

MATRÍC.
40.672FICHA
001

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
1º OFÍCIO DE SINOP - MATO GROSSO
LIVRO Nº 02 - REGISTRO GERAL

DATA:-13.09.11:- LOTE nº 13 (TREZE), da QUADRA nº 27 (VINTE E SETE), com a área de 306,16m² (TREZENTOS E SEIS METROS E DEZESSEIS CENTÍMETROS QUADRADOS), situado no Loteamento denominado "AQUARELA BRASIL RESIDENCIAL - 3ª Etapa" no Município de Sinop, Estado de Mato Grosso, dentro dos seguintes limites e confrontações:- NORTE- Com a Rua Roberto Carlos, com 13,82 metros; NORDESTE- Com o Lote nº 14, com 17,62 metros; SUDESTE- Com o Lote nº 11, com 15,52 metros; SUDOESTE- Com o Lote nº 12, com raio de 25,93 metros.-***

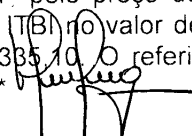
PROPRIETÁRIA:- ZELLMANN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 07.141.697/000-60, NIRE nº 51.200.922.027, com sede na Rua das Caviúnas, nº 131, Sala B, Setor Industrial Sul, em Sinop/MT. -***

NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula nº 35.193 do livro nº 02, deste Ofício. Custas: R\$ 42,30. O referido é verdade e dou fé. Sinop, 13 de Setembro de 2.011. Osvaldo Reiners. Oficial. -***

AV-01-40.672:- DATA:-13.09.11:- **REMISSÃO:-** Certifico e dou fé, conforme Matrícula nº 35.193, do Livro nº 02, deste Ofício, ficou constando o seguinte:- QUE a proprietária tem **PARCERIA** com a Empresa **JMD EMPREENDIMENTOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 04.536.786/0001-17 e Inscrição Estadual nº 13206390-5, com sede em Sinop/MT, nos termos da Escritura Pública de Parceria de Empreendimento Imobiliário e Outras Avenças, lavrada em 25.08.05, às fls. 236/241, do livro nº 29/A, do CRC de Sinop/MT. REF nº 96.159 do livro nº 01-D. O referido é verdade e dou fé. Sinop, 13 de Setembro de 2.011. Osvaldo Reiners. Oficial. -***

R-02-40.672:- DATA:-21.11.13:- Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 24 de Outubro de 2.013, nas Notas do Cartório do 2º Ofício Extrajudicial de Sinop/MT, às fls nº 192/193, do livro nº 0135, o imóvel da presente matrícula foi adquirido por **ISAAC BUFFON**, brasileiro, solteiro, Comerciante, portador da CNH nº 05220819312-DETRAN/MT e inscrito no CPF nº 029.748.371-40, residente e domiciliado na Rua das Macieiras nº 1.130, Jardim Maringá, em Sinop/MT, por compra feita a **ZELLMANN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 07.141.697/0001-60, com sede na Rua das Caviúnas, nº 131, Sala B, Setor Industrial Sul, em Sinop/MT, no ato representada por sua bastante procuradora **FÁTIMA REGINA PAULATTI**, brasileira, separada judicialmente, Auxiliar de Escritório, portadora da CI RG nº 276.790-SSP/MT e inscrita no CPF nº 206.555.921-72, residente e domiciliada na Rua das Sapucaias, nº 191, Jardim das Violetas, em Sinop/MT, através da Procuração lavrada às fls nº 275, do livro nº 338, no 2º Ofício Extrajudicial de Sinop/MT, comparecem ainda no ato na qualidade de Empreendedora Anuente - J M D - EMPREENDIMENTOS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 04.536.786/0001-17, com sede na Avenida Governador Júlio Campos nº 383/A, Edifício Luchovski, 1º andar, Setor Comercial, em Sinop/MT, no ato representada por seu sócio **EDILSON PISSINATI MACÊDO**, brasileiro, casado, Empresário, portador da CI RG nº 584.442-SSP/MT e inscrito no CPF nº 430.049.461-49, residente e domiciliado na Rua Cândido Portinari, nº 24, Residencial Mondrian, em Sinop/MT, pelo preço de R\$ 54.300,12 (CINQUENTA E QUATRO MIL, TREZENTOS REAIS E DOZE CENTAVOS). Não havendo condições especiais. ITBI no valor de R\$ 1.086,00. PROT. nº 113.011 do livro nº 01, de 01.11.2013. Custas: R\$ 1.175,42. O referido é verdade e dou fé. Sinop, 21 de Novembro de 2.013. Osvaldo Reiners. Oficial. -***

AV-03-40.672:- DATA:-03.04.14:- **BENFEITORIA:-** Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento dirigido a este Ofício de Registro de Imóveis, pelo proprietário **ISAAC BUFFON**, já qualificado, acompanhado da Carta de Habite-se nº 008/2014, expedida em 10 de Janeiro de 2.014, pela Prefeitura Municipal de Sinop/MT, para constar sobre o imóvel da presente matrícula a seguinte benfeitoria: Uma Construção **Tipo** - Nova; **Espécie** - Alvenaria com Laje; **Uso** - Residencial, medindo **162,90m²** (CENTO E SESSENTA E DOIS METROS QUADRADOS E NOVE MIL CENTÍMETROS QUADRADOS). CND/INSS sob nº 078542014-88888347. PROT. nº 116.118 do livro nº 01, de 01.04.2014. Custas: R\$ 415,30. O referido é verdade e dou fé. Sinop, 03 de Abril de 2.014. Osvaldo Reiners. Oficial. -***

R-04-40.672:- DATA:-01.10.19:- Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 22 de Agosto de 2.019, nas Notas do Cartório de Santa Carmem/MT, às fls. nº 78/79, do livro nº 01, o imóvel da presente matrícula foi adquirido por **ANGELA ANA NATARI**, brasileira, divorciada, Bancária, portadora da CNH nº 00985108798-DETRAN/MT e inscrita no CPF nº 474.108.681-04, residente e domiciliada na Rua Roberto Carlos, Quadra nº 27, Lote nº 13, Aquarela Brasil Residencial, em Sinop/MT, por compra feita a **ISAAC BUFFON**, brasileiro, solteiro, Comerciante, portador da CNH nº 05220819312-DETRAN/MT e inscrito no CPF nº 029.748.371-40, residente e domiciliado na Rua Ribeirão Preto, nº 17, Jardim Terra Rica, em Sinop/MT, pelo preço de R\$ 500.000,00 (QUINHENTOS MIL REAIS). Não havendo condições especiais. ITBI no valor de R\$ 10.000,00. PROT nº 157.859 do livro nº 01, de 30.08.2019. Custas: R\$ 4.335,10. O referido é verdade e dou fé. Sinop. 01 de Outubro de 2.019. Osvaldo Reiners. Oficial. *** 

R-05-40.672:- DATA:-02.07.20:- Nos termos do Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária entre Outras Avenças, datado de 18 de Maio de 2.020, Contrato nº 9028403. Pelo Presente Instrumento Particular com Efeito de Escritura Pública, nos termos do Parágrafo 5º Acrescido ao Artigo 61 da Lei 4.380 de 21.08.64, pelo Artigo Primeiro da Lei 5.049, de 29.06.66 e também pela Lei 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, Tabelião, portador da CI RG nº 15633578-SSP/MT e inscrito no CPF nº 018.091.821-40, residente e domiciliado na Rua Itacolomi, nº 180, Apto. nº 101, Bairro Higienópolis, em São Paulo/SP, por compra feita a **ANGELA ANA NATARI**, brasileira, divorciada, Bancária, portadora da CI RG nº 0357379-6-SESP/MT e inscrita no CPF nº 474.108.681-04, residente e domiciliada na Rua Roberto Carlos, nº 263, Bairro Aquarela Brasil, em Sinop/MT; como ANUENTES - **POLIANA NATARI VIEIRA**, brasileira, solteira, Advogada, portadora da CI RG nº 15633683-SSP/MT e inscrita no CPF nº 012.913.551-89, residente e domiciliada na Avenida dos Canários, nº 182, W, Centro, Nova Mutum/MT, e **MARCEL NATARI VIEIRA**, brasileiro, divorciado, Advogado, portador da CI RG nº 1384387-7-SSP/MT e inscrito no CPF nº 982.286.411-68, residente e domiciliado na Avenida das Sibipirunas, nº 4.267, A, Centro, em Sinop/MT; e como CREDOR - **BANCO BRADESCO S/A**, Instituição Financeira, inscrita no CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede no Núcleo Administrativo denominado Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, em Osasco/SP, no ato representado por seus procuradores substabelecidos **JOÃO LUIZ RIBEIRO DE SOUSA**, brasileiro, casado, Bancário, portador da CI RG nº 3363615-SSP/MT e inscrito no CPF nº 806.397.391-72, com endereço na Avenida Júlio Campos, nº 731, Centro, em Sinop/MT e **FERNANDO FRANCISCO SANTANA**, brasileiro, divorciado, Bancário, portador da CI RG nº 15531295-SSP/MT e inscrito no CPF nº 008.249.051-13, com endereço Avenida Júlio Campos, nº 731, Centro, em Sinop/MT, conforme procuração lavrada às fls. nº 369/370, do livro nº 1468, 2º Tabelião de Notas de Osasco/SP e Substabelecimento lavrada às fls. nº 247, do livro nº 1138 do 1º Tabelião de Notas de 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, a VENDEDORA declara 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 aos COMPRADORES que o compram pelo preço certo e ajustado de R\$ 700.000,00 (SETECENTOS MIL REAIS), pagos da seguinte forma: Valor da Entrada: R\$ 140.000,00, recebida pela VENDEDORA em moeda corrente nacional que conferida e achada exata, foi dada quitação para não mais repetir; Valor do Financiamento: R\$ 560.000,00, concedido pelo CREDOR ao

MATRÍCULA
40.672FICHA
002

RUBRICA

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
1º OFÍCIO DE SINOP - MATO GROSSO
 LIVRO Nº 02 - REGISTRO GERAL

COMPRADOR em virtude do 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, a VENDEDORA, 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, constando 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\$ 5.600,00. Certidão Negativa de Débitos Imobiliários da Prefeitura Municipal de Sinop/MT sob nº 114303/2020. PROT. nº 163.898 do livro nº 01, de 17.06.2020. Custas: R\$ 2.237,35. O referido é verdade e dou fé. Sinop, 02 de Julho de 2.020. Osvaldo Reiners. Oficial. -***[Assinatura]*

R-06-40.672:- DATA:-02.07.20:- Nos termos do Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária entre Outras Avenças, datado de 18 de Maio de 2.020, Contrato nº 9028403. Pelo Presente Instrumento Particular com Efeito de Escritura Pública, nos termos do Parágrafo 5º Acrescido ao Artigo 61 da Lei 4.380 de 21.08.64, pelo Artigo Primeiro da Lei 5.049, de 29.06.66 e também pela Lei 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:- 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\$ 560.000,00 (QUINHENTOS E SESSENTA MIL REAIS), e pelo prazo de reembolso de 360 meses; a fim de financiar ao DEVEDOR: o pagamento de parte do preço de compra do imóvel no valor de R\$ 700.000,00, bem como os Custos cartorários, e/ou impostos que incidirão sobre a transmissão do imóvel ora adquirido, como ITBI, e outros no valor de R\$ 18.000,00; QUE, o valor total do financiamento de R\$ 578.000,00, será amortizado em prestações mensais e consecutivas, correspondendo a primeira, na data escolhida pelo DEVEDOR em 15.07.2020, no valor de R\$ 8.100,85, prestações estas que serão calculadas pelo Sistema de Amortização Constante - SAC, sendo a taxa de juros nominal e efetiva de 7,0666% A.A, 7,3000% A.A, vencendo-se a primeira prestação em 15 de Julho de 2.020, e as demais em igual dia dos meses subseqüentes decrescendo as prestações seguintes de uma para outra, em progressão aritmética na razão de decréscimo mensal de R\$ 9,45; **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\$ 700.000,00, nos termos e para efeitos do Artigo 22 e seguintes da Lei nº 9.514 de 20.11.97; QUE, a Garantia Fiduciária ora contratada abrange o referido imóvel e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário a reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário, até que o DEVEDOR cumpra integralmente todas as demais obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negocio; 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\$ 700.000,00 (SETECENTOS 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, nessas 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 dispensada a Notificação na forma do Artigo 35 da Lei 9.514/97; **FORO** - QUE, fica eleito o FORO da Comarca de Sinop/MT, para que nele sejam 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 do referido Contrato. PROT. nº 163.898 do livro nº 01, de 17.06.2020. Custas: R\$ 2.237,35. O referido é verdade e dou fé. Sinop, 02 de Julho de 2.020. Osvaldo Reiners. Oficial. -***[Assinatura]*

MATRÍCULA	FICHA	RUBRICA
40672	2-Vº	

MATRÍCULA Nº	LIVRO	FICHA	CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA	RUBRICA
40672	02	2-V	065524.2.0040672-64	

Av-07-40.672 - DATA: 15.06.2026 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**: Procede-se a esta averbação, nos termos do requerimento datado de 02.06.2026, pelo Banco Bradesco S/A, tendo em vista o decurso do prazo legal sem a purgação do débito por parte do devedor, conforme intimação certificada por este Registrador e mediante a prova do recolhimento do ITBI no valor de R\$ 14.000,00 (catorze mil reais), fica CONSOLIDADA A PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA em nome do Credor Fiduciário **BANCO BRADESCO S/A**, inscrito no CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede no Núcleo Administrativo denominado "Cidade de Deus", s/nº, Vila Yara, Município de Osasco/SP, conforme Art. 26, § 7º, da Lei nº 9.514/97. Inscrição Imobiliária nº 01.079.027-013.000, Protocolo nº 224.357 de 31.01.2025. O referido é verdade e dou fé.
Barros - Registrador Substituto. Emolumentos R\$ 6.026,40 - Selo Digital nº CLP-02633.

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS - SINOP - MT

CERTIDÃO DIGITAL

CERTIFICO e dou fé que esta é a exata reprodução original da matrícula nº 40672 em formato digital, e tem valor de certidão. Sinop-MT, 16 de junho de 2026, às 09:51:00.

Certidão assinada por: André Luís Giocondo

Selo Digital: **CLP 3333**

Valor: R\$ 0,00

1º OFÍCIO

Confira a validade em: www.tjmt.jus.br/selos



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: GVABU-XFNV2-AM7Z9-P6FMW

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

ANDRE LUIS GIOCONDO (CPF 535.910.891-68)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/GVABU-XFNV2-AM7Z9-P6FMW>

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

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