

Matrícula n.º

**112.134**

DATA: Cuiabá-MT, 02 de Julho de 2021.  
Oficial

Fls. 01

CNM 063776.2.0112134-49

**CASA 15 do LOTEAMENTO RESIDENCIAL BOM JESUS – “CONDOMÍNIO ATHENAS”**, situado na Rua Cardeal no Loteamento Bom Jesus em Cuiabá-MT, a **SER CONSTRUÍDA** no lote 15 da quadra 05 que tem área de 128,00m². Tem a frente para a Rua Pompéia, fundos para a Casa 04, direita para a Casa 16 e o lado esquerdo para a Casa 14. A unidade é constituída de Pavimento Térreo sendo dividido da seguinte forma: sala de estar/jantar, copa/cozinha, circulação, 02 quartos, 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 17/10/2019, neste RGI. **Protocolado sob o nº 224.102 em 30/06/2021.....Cuiabá-MT, 02/07/2021.**

Emolumentos – Total Registro: R\$91,90 / Selo Digital: BPC80100 / OS: 959519

Matrícula: R\$77,00 Baixa: R\$14,90

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 celebram 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.1/112.134 de 02/07/2021 - Protocolado sob o nº 224.102 em 30/06/2021.**

Procedo ao **Cancelamento da Hipoteca**, transportada do registro R.4/99.002 de 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 Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações – Recursos SBPE, sob o nº 1.7877.0108806-6 expedido pela Caixa Econômica Federal, agência de Cuiabá-MT, aos 26/05/2021, 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, 02/07/2021.**

Emolumentos – Total da Averbação: R\$14,90 / Selo Digital: BPC80101 / OS: 959519

EU  A OFICIAL QUE A FIZ DIGITAR E CONFERI.

**R.2/112.134 de 02/07/2021 - Protocolado sob o nº 224.102 em 30/06/2021.**

**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 Imperial em Cuiabá-MT.....

**ADQUIRENTES: HENRIQUE PINTO TOPANOTTI**, nacionalidade brasileira, nascido em 29/11/1995, filho de Wilson Piazza Topanotti e Elizabete Pinto Topanotti, proprietário de estabelecimento comercial, portador da carteira de identidade nº 18916392, expedida por Secretaria de Segurança Pública – MT em 19/01/2021 e do CPF 064.396.061-90, solteiro, declara não conviver em união estável, residente e

Continua no verso...



**Continuação do R.2/112.134**

domiciliado em R Sarg Benjamim Pedroso, 321, Centro em Santo Antonio do Leverger – MT, endereço eletrônico: [anavimr@gmail.com](mailto:anavimr@gmail.com) ..... **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 Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações – Recursos SBPE, sob o nº 1.7877.0108806-6 expedido pela Caixa Econômica Federal, agência de Cuiabá-MT, aos 26/05/2021..... **VALOR: R\$190.000,00** (cento e noventa mil reais).. **FORMA DE PAGAMENTO:** a ser integralizado pelas parcelas abaixo: **Recursos próprios: R\$19.000,00; Recursos da conta vinculada do FGTS dos Compradores: R\$0,00; Financiamento concedido pela CAIXA: R\$171.000,00..... 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 26/05/2021 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 15 do LOTEAMENTO RESIDENCIAL BOM JESUS – “CONDOMÍNIO ATHENAS”**, situado na Rua Cardeal no Loteamento Bom Jesus em Cuiabá-MT, a **SER CONSTRUÍDA** no lote 15 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, um banheiro social, varanda e área de serviço, inscrito no Cadastro Municipal nº 04.4.23.042.1632.100..... **DOCUMENTOS APRESENTADOS PARA REGISTRO:** Comprovante do pagamento do Imposto de Transmissão de Bens – ITBI - Guia nº 97618853, expedido pela Prefeitura Municipal de Cuiabá-MT, pago no valor de R\$1.335,50 aos 15/06/2021; **Certidão Negativa de Débitos Imobiliários**, nº 435564/2021 expedida em 15/04/2021, válida até 14/07/2021, emitida pela Prefeitura Municipal de Cuiabá e Feita as **consultas na CNIB – Central Nacional de Indisponibilidade de Bens**, datadas de 02/07/2021:.....

| CNPJ/CPF           | Código HASH                                       | horário   | resultados |
|--------------------|---------------------------------------------------|-----------|------------|
| 09.001.183/0001-34 | 5d8e.1bb5.ba0a.fa33.7fc5.4fc4.1d11.544a.7f71.6305 | 10:30:39  | Negativo   |
| 353.277.071-72     | 664f.e01c.2cf5.14c4.fc16.fdb3.2bba.56fb.02c2.a2e3 | 10:31:00  | Negativo   |
| 064.396.061-90     | adfb.77a1.db3a.01d7.880f.c04f.e9fd.3a48.da9c.4f2a | 10:34:506 | Negativo   |

Documentos esses que ficam arquivados neste RGI...Cuiabá-MT, 02/07/2021.

Emolumentos – Total do Registro: R\$189,15 – Selo Digital: BPC80102 / OS: 959519 - 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.

R.3/112.134 de 02/07/2021 - Protocolado sob o nº 224.102 em 30/06/2021.

**CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA/DEVEDORA FIDUCIANTE: HENRIQUE PINTO TOPANOTTI**, antes já qualificado..... **CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** – Instituição financeira sob a forma de empresa pública, dotada de personalidade jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12/08/1969, alterado pelo Decreto-Lei nº 1.259 de 19/02/1973, 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 sob o nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por **Lidiane de Oliveira Marconsini Palombo**, brasileira, casada, bancaria, portadora da carteira de identidade RG 1235867-3, expedida por SSP/MT em 07/03/2020 e do CPF 698.924.151-91, Continua às fls. 02...

Matricula nº

112.134

DATA: Cuiabá-MT, 02 de Julho de 2021.

OFICIAL:

CNM 063776.2.0112134-49

Fls. 02

**Continuação do R.3/112.134**

Conforme procuração lavrada às folhas 171/172 do livro 3430-P, aos 04/06/2020 no 2º Tabelionato de Notas e Protesto de Brasília/DF, e subestabelecimento lavrado às folhas 183/186 do livro 160-A, aos 09/07/2020, e subestabelecimento lavrado às folhas 060 a 063 do livro 161-A, aos 22/09/2020, ambos 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 - 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\$171.000,00.....**VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO:** R\$190.000,00.....**SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** SAC / TR – SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO CONSTANTE.....**ÍNDICE DE ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR:** TR.....**PRazos:** De Construção: 29 de Setembro de 2022.....De Amortização: 420.....De Carência: 0.....

| TAXA DE JUROS % (a.a)                           | TAXA DE JUROS BALCÃO                           | TAXA DE JUROS REDUZIDA                           |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Nominal                                         | 5,7605                                         | 5.5325                                           |
| Efetiva                                         | 5.9150                                         | 5.6750                                           |
| ENCARGO MENSAL INICIAL                          | ENCARGO MENSAL INICIAL<br>TAXA DE JUROS BALCÃO | ENCARGO MENSAL INICIAL<br>TAXA DE JUROS REDUZIDA |
| Prestação (a+j)                                 | R\$1.228,01                                    | R\$1.195,52                                      |
| Prêmios de Seguros                              | R\$28,43                                       | R\$28,43                                         |
| Tarifa de Administração de Contrato Mensal - TA | R\$25,00                                       | R\$25,00                                         |
| Total                                           | R\$1.281,44                                    | R\$1.248,95                                      |

**VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL:** 02/07/2021.....

**RECALCULO 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 Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações – Recursos SBPE, sob o nº 1.7877.0108806-6 expedido pela Caixa Econômica Federal, agência de Cuiabá-MT, aos 26/05/2021.....**Cuiabá-MT, 02/07/2021.**

Emolumentos – Total do Registro: R\$1.909,15 – Selo Digital: BPC80102 / OS: 959519 - 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.4/112.134 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 15, 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; 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 11.577/2009, os emolumentos para execução desta averbação foram reduzidos em 50%.

EU  OFICIAL QUE A FIZ DIGITAR E CONFERI.

DIGITALIZADO



Continuação do verso das fls.02 da matrícula nº 112.134 do livro 02 aos 02/07/2021.

CNM 063776.2.0112134-49

AV.5/112.134 de 28/07/2026 - Protocolado sob o nº 264.945 em 17/07/2026.

**TRANSMITENTE:** HENRIQUE PINTO TOPANOTTI, 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 aprovado pelo Decreto nº 3.851 de 27/06/2001, publicado no Diário Oficial da União em 28/06/2001 e alterado pelo Decreto nº 3.882, de 08/08/01, publicado no Diário Oficial da União em 09/08/01, 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, 24/06/2026, assinado digitalmente por Milton Fontana em 24/06/2026, e protocolado sob o nº 264.945 em 17/07/2026, instruído com prova da intimação do devedor **Henrique Pinto Topanotti, ocorrida em 11 de novembro de 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\$5.399,37** (cinco mil, trezentos e noventa e nove reais e trinta e sete centavos), conforme **DAM Guia nº 119725434**, emitida pela Prefeitura Municipal de Cuiabá, paga no dia 17/06/2026, 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 04.4.23.042.1632.100 em favor da adquirente Caixa Econômica Federal . O ITBI, foi pago sobre a avaliação da municipalidade R\$263.163,47, 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 28/07/2026, expedida pela Central Nacional de Ind. de Bens sob nºs:.....**

| CNPJ/CPF           | Código HASH: | Horas    | Resultado: |
|--------------------|--------------|----------|------------|
| 00.360.305/0001-04 | ueubx4guks   | 16:09:14 | Negativo   |
| 064.396.061-90     | 8ypmvo1buy   | 16:10:07 | Negativo   |

Documentos esses que ficam arquivados neste RGI. Cuiabá-MT, 28/07/2026.

Emolumentos - R\$5.904,41 / Selo Digital: CMT31053/ OS: 1309238

EU

A OFICIAL QUE A FIZ DIGITAR E CONFERI.

