



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, REGISTRO  
CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS E REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS  
DA COMARCA DE GUAJARÁ MIRIM / RO

JOEL LUIZ ANTUNES DE CHAVES  
OFICIAL REGISTRADOR

CNM: 095844.2.0010818-67

**CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR**

CERTIFICO e dou fé, a pedido de parte interessada, que revendo os livros e demais papéis desta Serventia neles encontrei, na matrícula 10.818, os seguintes registros e averbações, a seguir impressa em seu **inteiro teor**:

12 de maio de 2016.

Matrícula:10.818.

Imóvel: Constituído pelo prédio residencial e seu terreno correspondente ao Lote 11 da Quadra 08-B1, medindo 38,42 m<sup>2</sup> de construção, contendo os seguintes cômodos; 02 quartos, sala, cozinha e banheiro, com as seguintes medidas e confrontações: na frente 14,00m, para a rua Av. Julião Gomes, do lado direito 22,50m; do lado esquerdo 22,50m; ao fundo 14,00m. ao norte c/ Lote 09; ao sul: c/ Lote 13; a leste c/ Lote 12; a oeste c/ Av. Julião Gomes, Compreendendo a área total de 315,00m<sup>2</sup>; Proprietário: Companhia de Habitação Popular de Rondônia – COHAB; Área desmembrado do Loteamento “Sam Bennesby” II Etapa, devidamente registrada no livro 2-R, fls. 168, sob matrícula nº 3.743. Guajará – Mirim, 05 de Agosto de 1.991. O Oficial. Registro anterior: Matrícula 3919, fls.150 do livro 2-S.

R-1-10818- Data: 12 de Maio de 2016. Conforme registro da matrícula anterior R-1-3.919, fls. 150 do livro 2-S. – Promitente Vendedora: Companhia de Habitação Popular de Rondônia – COHAB-RO, sociedade de Economia Mista, criada pelo Decreto Lei nº 049, de 11/04/83, inscrita no CGC/MF sob nº 04.894.374/0001-59, com sede à Rua Paulo Leal, 1.332, Porto Velho – RO; Promitente Comprador: Sandra Virginia Lobo, brasileira, separada, funcionária pública federal, com CPF nº 021.967.002-15, residente deste município, Valor R\$ 1.015.348,76 (hum milhão, quinze mil, trezentos e quarenta e oito cruzeiros e setenta e seis centavos); Título: Contrato de Promessa de Compra e Venda, com força de Escritura Pública, “ex-vi”, do disposto no Art. 1º da Lei 5.049 de 29.06.1966; Forma de Pagamento: O Promitente Comprador pagará o financiamento em 300 (trezentos) meses, em prestações mensais de R\$ 8.190,05 (oito mil, cento e noventa cruzeiros e cinco centavos), reajustados seguindo o plano de equivalência salarial, e calculados de conformidade com o Sistema de Amortização TAB-PRICE; Condições: As constantes no referido contrato. Guajará-Mirim, 05 de Agosto de 1.991. A Oficiala.

Av-2-10818- Data: 12 de Maio de 2016. Conforme registro da matrícula anterior Av.2-3. 919, fls. 150 do livro 2-S. – Fica dado a quitação pleno, geral e irrevogável do imóvel acima descrito de acordo com o termo de quitação definitiva datado de: 10.08.92, expedida pela Companhia de Habitação Popular de Rondônia – COHAB – RO e requerimento assinado pela Sr<sup>a</sup>. Sandra Virginia Lobo, datado de 10/08/95. G. Mirim – RO, 01/08/95. O Oficial.

R-3-10818- Data: 12 de Maio de 2016. Conforme registro da matrícula anterior R-3-3.919, fls.150 do livro 2-S. – Transmitente: Companhia de Habitação Popular de Rondônia – COHAB – RO com sede na cidade de Porto Velho – RO, inscrita no CGC nº 04.894.374/0001-59, deste ato representada por seu Presidente Eudes Marques Lustosa, brasileiro, casado, economista CI – 000.005/RO e CPF nº 082.740.537-53, residente e domiciliado em Porto Velho – RO, e por seu Diretor Administrativo Financeiro Williames Pimentel de Oliveira, brasileiro, casado, técnico em crédito e Finanças, CI – 93.793-RO e CPF nº 085.341.442-49, residente e domiciliado em Porto Velho – RO; Adquirente: Sandra

Virginia Lobo, brasileira, separada, funcionaria pública federal, com CPF 021.967.002-15, residente nesta cidade; Título: Escritura Pública de Venda e Compra Decorrente de Promessa, lavrada no Cartório de Notas de Cadeias do Jamari, comarca de Porto Velho – RO, às fls. 067, do livro 003, em 16/08/95, pelo tabelião Luduvico Fasala; Valor arbitrado pela Prefeitura Municipal desta cidade R\$ 2.000,00, do qual foi recolhido 2% do referido valor ou seja, R\$ 40,00, conforme DAM que fica arquivado em cartório. Condições: Considerar a venda boa, firme e valiosa. Pago custas e emolumentos no Valor de R\$ 51,78. G. Mirim – RO, 23/08/95. A Oficiala. Certifico ainda que o imóvel encontra-se livre, desembaraçado de ônus reais, legais e convencionais. Dado passado nesta cidade de Guajará-Mirim – RO, aos 20.01.2010. Pago custas, emolumentos e selo R\$ 17,43. O Oficial.

AV-4-10818- Data: 12 de Maio de 2016. Conforme registro da matrícula anterior AV-4-3919, fls.150 do livro 2-S. – DE acordo com requerimento, assinado pela SRª MARIA ESTHER LOBO, procuradora da proprietária SANDRA VIRGINIA LOGO (proc. Lavrada no livro 0193-P, fls. 191-4 O Oficial de notas de Porto Velho-RO); Declaração de imóvel expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade e termo de Aditivo datado de 05-02-2010, fica retificado o nº do lote, limites e confrontações para o correto: LOTE DE TERRA Nº 10 DA QUADRA 08-B1-, DO SETOR IV, MEDE 14,00 X 22,50 ÁREA TOTAL DE 315 M², limitando-se pela frete com rua V3, 14,00 m; lado direito com lote 12, 22,50m; lado esquerdo com lote 08, 22,50m; fundos com 09, 14,00m. Pago custas, emolumentos e selo R\$ 68,43. Guajará-Mirim, 19-04-2010. O Oficial.

**R- 5-10.818. DATA: 13 de junho de 2019. PROTOCOLO: 120.798, de 13/06/19. VENDA E COMPRA.** Nos termos da Certidão de Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada as fls. 143/145 do Livro 134, em 21 de maio de 2010, pelo Tabelionato de Notas deste Município de Guajará-Mirim-RO, pela Tabela Sra. Cliô Suriadakis Perez, a proprietária, ora **OUTORGANTE VENDEDORA: SANDRA VIRGINIA LOBO**, brasileira, maior, separada judicialmente, funcionaria publica federal aposentada, nascida aos 08/02/1952, natural de Guajará-Mirim – RO, filha de Tito Hugo Lôbo e Virginia Retor Sanches, portadora da cédula de identidade nº 24.004 SSP/RO, inscrita no CPF sob o nº 021.967.002-15, residente e domiciliada à Rua Antonio Maria Valença, 5528, 04 de janeiro, 1ª Etapa, Bairro Flodoaldo Pontes Filho, em Porto Velho-RO, **vendeu o imóvel objeto da presente matrícula, aos OUTORGADOS COMPRADORES: FREDY TORRICO ORELLANA**, brasileiro naturalizado, maior, solteiro, médico cirurgião, nascido aos 03/12/1956, natural de Cochabamba, Bolívia, filho de Renato Torrico Fuentes e Rosalia Orellana Aranibar, portador da carteira de identidade nº 857946-SSP/RO, inscrito no CPF sob o nº 349.165.982-53, residente e domiciliado na Av. Cândido Rondon, 1072, Bairro São José, nesta cidade, e **MAICA AÑEZ SAMESHIMA**, brasileira, maior, solteira, autônoma, nascida aos 22/06/1976, natural de Guajará-Mirim – RO, filha de Mirsa Añez Sameshima, portadora da carteira de identidade nº 000553962-SSP/RO, inscrita no CPF sob o nº 586.155.552-49, residente e domiciliada na Av. Cândido Rondon, 1072, Bairro São José, em Guajará-Mirim/RO, **pelo valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)**. O referido é verdade e dou fé. Apresentou no ato da lavratura, Guia de recolhimento do ITBI no valor de R\$ 600,00, sobre o valor de R\$ 30.000,00. Apresentou neste ato, Laudo de Avaliação Mercadológica, datado de 14/05/2019, no valor de R\$ 151.011,00 (cento e cinquenta e um mil e onze reais); Certidão Negativa do Imobiliário Urbano, expedida pela Prefeitura de Guajara-Mirim – RO, aos 13/06/2019, válida até 13/07/2019; Certidão Negativa da Justiça Federal 1ª Região, datada de 13/06/2019; Certidão Negativa da Justiça Federal, Subseção Judiciária de Guajará-Mirim-RO, datada de 13/06/2019; Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas nº 174081396/2019, datada de 13/06/2019, válida até 09/12/2019; Certidão de Distribuição – Ações Cíveis e Criminais – Resolução 156-CNJ (1º Grau), datada de 13/06/2019. Condições: Fazer a presente sempre boa, firme e valiosa e a responder pela evicção de direitos. Foram feitas as consultas prévias a base de dados da Central Nacional de Indisponibilidade, com resultado NEGATIVO, conforme código hash: 678b. 2752. f53c. c49d. 65b3. 08ef. 5c74. 7806. 77eb. a986. Base de cálculo no valor de R\$ 151.011,00, conforme laudo de avaliação mercadológica. Emolumentos R\$ 1.313,34; Faju R\$ 262,67; Fundep R\$ 98,50; Fundimper R\$ 98,50; Fumorpge R\$ 98,50; Selo R\$ 1,08; Total: R\$ 1.872,59 (um mil, oitocentos e setenta e dois reais e cinquenta e nove centavos). Selo Digital de Fiscalização D2AAE35839-4FE49. Eu, Joel Luiz Antunes de Chaves, Oficial Registrador, mandei digitar, subscrevi, conferi e assino.



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, REGISTRO  
CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS E REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS  
DA COMARCA DE GUAJARÁ MIRIM / RO

JOEL LUIZ ANTUNES DE CHAVES  
OFICIAL REGISTRADOR

CNM: 095844.2.0010818-67

**R- 6-10.818. DATA: 31 de março de 2020. PROTOCOLO: 122.597, de 30/03/2020. COMPRA E VENDA.** Nos termos do Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH – Sistema Financeiro de Habitação nº 1.4444.1260612-0, emitido em 26/03/2020, agência de Porto Velho– RO, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei 4.380/1964, o proprietário, ora **OUTORGANTES VENDEDORES: FREDY TORRICO ORELLANA**, nacionalidade boliviana, nascido em 03/12/1956, médico, filho de Renato Torrico Fuentes e Rosalia Orellana Aranibar, portador da Cédula de Identidade nº 857946/SSP/RO, em 31/07/2009 e do CPF nº 349.165.982-53, solteiro, residente e domiciliado na Avenida Candido Rondon, 1072, Serraria, em Guajará-Mirim/RO e **MAICA ANEZ SAMESHIMA**, nacionalidade brasileira, filha de Mirsa Anez Sameshima, nascida em 22/06/1976, proprietária de microempresa, portadora da Cédula de Identidade nº 553962/SSP/RO, em 11/11/2005, e do CPF nº 586.155.552-49, solteira, residente e domiciliada na Avenida Candido Rondon, 1072, São José em Guajará-Mirim/RO, venderam o imóvel objeto da presente matrícula ao OUTORGADO COMPRADOR: DANIEL ANEZ TORRICO, nacionalidade brasileira, nascido em 12/07/1995, proprietário de microempresa, portador da Cédula de Identidade nº 1390537/SSP/RO, em 16/10/2013 e do CPF nº 003.677.162-75, filho de Fredy Torrico Orellana e Maica Anez Sameshima, solteiro, residente e domiciliado na Avenida Firmo de Matos, 1300, Serraria em Guajará-Mirim/RO, pelo valor de **R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais)**, sendo R\$ 240.000,00 através de financiamento concedido pela CAIXA; R\$ 60.000,00 através de Recursos Próprios. Sendo o 1º imóvel adquirido pelo sistema financeiro de habitação, conforme declaração assinada pelo comprador. O referido é verdade e dou fé. Apresentou guia de recolhimento do ITBI no valor de R\$ 6.000,00, quitado, arquivada neste Cartório; Certidão Negativa com Efeito Positivo, código de controle da certidão nº C5FC4E40BE51DC6B, emitida em 26/03/2020. Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, datada de 30/03/2020, válida até 26/09/2020; Certidões Negativas de Débitos Trabalhistas nº 7391536/2020 e nº 7391398/2020, expedidas aos 30/03/2020, válidas até 25/09/2020; Certidão de Distribuição - Ações Cíveis e Criminais/ Execuções Cíveis, fiscais e criminais, auditoria militar e juizados especiais (1ª Grau) em 30/03/2020; Certidões de Distribuição Para Fins Gerais Cíveis e Criminais do Tribunal Regional Federal da 1ª Região nº 1245101 e 1245091, expedidas aos 31/03/2020. Certidão de Distribuição Para fins Gerais Cíveis e Criminais – Subseção Judiciária de Guajará-Mirim/RO, nº 33972 e 33971, Certidão de Inteiro Teor com Negativa de Ônus atualizada. Condições: Fazer a presente sempre boa, firme e valiosa e a responder pela evicção de direitos, quando chamados a autoria. Demais condições: Os constantes do referido contrato. Foram feitas consultas prévias a central de indisponibilidade de bens, com resultado NEGATIVO, conforme código hash: 164c. 9e38. 71fa. b9cd. 096b. 71b5. 5a04. 1ec2. 0dd8. eb31, 3a1e. 3b58. 7645. d1fb. cb62. 2dde. 243c. 726c. e935. c85c, 7a3c. f893. 91ab. 0da2. daa1. 457c. e8c5. e211. d962. 41e7. Base de calculo: R\$ 300.000,00. **Emolumentos R\$ 1.351,21 Fuju R\$ 270,24; Fundep R\$ 54,05 Fundimper R\$ 101,34 Fumorpge R\$ 40,54 Selo R\$ 1,12 ; Total: R\$ 1.818,50 (um mil, oitocentos e dezoito reais e cinquenta centavos)**, Eu, Joel Luiz Antunes de Chaves, Oficial Registrador, mandei digitar, subscrevi, conferi e assino. **SELO DIGITAL Nº D2AAF32554-719D0.**

**R- 7-10.818. DATA: 31 de março de 2020. PROTOCOLO: 122.597, de 30/03/2020. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Nos termos do Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH – Sistema Financeiro de Habitação nº **3**

1.4444.1260612-0, emitido em 26/03/2020, agência de Porto Velho/ RO, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei 4380/1964, de que trata o registro **nº 06**, da presente matrícula, o proprietário, ora DEVEDOR FIDUCIANTE: **DANIEL ANEZ TORRICO**, já qualificado na presente matrícula, deu em garantia, em alienação fiduciária, o imóvel objeto da presente matrícula, à CREDORA FIDUCIÁRIA: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, Instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/1969, alterado pelo Decreto-Lei 1259/1973, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes ¾, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por Mateus Sodré Ribeiro, brasileiro, casado, nascido em 06/10/1985, economiário, portador da Cédula de Identidade nº 877.559/SSP/RO, em 20/05/2009 e do CPF nº 845.264.402-72, residente e domiciliado em Porto Velho/RO, conforme procuração lavrada às folhas 153 do livro 3373-P, em 24/04/2019, no 2º Tabelião de Notas e Protesto da comarca de Brasília – DF, e substabelecimento lavrado as folhas nº 154 v do livro 0072-S, em 05/06/2019, no 2º Ofício de Notas e Registro Civil da comarca de Porto Velho - RO, doravante denominada CAIXA, por sua agência 3429 Vale do Guaporé - RO. **Valor Financiado: R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais)**. Prazo total: 360 meses. **Taxa de Juros Balcão:** Nominal: 4.8411% a.a. Efetiva: 4.9500% a.a. Encargo inicial: R\$ 1.730,08. **Taxa de Juros Reduzida:** Nominal: 4.1694% a.a. Efetiva: 4.25% a.a. Encargo inicial: R\$ 1.595,74. **Vencimento do primeiro encargo: 24/04/2020**. Valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 300.000,00. Valor total da dívida: R\$ 240.000,00. O referido é verdade e dou fé. Base de cálculo: R\$ 240.000,00. **Emolumentos R\$ 916,58 Faju R\$ 183,32; Fundep R\$ 36,66 Fundimper R\$ 68,74 Fumorpge R\$ 27,50 Selo R\$ 1,12 ; Total: R\$ 1.233,92 (um mil, duzentos e trinta e três reais e noventa e dois centavos)**, Eu, **Joel Luiz Antunes de Chaves, Oficial Registrador**, mandei digitar, subscrevi, conferi e assino. **SELO DIGITAL Nº D2AAF32555-C06A6**

**Av-8-10.818. DATA: 03 de abril de 2020. PROTOCOLO: 122.597, de 30/03/20. CEDULA DE CREDITO IMOBILIARIO – CCI.** Nos termos do Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH – Sistema Financeiro de Habitação nº 1.4444.1260612-0, emitido em 26/03/2020, agência de Guajará Mirim– RO, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei 4380/64, procede-se a presente averbação para constar que foi emitida Cédula de Credito Imobiliário nº 1.4444.1260612-0, série 0320, em data de 26/03/2020, nos termos da Lei 10.931 de 02/08/2004, tendo como DEVEDOR FIDUCIANTE: DANIEL ANEZ TORRICO, e como CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, que declara estar ciente de que a existência de prenotação e/ou registro de qualquer ônus real, exceto o da garantia mencionada no campo 4 da CCI (Garantia), penhora ou averbação de qualquer mandato ou ação judicial sobre os direitos imobiliários ali identificados, prejudicará a averbação da emissão da CCI, nos termos da legislação em vigor. Isento de custas, emolumentos e selos. Eu, **Joel Luiz Antunes de Chaves, Oficial Registrador**, mandei digitar, subscrevi, conferi e assino.

**Av-9-10.818. DATA: 12 de março de 2025. PROTOCOLO: 132.752, de 07/06/24. CONSOLIDAÇÃO -** Nos termos do requerimento datado de 24/02/2025, expedido pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, credora fiduciária, sediada em Av. Getulio Vaargas 20.105-280, Parque Jardim Europa, Bauru/SP - CEP: 17017-383, inscrita no CNPJ sob n. 00.360.305/0001-04, por seu procurador, AUREO OLIVEIRA NETO, brasileiro, solteiro, advogado, gerente operacional, portador Carteira Profissional OAB/DF 21.603, inscrito no CPF/MF sob nº 038.356.836-67, com endereço profissional em CRS 504, Bloco B, nº 53, Sobreloja, Asa Sul, Brasília – DF, CEP: 70.331-525, conforme procuração lavrada as fls. 197 do livro 3598-P, em 26/04/2024 no 2º Ofício de Notas e Protesto de Títulos, Brasília – DF; Substabelecimento de procuração lavrado as fls. 130 do livro 3599-P aos 03/05/2024 no 2º Ofício de Notas e Protesto de Títulos, Brasília - DF, e Substabelecimento de Procuração lavrado as fls. 201 do Livro 1564, aos 21/05/2024, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos de Bauru – SP, e com fundamento no § 7º do artigo 26 da Lei 9.514/97, procedo a esta averbação para constar que a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, foi consolidada em favor da Credora Fiduciária, CAIXA ECONOMICA FEDERAL, já qualificada. Valor da consolidação: R\$ 300.000,00 (Trezentos mil reais). O referido é verdade. Apresentou guia de recolhimento do ITBI no valor de R\$ 6.000,00, na alíquota de 2% sobre o valor de R\$ 300.000,00, pago em 21/02/2025; Certidão de decurso de prazo, que ficam arquivados nesta Serventia. Base de cálculo conforme valor da



**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS E REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS DA COMARCA DE GUAJARÁ MIRIM / RO**

**JOEL LUIZ ANTUNES DE CHAVES**  
OFICIAL REGISTRADOR

CNM: 095844.2.0010818-67

consolidação de R\$ 300.000,00. Emolumentos R\$ 680,84 Fuju R\$ 136,17; Fundep: R\$ 27,23; Fundimper: R\$ 51,06; Fumorpge: R\$ 20,43; Selo: R\$ 1,51 ; Total: R\$ 917,24 (novecentos e dezessete reais e vinte e quatro centavos), Eu, Joel Luiz Antunes de Chaves, Oficial Registrador, mandei digitar, subscrevi, conferi e assino. SELO DIGITAL N° D2AAK35470-6D5C5.

Certifico que a presente certidão é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 1ª da Lei 6015/73 (Registros Públicos). Dado e passado nesta cidade de Guajará-Mirim-RO, 12 de março de 2025. Emolumentos: 28,24; Fuju: 5,65; Fundep: R\$ 1,13; Fundimper: R\$ 2,12; Fumorpge: R\$ 0,85; Selo: 1,51; Total: R\$ 39,50. **SELO DIGITAL D2AAK35471-59F01. Consulte autenticidade do selo: [www.tjro.jus.br/consultaselo](https://www.tjro.jus.br/consultaselo).** O Oficial..

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selo.tjro.jus.br/>



“Conforme Decreto 93240, Art.1º, IV  
De 09-09-86-válido por 30 dias.”

Certidão emitida por Josilena Negrisoli Ferreira: 2ª Oficiala Substituta

**ASSINADA DIGITALMENTE**  
Certidão Digital com validade de 30 dias

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma [registrodeimoveis.org.br](https://registrodeimoveis.org.br) sem intermediários e sem custas adicionais.

**5**



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: KXRMG-8DETD-JRN6B-WZWZW

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

Joel Luiz Antunes De Chaves (CPF \*\*\*.453.051-\*\*) )

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/KXRMG-8DETD-JRN6B-WZWZW>

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

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