO ENGENHARIA E SANEAMENTO LTDA, com sede na Avenida Beira Rio, nº 180, Novo Terceiro, Cuiabá-MT, inscrita no CNPJ/MF sob nº 15.378.979/0001-03, com seu Contrato Social devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de Mato Grosso-JUCEMAT, sob nº 51.200.079.419, em 01/03/1983; e com sua 33^a Alteração de Contrato Social, Adaptação à lei 10.406 de 10/01/2002 e Consolidação do Contrato Social, sob nº 20060799099 em 07/11/2006, e 35^a Alteração Contratual sob nº 20070499110 em 11/07/2007 VENDEU o imóvel objeto da presente matrícula com inscrição municipal sob nº 954225, para FÊNIX IMOBILIÁRIA LIMITADA, com sede na Avenida João Paulo II, nº 17, Santa Marta, Cuiabá-MT, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.241.250/0001-25, com seu Contrato Social, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de Mato Grosso-JUCEMAT, sob nº 51200988699, em 22/08/2006. Apresentou na escritura Certidão Positiva de Débito com Efeitos de Negativa-CND, Previdência Social, INSS, sob nº 033032007-10001030, emitida em 24/04/2007, com vencimento em 21/10/2007, confirmada autenticidade da certidão em 27/09/2007, via internet; Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, Ministério da Fazenda, Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, Secretaria da Receita Federal do Brasil, código de controle da certidão nº OA3D.E51C.F65F.FF6E, emitida às 18:20:54 do dia 13/04/2007, com vencimento em 10/10/2007, confirmada autenticidade da certidão em 27/09/2007, via internet. Emolumentos R\$ 126,90. A Escrevente Juramentada Maria Célia Lima Botero.

R.2/80.399, em 07/10/2015. Prenotação n. 295.222 em 28/09/2015.

COMPRA E VENDA: Pela Escritura Pública de Compra e Venda lavrada aos 25 de setembro de 2015, às fls. 91/92vº do livro n. 14-J, das notas do 1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis da Comarca de Rondonópolis-MT, pelo preço de R\$ 29.155,04 a proprietária FÊNIX IMOBILIÁRIA LIMITADA, com sede na avenida João Paulo II, n. 17, Santa Marta, Cuiabá-MT, inscrita no CNPJ/MF sob n. 08.241.250/0001-25, com seu Contrato Social devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de Mato Grosso - JUCEMAT sob n. 51200988699, em 22/08/2006; Segunda Alteração Contratual Consolidada datada de 02/08/2011, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de Mato Grosso - JUCEMAT sob n. 20112097855, em 14/10/2011; e Certidão Simplificada, sob código n. 15/047330-3, emitida em 08/06/2015, pela Junta Comercial do Estado de Mato Grosso - JUCEMAT, VENDEU o imóvel objeto da presente matrícula, com inscrição municipal sob n. 954225, para FLAVIA ALMIRÃO DOS SANTOS ESPANGA, brasi-

REGISTRO DE IMÓVEISCOMARCA DE RONDONÓPOLIS
ESTADO DE MATO GROSSO**MATRÍCULA Nº**

80.399

MATRÍCULA Nº

80.399

Data
26 de setembro de 2007FLS
1

Oficial

IMÓVEL

leira, declarou ser solteira, maior, advogada, portadora da CI/RG n. 11184477-SESP/MT, inscrita no CPF/MF sob n. 882.680.981-04, nascida aos 18/03/1980, em Rondonópolis-MT, filha de Lázaro Dalião Espanga e de Maria Luiza Almirão dos Santos, residente e domiciliada na Alameda das Rosas, n. 160, Condomínio Terra Nova, Rondonópolis-MT; sem condição suspensiva ou resolutiva. Apresentou na escritura: Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas sob n. 113934306/2015, emitida às 27/07/2015, às 14:15:05, pela Justiça do Trabalho, válida até 22/01/2016; e Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, Ministério da Fazenda, Secretaria da Receita Federal do Brasil, Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN n. 1.751, de 02/10/2014, com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN n. 1.751, de 02/10/2014, código de controle n. 570A.7DBB.B447.3781, emitida às 12:22:21 do dia 02/07/2015, com vencimento em 29/12/2015, confirmada a autenticidade da certidão em 27/07/2015, via internet. Valor avaliado R\$ 50.000,00 - Emolumentos: R\$ 1.128,14. A Escrevente Juramentada Maria Célia Lima Botero.

R.3/80.399, em 03/12/2021. Prenotação n. 400.133 em 30/11/2021.

COMPRA E VENDA: Pela Escritura Pública de Compra e Venda lavrada aos 26 de novembro de 2021, às fls. 075/076, do livro n. 0006-R, do 4º Tabelionato de Notas e Protesto de Títulos de Rondonópolis-MT, pelo preço de R\$ 80.000,00, a proprietária FLÁVIA ALMIRÃO DOS SANTOS ESPANGA, que declarou, de acordo com os artigos 1º e 2º da Lei n. 7.115, de 29/08/1983, sendo brasileira, solteira, maior e não possui relacionamento que configure união estável, conforme o estabelecido na Lei 9.278 de 10/05/96, responsabilizando-se pela exatidão desta declaração, advogada, natural de Rondonópolis-MT, nascida em 18/03/1980, filha de Lázaro Dalião Espanga e Maria Luiza Almirão dos Santos, com endereço eletrônico: flaviaespanga@terra.com.br, residente e domiciliada na Rua Arnaldo Estevão, n. 174, bairro Centro, nesta cidade de Rondonópolis-MT, portadora da Cédula de identidade RG n. 11184477-SESP/MT, e inscrita no CPF sob o n. 882.680.981-04; **VENDERAM**, o imóvel objeto da presente matrícula com inscrição municipal sob n. 954225, para **AMARAL & AMARAL CONSTRUÇÕES LTDA**, com sede à Rua Barão do Rio Branco, n. 2056, Bairro Loteamento Nossa Senhora Aparecida, nesta cidade de Rondonópolis-Mato Grosso, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de Mato Grosso - JUCEMAT, sob o NIRE 51201905843, e a Certidão Simplificada registrada na Junta Comercial do Estado de Mato Grosso sob o n. C210002332160, em 12/11/2021, com endereço eletrônico: amaralmelloconstrcoes@gmail.com, inscrita no CNPJ sob o n. 44.197.717/0001-40. Valor avaliado pela Prefeitura Municipal de Rondonópolis-MT R\$ 80.000,00. Emolumentos R\$ 4.707,40. Selo Digital BQU 97519. A Escrevente Juramentada Luana de Souza Ferreira.

Av. 4/80.399 - EDIFICAÇÃO - Protocolo n. 423.234, em 26/01/2023. Pelo requerimento datado de 26/01/2023, faz-se esta averbação para constar que no imóvel objeto desta matrícula foi edificada **uma construção residencial com 181,88m²**, com frente para a rua I, a qual recebeu o n. 215, com inscrição municipal n. 954225, conforme prova o Habite-se n. 522/2022, passado aos 08/11/2022, 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 a Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, consoante faz prova a Certidão Negativa de Débitos Relativos a

Continua às fls. 1-A

MATRÍCULA Nº

80399

Data 26 de setembro de 2007

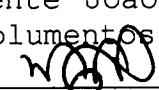
Oficial

FLS

1-A

Tributos Federais e a Dívida Ativa da União - Aferição n. 90.009.19973/73-001, emitida em 26/01/2023, pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN n. 1.751, de 02/10/2014, e na Instrução Normativa RFB n. 2.021, de 16/04/2021, com validade até 25/07/2023, código de controle da certidão: C7F2.3A2E.DB55.E21F, verificada a autenticidade da certidão em 01/02/2023. Apresentou o Registro de Responsabilidade Técnica - RRT n. 11522323. Emolumentos: R\$ 737,50. Selo Digital **BVM 66313**. Rondonópolis-MT, 01/02/2023. O Oficial Substituto  **DANILO BESSA SANTOS**.

R.5/80.399, em 16/03/2023. Prenotação n. 424.749, em 06/03/2023.

COMPRA E VENDA: Pelo Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, entre Outras Avenças n. 9132360, firmado em São Paulo-SP, aos 16 de fevereiro de 2023, com força de escritura pública, nos termos do parágrafo quinto acrescido ao artigo 61 da Lei 4.380 de 21/08/1964, pelo artigo primeiro da Lei 5.049 de 29/06/1966 e também pela Lei 9.514 de 20/11/1997, pelo preço de R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais), constituído da seguinte forma: Valor da entrada: R\$ 150.000,00; Valor do Financiamento: R\$ 600.000,00, a proprietária **AMARAL & AMARAL CONSTRUÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ sob o n. 44.197.717/0001-40, com sede na rua Barão do Rio Branco, n. 2056, bairro loteamento Nossa Senhora Aparecida, cidade de Rondonópolis-MT, com endereço eletrônico: amaralamaral@gmail.com, com seu contrato social devidamente registrado e arquivado na Junta Comercial do Estado do Mato Grosso - JUCEMAT, sob o NIRE n. 51201905843 e certidão simplificada registrada na mesma junta sob n. C210002332160, **VENDEU** o imóvel objeto da presente matrícula, com inscrição municipal n. 954225, para **LUIS FERNANDO NEVES**, brasileiro, administrador, portador da cédula de identidade RG n. 16101006-SSP/MT, e do CPF n. 007.664.151-12, e que apresenta o endereço eletrônico: luisfernando.neves@gmail.com, filho de José Roberto Neves, e de Silene de Oliveira Neves, e sua conjugue **MARILHA CRISTINA ZANINI NEVES**, brasileira, vendedora, portadora da cédula de identidade RG n. 1380722-SSP/MS, e do CPF n. 003.336.801-54, e que apresenta o endereço eletrônico: luisfernando.neves@gmail.com, filha de João Valmor Machado Zanini, e de Lorena Cristan Zanini, casados em 23/11/2021, sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, conforme certidão de casamento matricula n. 061804 01 55 2021 2 00047 144 0009120 35, livro B-047, fls. 144, termo 9.120, do 2º Ofício de Notas e Registro Civil da Comarca de Ponta Porã-MS, residentes e domiciliados à rua Presidente João Goulart, n. 1170, bairro Vila Aurora, em Rondonópolis-MT. Emolumentos R\$ 5.535,10. Selo Digital BVM 76285. A Escrevente Autorizada  **MÔNICA DE PAULA PAGLIONI**.

Av.6/80.399, em 16/03/2023. Prenotação n. 424.749, em 06/03/2023.

Faz-se a presente averbação para constar que anexo ao contrato apresentou: **Guia de ITBI** sob n. 647/2023 - DAM 28035351727166342, pago no valor de R\$ 6.000,00 em 02/03/2023, calculado 0,50% sobre a parte financiada R\$ 600.000,00, e 2,00% sobre parte normal R\$ 150.000,00; **Certidão Negativa de Débitos Imóvel - CND** n. 381046/2023, emitida pela Secretaria Municipal de Receita, da Prefeitura Municipal desta cidade, às 09:44:12, do dia 09/03/2023, válida até 08/05/2023 e **Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da**

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

COMARCA DE RONDONÓPOLIS
ESTADO DE MATO GROSSO

LIVRO 2

União, código de controle da certidão: 1F19.EFC7.0FC6.617D, emitida às 10:07:49 do dia 06/03/2023 com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN n. 1.751, de 02/10/2014 pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, válida até 02/09/2023, confirmada a autenticidade da certidão em 16/03/2023, via internet. Emolumentos R\$ 17,50 cada, praticados 3 atos, totalizando R\$ 52,50. Selo Digital BVM 76288. A Escrevente Autorizada MÔNICA DE PAULA PAGLIONI.

R.7/80.399 em 16/03/2023. Prenotação n. 424.749, em 06/03/2023.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo mesmo instrumento que deu origem ao registro n. 5, na presente matrícula, os Devedores **LUIS FERNANDO NEVES e MARILHA CRISTINA ZANINI NEVES**, acima qualificados, **ALIENAM** ao Credor **BANCO BRADESCO S.A.**, instituição financeira, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 60.746.948/0001-12, com sede no Núcleo Administrativo denominado "Cidade de Deus", s/n., Vila Yara, na cidade de Osasco-SP, **em caráter fiduciário**, o imóvel objeto da presente matrícula, nos termos e para os efeitos do artigo 22 da Lei 9.514 de 20/11/1997, para garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento no valor de R\$ 600.000,00; Valor Líquido a Liberar: R\$ 600.000,00; Forma de pagamento: Débito em Conta; Prazo Reembolso: 420 meses; Valor da Taxa de Avaliação, Reavaliação e Subst. Garantia Nesta Data: R\$ 1.755,68; Valor da Primeira Prestação na data da assinatura: R\$ 9.180,00; Taxa de Juros Nominal e Efetiva: 9,6239% a.a. 10,0600% a.a; CET - Custo Efetivo Total: 10,80%; Seguro Mensal Morte/Invalidez Permanente: R\$ 108,58; Seguro Mensal Danos Físicos Imóvel: R\$ 42,90; Valor da Taxa de Administração de Contratos - Cobrança Mensal: R\$ 25,00; Valor do Encargo Mensal na data da assinatura: R\$ 9.357,38; Data Prevista para Vencimento da Primeira Prestação: 05/04/2023; Sistema de Amortização: SAC; Razão de Decréscimo Mensal (RDM): R\$ 11,46; Valor do Imóvel para fins de Público Leilão: R\$ 780.000,00; Taxa de abertura de crédito: R\$ 0,00; Foro Eleito: Rondonópolis-MT; Valor Total Financiado (Financiamento + Despesas): R\$ 600.000,00; sujeitando-se as partes contratantes às demais cláusulas e condições do presente contrato, arquivado nesta Serventia Registral. Aquisição/Repasso - SFH (Reaj. Mensal SAC). Emolumentos R\$ 5.535,10. Selo Digital BVM 76285. A Escrevente Autorizada MÔNICA DE PAULA PAGLIONI.

AV-08/80.399, em 03/10/2025. **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. 063297.2.0080399-94.** **Emolumentos: (Isento).** Conferido e digitado por Vitória Karoline Soares Fernandes. Eu, LUANA DE SOUZA FERREIRA, Registradora Substituta, que fiz constar e assino. SELO DIGITAL CIW 90238.

AV-09/80.399, em 03/10/2025. **SANEAMENTO DO N° 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. **Emolumentos: Isento.** Conferido e digitado por Vitória Karoline Soares Fernandes. Eu, LUANA DE SOUZA FERREIRA, Registradora Substituta, que fiz constar e assino. SELO DIGITAL CIW 90240.

AV-10/80.399, em 03/10/2025. **CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP:** Procede-se a presente averbação ex-officio, em cumprimento ao

MATRÍCULA Nº	DATA	CNM 063297.2.0080399-94	FICHA 3
80.399	26 de Setembro de 2007	O Oficial	

estabelecido no art. 440-AQ, § 1º, "a" do Provimento 149/2023-CNJ, alterado pelo Provimento 195/2025-CNJ do CNJ, a fim de constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se localizado no **CEP: 78717-854**, conforme Boletim de Cadastro Imobiliário (BCI), emitido em 03/10/2025. **Emolumentos: isento**, nos termos do art. 440-AV, § ÚNICO do Provimento 149/2023-CNJ, alterado pelo Provimento 195/2025-CNJ do CNJ. Conferido e digitado por Vitória Karoline Soares Fernandes. Eu, LUANA DE SOUZA FERREIRA, Registradora Substituta, que o fiz constar e assino. **SELO DIGITAL CIW 90241**.

PROTOCOLO N° 473.735 do livro n. 1, às 8h13min do dia 18/09/2025. **AV-11/80.399**, em 03/10/2025. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** Nos termos do Requerimento de 15/09/2025, procede-se à presente averbação para constar que fica consolidada a propriedade do imóvel em nome do credor **BANCO BRADESCO S.A.**, já qualificado, ora representado por seu procurador DANIEL LESSA MARINHO, brasileiro, casado, advogado, portador da Cédula de Identidade de advogado n. 252196-OAB/SP, inscrito no CPF sob o n. 281.505.558-97, nos termos do Substabelecimento de Procuração lavrado aos 03/04/2024, às fl. 215/217, livro n. 4201, no 6º Tabelião de Notas de São Paulo, tendo em vista que a seu requerimento fiz intimar os devedores fiduciantes LUIS FERNANDO NEVES e MARILHA CRISTINA ZANINI NEVES, já qualificados, para satisfazerm 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 a 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\$ 780.000,00 (setecentos e oitenta mil reais). **VALOR FISCAL:** R\$ 780.000,00 (setecentos e oitenta mil reais). **IMPOSTO DE TRANSMISSÃO:** Guia n. 10304/2025, pago no valor de R\$ 15.600,00 (quinze mil e seiscentos reais), em 10/09/2025, pelo Banco Bradesco S.A.. Feita a consulta ao site da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens com resultados negativos das partes em 03/10/2025 - CNPJ n. 60.746.948/0001-12 - hash n. oucwmn9bbu0 e CPF n. 007.664.151-12 - hash n.jq5htq7cyq; CPF n. 003.336.801-54 - hash pls8ygzz11. A informação negativa não significa inexistência de indisponibilidade decretadas anteriormente à 14/08/2014, na forma do Provimento CNJ n. 39/2014, de 25/07/2014. **Emitida DOI. Emolumentos: R\$ 6.026,40** (seis mil e vinte e seis reais e quarenta centavos). Conferido e digitado por Vitória Karoline Soares Fernandes. Eu, LUANA DE SOUZA FERREIRA, Registradora Substituta, que o fiz constar e assino. **SELO DIGITAL CIW 90242**.

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 onus, citações de ações reais/reipersecutórias e alienações, constam na própria matrícula, sendo assim esta é uma certidão de propriedade, onus, ações reais/reipersecutórias e alienações. Tudo conforme descrito nos parágrafos 1º e 1º do Art. 19 da Lei 6.015/73, alterada pela Lei 14.382/22. Rondonópolis-MT, 09 de outubro de 2025.
Código do(s) Ato(s): 176 GRATUITO
Selo Digital: CIW 92886 Valor: 0,00
Consulte no site: www.tjmt.jus.br/selos
Válido por 30(trinta) dias

Dados do Certificado:
Luana de Souza Ferreira
Registradora Substituta

Versão: V3
Número de série: 2f73d13660affd482f81
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

