



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: 095844.2.0014534-74

**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 14.534, os seguintes registros e averbações, a seguir impressa em seu **inteiro teor**:

06 de outubro de 2022.

Matrícula: 14.534.

Imóvel: **LOTE 03 DA QUADRA 90 DO SETOR IV, BAIRRO CAETADO, LOCALIZADO NO PERÍMETRO URBANO DESTE MUNICÍPIO DE GUAJARÁ-MIRIM/RO, COM ÁREA DE 4.500,00M<sup>2</sup> (QUATRO MIL E QUINHENTOS METROS QUADRADOS)**, com os limites e confrontações seguintes: FRENTE: Av. Ana Nery, medindo 45.00m; LADO DIREITO: Com Avenida Duque de Caxias, medindo 100.00m; LADO ESQUERDO: Com o Lote 02, medindo 25.00; FUNDO: Com Av. dos Estados, medindo 45.00m, perfazendo uma área de 4.500,00m<sup>2</sup>, fechando o perímetro de 290.00 metros. **Proprietária: JMB COMERCIO VAREJISTA DE MATERIAL DE CONSTRUÇÃO EIRELI**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 23.799.456/0001-69, com sede na Avenida 15 de Novembro, nº 3025, Bairro Caetano, na cidade de Guajará-Mirim/RO, Inscrição Estadual nº 00000004443721, com atos constitutivos arquivado na Junta Comercial do Estado de Rondônia em data de 28/12/2021, sob nº 11201041315, Protocolo: 210775025 de 27/12/2021. Código de Verificação: 12109392955. NIRE: 11201041315, sétima alteração contratual da Empresa, neste ato representada por sua sócia conforme cláusula terceira: ANDRÉIA CRISTINA GONÇALVES ARAÚJO, brasileira, maior e capaz, solteira, vendedora de comércio varejista e atacadista, portadora da Cédula de Identidade RG nº 1492206/SESDEC/RO, inscrita no CPF sob nº 048.022.242-81, nascida em 28/09/1998, natural de Guajará-Mirim/RO, filha de Francisco Gualter Marinho Araújo e Regiane da Silva Gonçalves, residente e domiciliada à Avenida Osvaldo Cruz, 1989, Santa Luzia em Guajará-Mirim/RO. O referido é verdade e dou fé. Registro Anterior: Matrícula nº 10.241, livro 02, deste Serviço. Emolumentos: R\$ 150,11; Faju: R\$ 30,02; Fundep: R\$ 6,00; Fundimper: R\$ 11,26; Fumorpge: R\$ 4,50; Selo: R\$ 1,31; Total: R\$ 203,20 (duzentos e três reais e vinte centavos), Eu, Joel Luiz Antunes de Chaves, Oficial Registrador, mandei digitar, subscrevi, conferi e assino. SELO DIGITAL Nº D2AAH36619-09452.

**Av-1-14.534. DATA: 20 de janeiro de 2023. PROTOCOLO: 128.993, de 18/01/2023. AVERBAÇÃO DE INSCRIÇÃO MUNICIPAL.** Nos termos do requerimento datado de 16/01/2023 expedido pela proprietária, **JMB COMERCIO VAREJISTA DE MATERIAL DE CONSTRUÇÃO EIRELI**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 23.799.456/0001-69, com sede na Avenida Dr. Mendonça Lima, nº 108, Bairro Centro, na cidade de Guajará-Mirim/RO, Inscrição Estadual nº 00000004443721, com atos constitutivos arquivado na Junta Comercial do Estado de Rondônia em data de 28/12/2021, sob nº 11201041315, Protocolo: 210775025 de 27/12/2021. Código de Verificação: 12109392955. NIRE: 11201041315, conforme sétima alteração contratual da Empresa, neste ato representada por sua sócia conforme cláusula terceira: ANDRÉIA CRISTINA GONÇALVES ARAÚJO, brasileira, maior e capaz, solteira, vendedora de comércio varejista e atacadista, portadora da Cédula de Identidade RG nº 1492206/SESDEC/RO, inscrita no CPF sob nº 048.022.242-81, nascida em 28/09/1998, natural de Guajará-Mirim/RO, filha de Francisco Gualter Marinho Araújo e Regiane da Silva Gonçalves, residente e domiciliada à Avenida

Oswaldo Cruz, 1989, Santa Luzia em Guajará-Mirim/RO; procede-se a esta averbação para constar a inscrição municipal do presente imóvel, a saber: **Inscrição municipal nº 04.090.003.00.000.** Conforme consta na Certidão Negativa/Narrativa nº 012/2023 COMPLA datada de 17/11/2023. O referido é verdade e dou fé. **Emolumentos R\$47,72 Faju R\$9,54; Fundep: R\$1,91; Fundimper: R\$3,58; Fumorpge: R\$1,43; Selo: R\$1,39 ; Total: R\$65,57 (sessenta e cinco reais e cinquenta e sete centavos), Eu, Joel Luiz Antunes de Chaves, Oficial Registrador, mandei digitar, subscrevi, conferi e assino. SELO DIGITAL N° D2AAH39426-F9A61**

**Av-2-14.534. DATA: 26 de janeiro de 2023. EX OFFICIO – RETIFICAÇÃO** - Nos termos do art. 213, I, “a” da Lei 6015/73, procede-se a esta averbação a fim de retificar aos limites e confrontações do imóvel objeto da presente matrícula, passando a constar o correto, qual seja, **FRENTE:** Av. Ana Nery, medindo 45,00 metros; **LADO DIREITO:** Com Av. Duque de Caxias, medindo 100,00 metros; **LADO ESQUERDO:** Com Lote 02, medindo 100,00 metros; **FUNDOS:** Com Av. dos Estados, medindo 45,00 metros, totalizando uma área de 4.500,00m<sup>2</sup>. Ficam ratificados os demais dados. O referido é verdade. Isento de emolumentos, custas e selos. Eu, Joel Luiz Antunes de Chaves, Oficial Registrador, mandei digitar, subscrevi, conferi e assino.

**R- 3-14.534. DATA: 15 de fevereiro de 2023. PROTOCOLO: 129.141, de 15/02/2023. COMPRA E VENDA.** Nos termos do Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mutuo com Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro de Habitação nº 1.4444.2021377-8 emitido em 13/02/2023, agência do município de Nova Mamoré/RO, na forma do §5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, ao proprietário, ora **OUTORGANTE VENDEDOR: JMB COMERCIO VAREJISTA DE MATERIAL DE CONSTRUÇÃO EIRELI**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 23.799.456/0001-69, com sede na Avenida Dr. Mendonça Lima, nº 108, Bairro Centro, na cidade de Guajará-Mirim/RO, Inscrição Estadual nº 00000004443721, com atos constitutivos arquivado na Junta Comercial do Estado de Rondônia em data de 28/12/2021, sob nº 11201041315, Protocolo: 210775025 de 27/12/2021. Código de Verificação: 12109392955. NIRE: 11201041315, conforme sétima alteração contratual da Empresa, neste ato representada por sua sócia conforme cláusula terceira: ANDRÉIA CRISTINA GONÇALVES ARAÚJO, brasileira, maior e capaz, solteira, vendedora de comercio varejista e atacadista, portadora da Cédula de Identidade RG nº 1492206/SESDEC/RO, inscrita no CPF sob nº 048.022.242-81, nascida em 28/09/1998, natural de Guajará-Mirim/RO, filha de Francisco Gualter Marinho Araújo e Regiane da Silva Gonçalves, residente e domiciliada à Avenida Oswaldo Cruz, 1989, Santa Luzia em Guajará-Mirim/RO; vendeu o imóvel objeto da presente matrícula ao OUTORGADO COMPRADOR: JOATAN MARINHO BARBOZA, brasileiro, natural de Mulungu/CE, nascido aos 13/01/1961, filho de João Barboza de Araujo e Carmozina Marinho Barboza, proprietário de estabelecimento comercial, portadora da Carteira Nacional de Habilitação nº 01504248117/DETRAN/RO, portador da Cédula de Identidade nº 264557/SSP/RO, inscrito no CPF/MF sob nº 208.402.333-53, divorciado, residente e domiciliado na Avenida Estevão Correia, 12, Santa Luzia em Guajará-Mirim/RO; pelo valor de **R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais)**, sendo R\$ 320.000,00 através de financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal; R\$ 80.000,00 através de Recursos Próprios. O referido é verdade e dou fé. Apresentou guia de recolhimento do ITBI no valor de R\$ 8.000,00, pago em 15/02/2023. Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em publico leilão: R\$ 400.000,00; Sendo o 1º imóvel adquirido pelo Sistema Financeiro de Habitação, conforme declaração assinada pelo comprador. O referido é verdade e dou fé. Certidão Negativa/Narrativa nº 012/2023 COMPLA, emitida em 17/01/2023, assinada eletronicamente por Edilson Ribeiro de Moraes Filho, Diretor da Divisão de Controle Urbano/DCU. Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, datada de 11/11/2022, válida até 10/05/2023; Certidão Negativa da Justiça do Trabalho nº 6906737/2023, expedida aos 14/02/2023, válida 13/08/2023. 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 se chamados a autoria. Foram feitas consultas prévias a central de indisponibilidade de bens para o nome e CNPF do vendedor e do comprador, com resultado NEGATIVO, conforme códigos hash: 4ece. 913f. 978a. c8d1. 3350. 2140. 5515. 9dbd. 09a6. ce0f; f769. 9242. 34c4. 02bd. e229. f64f. 81e0. 74d6. 5e67. 866a; ec51. 1031. d9d1. 6294. f993. 8e94. 4913. 3d73. fef5. aace. Base de calculo R\$ 400.000,00. Emolumentos: R\$ 1.671,42; Faju: R\$ 334,28; Fundep: R\$ 66,86; Fundimper: R\$ 125,36; Fumorpge: R\$ 50,14; Selo: R\$



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: 095844.2.0014534-74

1,39; Total: R\$ 2.249,45 (dois mil, duzentos e quarenta e nove reais e quarenta e cinco centavos), Eu, Joel Luiz Antunes de Chaves, Oficial Registrador, mandei digitar, subscrevi, conferi e assino. SELO DIGITAL Nº D2AAI30248-E0055.

**R- 4-14.534. DATA: 15 de fevereiro de 2023. PROTOCOLO: 129.141, de 15/02/2023. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Nos termos do Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mutuo com Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro de Habitação nº 1.4444.2021377-8 emitido em 13/02/2023, agência do município de Nova Mamoré/RO, na forma do §5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, de que trata o registro **nº03**, da presente matrícula, o proprietário e **DEVEDOR FIDUCIANTE: JOATAN MARINHO BARBOZA**, já qualificado na presente matrícula, deu em garantia, em alienação fiduciária, o imóvel objeto da presente matrícula, a 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 Francisco das Chagas de Lima Neri, filho de Olavo de Paula Neri e Mirtes Correia Lima Neri, brasileiro, casado em comunhão parcial de bens, nascido aos 08/04/1969, economiário, portador da cédula de identidade 506730/SSP/RO, inscrito no CPF/MF sob nº 369.224.392-87, email: Francisco.neri@caixa.gov.br, residente e domiciliado na Avenida Antonio Matos Piedade, 3476, Centro, em Nova Mamoré/RO, conforme procuração lavrada às folhas 153/154, do Livro 3373-P, em 24/04/2019, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, e substabelecimento lavrado às Folhas 153, do Livro 72-S, em 05/06/2019, no 2º Ofício de Notas e Registro Civil de Porto Velho/RO, doravante denominada CAIXA, por sua agência 4745 Nova Mamoré/RO; **Valor Financiado: R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais)**. Valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 400.000,00. Valor total da dívida: R\$ 320.000,00. **Prazo total: 219 meses; Taxa anual de juros balcão: Nominal: 9.7978% a.a. Efetiva: 10.2500% Nominal: 0.8134% a.m. Efetiva: 0.8165% a.m.; Taxa de Juros Reduzida: Nominal: 9.5690% a.a. Efetiva: 10.0000% a.a. Nominal: 0.7945% a.m. Efetiva: 0.7974% a.m.; Encargo inicial: R\$ 4.890,03 (quatro mil oitocentos e noventa reais e três centavos). Vencimento do primeiro encargo: 15/03/2023.** O referido é verdade e dou fé. Base de calculo: R\$ 320.000,00. Emolumentos: R\$ 1.133,80; Faju: R\$ 226,76; Fundep: R\$ 45,35; Fundimper: R\$ 85,04; Fumorpge: R\$ 34,02; Selo: R\$ 1,39; Total: R\$ 1.526,36 (um mil, quinhentos e vinte e seis reais e trinta e seis centavos), Eu, Joel Luiz Antunes de Chaves, Oficial Registrador, mandei digitar, subscrevi, conferi e assino. SELO DIGITAL Nº D2AAI30250-BD263.

**Av - 5-14.534. DATA: 15 de fevereiro de 2023. PROTOCOLO: 129.141, de 15/02/2023. CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI.** Nos termos do Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mutuo com Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro de Habitação nº 1.4444.2021377-8 emitido em 13/02/2023, agência do município de Nova Mamoré/RO, na forma Art. 38 da Lei 9.514/1997, procede-se a presente averbação para constar que foi emitida Cédula de Credito Imobiliário nº 1.4444.2021377-8, série 0223, em data de 13/02/2023, nos termos da Lei 10.931 de 02/08/2004, tendo como DEVEDOR FIDUCIANTE: **JOATAN MARINHO BARBOZA**, já qualificado na presente matrícula, 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, 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-6-14.534. DATA: 06 de maio de 2024. PROTOCOLO: 131.708, de 28/12/23.**

**CONSOLIDAÇÃO:** De acordo com o requerimento, datado de 08/03/2024, emitido pela credora fiduciária, CAIXA ECONOMICA 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 vigente em 29/06/2023, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes ¾, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por seu gerente de Centralizadora S.E. Daniele Fydryszewski Vilasfam, brasileira, casada, economiária, portadora da carteira de identidade RG nº 1074708031 SJS/RS e inscrita no CPF/MF sob nº 986.180.590-72, com endereço profissional em Rua Nossa Senhora de Lourdes, 111 – 4º Andar, Agronômica, Florianópolis/SC, CEP: 88025-220, na qualidade de Gerente de Centralizadora Eventual, enquanto designada para a função, em sistema corporativo, com poderes conferidos no Substabelecimento de Substabelecimento de Procuração lavrada no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília-DF, lavrada no livro 3574-P, fls. 010, aos 03/08/2023, relativo ao contrato nº 1.4444.2021377-8, objeto do R.3 e R.4 da presente matrícula, e nos termos do Art. 26 § 7º da Lei 9.514/97, consolida-se a propriedade do imóvel da presente matrícula em favor da Credora Fiduciária CAIXA ECONOMICA FEDERAL, já qualificada. Valor da consolidação: R\$ 406.615,64 (quatrocentos e seis mil, seiscentos e quinze reais e sessenta e quatro centavos). O referido é verdade. Apresentou guia de recolhimento do ITBI no valor de R\$ 12.198,45, sobre o valor de R\$ 406.615,64; Certidão de decurso de prazo, que ficam arquivados nesta Serventia. Base de cálculo conforme ITBI R\$ 406.615,64. Emolumentos R\$ 867,90 Faju R\$ 173,58; Fundep: R\$ 34,72; Fundimper: R\$ 65,09; Fumorpge: R\$ 26,04; Selo: R\$ 1,44 ; Total: R\$ 1.168,77 (um mil, cento e sessenta e oito reais e setenta e sete centavos), Eu, Eu, Aurimar Rodrigues de Freitas Júnior, 1º Oficial Substituto, mandei digitar, subscrevi, conferi e assino. SELO DIGITAL Nº D2AAJ34341-75E1E.

**Av-7-14.534. DATA: 06 de maio de 2024. PROTOCOLO: 131.708, de 28/12/23.**

**CANCELAMENTO DE CCI.** De acordo com o requerimento, datado de 08/03/2024, emitido pela credora fiduciária, CAIXA ECONOMICA 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 vigente em 29/06/2023, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes ¾, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por seu gerente de Centralizadora S.E. Daniele Fydryszewski Vilasfam, brasileira, casada, economiária, portadora da carteira de identidade RG nº 1074708031 SJS/RS e inscrita no CPF/MF sob nº 986.180.590-72, com endereço profissional em Rua Nossa Senhora de Lourdes, 111 – 4º Andar, Agronômica, Florianópolis/SC, CEP: 88025-220, na qualidade de Gerente de Centralizadora Eventual, enquanto designada para a função, em sistema corporativo, com poderes conferidos no Substabelecimento de Substabelecimento de Procuração lavrada no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília-DF, lavrada no livro 3574-P, fls. 010, aos 03/08/2023, procede-se a esta averbação para constar que fica cancelada a Cédula Crédito Imobiliário nº 1.4444.2021377-8, constante do Av.5 da presente matrícula. O referido é verdade e dou fé. Emolumentos R\$ 867,90 Faju R\$ 173,58; Fundep: R\$ 34,72; Fundimper: R\$ 65,09; Fumorpge: R\$ 26,04; Selo: R\$ 1,44 ; Total: R\$ 1.168,77 (um mil, cento e sessenta e oito reais e setenta e sete centavos), Eu, Eu, Aurimar Rodrigues de Freitas Júnior, 1º Oficial Substituto, mandei digitar, subscrevi, conferi e assino. SELO DIGITAL Nº D2AAJ34342-96A7E.

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, 06 de maio de 2024. Emolumentos: 26,94; Faju: 5,39; Fundep: R\$ 1,08; Fundimper: R\$ 2,02; Fumorpge: R\$ 0,81; Selo: 1,44; Total: R\$ 37,68. **SELO DIGITAL D2AAJ34343-D1DCD.** **Consulte autenticidade do selo: [www.tjro.jus.br/consultaselo](http://www.tjro.jus.br/consultaselo).** O Oficial..