



Valide aqui
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE ITUMBIARA

Rua Dr. Valdivino Vaz, nº 158, Centro - Itumbiara - GO - CEP: 75.503-040

Fone/Fax: (64) 3431-7857

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

O Bacharel Décio Alves da Silva
Oficial do Registro de Imóveis
da 1ª Circunscrição de Itumbiara,
Estado de Goiás, na forma da lei, etc...

CERTIFICA, que a presente é reprodução autêntica da **matrícula nº 19.884, N°CNM 027847.2.0019884-29, Livro 2 - Registro Geral** e foi extraída por meio reprográfico nos termos do Art. 19, §1º, da Lei 6.015 de 1973 e Art. 41 da Lei 8.935 de 18/11/1994 e está conforme o original, feito em data de **15 de julho de 2014, do IMÓVEL**: Um lote de terreno de número dezenove (19), da quadra trinta e dois (32), situado à Rua Bandeirantes, no Loteamento Parque Vale dos Buritys - 3ª Etapa, nesta cidade, com a área de 360,00m², lote que divide pela frente com a Rua Bandeirantes, numa extensão de doze (12,00) metros, pela direita com o lote número dezoito (18), numa extensão de trinta (30,00) metros, pela esquerda com o lote número vinte (20), numa extensão de trinta (30,00) metros e pelo fundo com o lote número nove (09) numa extensão de doze (12,00) metros. **PROPRIETÁRIA**: OTÁVIO OTERO S/C LTDA, sociedade por quotas de responsabilidade limitada, com sede e personalidade jurídica à Av. Beira Rio, nº 28, Centro, nesta cidade, inscrita no CGC nº 02.668.333/0001-19, com contrato social, datado de 01/07/80, devidamente registrado no Cartório de Protestos e Registro de Pessoas Jurídicas desta cidade, representada pelo seu sócio Otávio Otero, brasileiro, casado, fazendeiro e comerciante, portador da CI.RG nº 34.551 SSP-GO e do CPF nº 015.829.411-49, residente e domiciliado à Avenida Beira Rio, nº 28, nesta cidade. **REGISTRO ANTERIOR**: nº R2/7.973, Livro 2 - Registro Geral, neste Cartório.

R1-19.884: Itumbiara, 15 de julho de 2014. **TRANSMITENTE**: OTÁVIO OTERO S/C LTDA, sociedade por quotas de responsabilidade limitada, com sede e personalidade jurídica à Av. Beira Rio, nº 28, Centro, nesta cidade, inscrita no CGC nº 02.668.333/0001-19, com contrato social, datado de 01/07/80, devidamente registrado no Cartório de Protestos e Registro de Pessoas Jurídicas desta cidade, representada pelo seu sócio Otávio Otero, brasileiro, casado, fazendeiro e comerciante, portador da CI.RG nº 34.551 SSP-GO e do CPF nº 015.829.411-49, residente e domiciliado à Avenida Beira Rio, nº 28, nesta cidade. **ADQUIRENTE**: AMBRÓSIO RAIMUNDO DA SILVA, lavrador, portador da CI nº 2.272.958 SSP-GO e do CPF nº 232.145.971-91, casado com Maria da Glória da Silva, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados à Rua Kalapalos, nº 470, Bairro Afonso Pena, nesta cidade. **COMPRA E VENDA**: Escritura pública de 09 de novembro de 1992, lavrada no Cartório do 3º Tabelionato de Notas local, Livro 27, folhas 87/88 e vº. **VALOR**: CR\$1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil cruzeiros). **Avaliação atual**: R\$40.000,00. A transmitente transferiu ao adquirente o imóvel da matrícula acima. **Consta da escritura a Certidão Positiva do Distribuidor**.

AV2-19.884: Itumbiara, 20 de outubro de 2014. Conforme requerimento de Itumbiara 3º Tabelionato de Notas, datado de 03 de setembro de 2014, fez-se esta averbação para constar **que as ações constantes da referida Certidão Positiva mencionada no registro nº R1/19.884 não refere ao imóvel em questão**, conforme consta documentação arquivada neste Cartório.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4RHQ5-3KXAS-94XVR-HUV9H>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4RHQ5-3KXAS-94XVR-HUV9H>

13-19.884: Itumbiara, 20 de outubro de 2014. **TRANSMITENTE:** AMBRÓSIO RAIMUNDO DA SILVA - ESPÓLIO, era brasileiro, casado sob o regime da comunhão de bens com Maria da Glória da Silva, portador da CI nº 2.272.958 SSP-GO e inscrito no CPF nº 232.145.971-91, residente e domiciliado nesta cidade. **ADQUIRENTE:** PATRICIA CARDOZO, economista, portadora da CI nº 3827282 DGPC-GO e inscrita no CPF nº 827.155.211-20, filha de Adolfo Tavares Cardozo e Gilda Paula Cardozo, natural de Tupaciguara-MG, nascida em 07/09/1979, casada sob o regime de comunhão parcial de bens com Marco Aurelio de Araújo, eletrotécnico, portador da CI nº 44.367.513-2 SSP-SP e inscrito no CPF nº 034.251.996-41, filho de Mario Soares de Araújo e Antonia Maria de Araújo, natural de Alpinópolis-MG, nascido em 18/02/1978, brasileiros, residentes e domiciliados na Avenida Adelina Alves Vilela, nº 490, Bairro Jardim Morumbi, nesta cidade. **ADVOGADO ASSISTENTE:** MARCIA HELENA MARTINS DA SILVA, brasileira, casada, advogada, portadora da Cédula de Identidade Profissional nº 28822 OAB-GO, portadora da CI nº 6116641 SSP-GO e inscrita no CPF nº 966.412.311-00, filha de Luiz Porfírio da Silva e Helena Abadia da Silva, natural de Ituiutaba-MG, nascida em 16/08/1983. **TÍTULO:** Inventário. Por escritura pública de inventário e partilha de bens, datada de 27 de agosto de 2014, lavrada no Cartório do 3º Tabelionato de Notas local, Livro 226-N, fls. 98/107, dos bens deixados pelo falecimento de Ambrósio Raimundo da Silva. Coube em pagamento à cessionária Patricia Cardozo, o imóvel constante da matrícula nº 19.884, no valor de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais).

AV4-19.884: Itumbiara, 20 de fevereiro de 2018. **PROTOCOLO Nº 82.771. AVERBAÇÃO DE EDIFICAÇÃO:** Conforme requerimento da proprietária Patrícia Cardozo e com Certidão da Prefeitura Municipal local, Inscrição Cadastral nº 251213200264001001 e Protocolo nº 9380, datada de 23 de janeiro de 2018, foi construído no imóvel da matrícula nº 19.884, Um Cômodo Comercial, coberto de telhas de zinco, forro de laje, piso de cerâmica, com instalações completas de luz elétrica, água encanada, esgoto e sanitárias, contendo: Galpão, copa, escritório e banheiro, com a área total construída de 96,00m², à Rua Bandeirantes, nº 2.479, no Loteamento Parque Vale dos Buritys 3ª Etapa. Certidão Negativa de Débito Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros - CND nº 000262018-88888151, expedida pelo Ministério da Fazenda/Secretaria da Receita Federal do Brasil, Termo de Habite-se nº 051/2018 e Alvará de Construção nº 1432/2017.

R5-19.884: Itumbiara, 05 de julho de 2018. **PROTOCOLO Nº 83.837. VENDEDORES:** PATRICIA CARDOZO, economista, portadora da CI nº 3827282 DGPC-GO e inscrita no CPF nº 827.155.211-20, filha de Adolfo Tavares Cardozo e Gilda Paula Cardozo, natural de Araporã-MG município de Tupaciguara-MG, nascida em 07/09/1979, casada aos 28/04/2011 pelo regime de comunhão parcial de bens com MARCO AURELIO DE ARAÚJO, autônomo, portador da CI.RG nº MG.8.085.900 SSP-MG e inscrito no CPF nº 034.251.996-41, filho de Mario Soares de Araújo e Antonia Maria de Araújo, natural de Alpinópolis-MG, nascido em 18/02/1978, brasileiros, residentes e domiciliados na Avenida Adelina Alves Vilela, nº 723, Bairro Jardim Morumbi III, Qª "S", Lt "11", nesta cidade. **COMPRADORA:** JC BATERIAS LTDA-ME, com sede nesta cidade, na Avenida JK, nº 52, Sala 01, Bairro Jardim América, inscrita no CNPJ nº 18.504.444/0001-20, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seu representante legal: Lourimar Vieira de Moura Junior, brasileiro, empresário, solteiro e que declara não conviver em união estável, portador da CI.RG nº 4.951.856 SSP-GO, inscrito no CPF nº 014.535.681-74, filho de Lourimar Vieira de Moura e Luzimar Conceição Rodrigues Moura, natural desta cidade, nascido em 27/09/1987, residente e domiciliado nesta cidade, com endereço comercial acima descrito. **TÍTULO:** Venda e Compra com Alienação. Instrumento Particular de Compra e Venda de Bem Imóvel, com Caráter de Escritura Pública, com Recursos Advindos de Fundo Comum de Grupo de Consórcio, e Pacto Adjeto de Constituição e Alienação da Propriedade Fiduciária em Garantia, passado na cidade de São Paulo-SP, aos 28 de maio de 2018. **VALOR:** R\$127.000,00 (cento e vinte e sete mil reais), pagos aos vendedores da seguinte forma: R\$64.733,70 (sessenta e quatro mil, setecentos e trinta e três reais e setenta centavos), pagos através de recursos próprios pelos compradores diretamente aos vendedores,- R\$62.266,30 (sessenta e dois mil, duzentos e sessenta e seis reais e trinta centavos), por meio de emissão de TED da Credora Fiduciária Santander



Valide aqui
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE ITUMBIARA

Rua Dr. Valdivino Vaz, nº 158, Centro - Itumbiara - GO - CEP: 75.503-040

Fone/Fax: (64) 3431-7857

Brasil Administradora de Consórcio Ltda, na qualidade de administradora, sacado contra o Banco Santander (Brasil) S.A.,- todavia essa mesma quantia ficará retida em poder da CREDORA FIDUCIÁRIA, e somente será liberada à mesma OUTORGANTE VENDEDORA, em até 7 dias úteis, da apresentação do presente instrumento, devidamente registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, de pleno conhecimento das PARTES CONTRATANTES, via transferência eletrônica disponível (TED), na conta corrente número 01054173-8, no Banco nº 033, Agência nº 3167, titulada pelo vendedor Patricia Cardozo, de cujo recebimento, ela vendedora, dá plena, geral, rasa e irrevogável quitação de pago e satisfeito para não mais repetir dito pagamento.

R6-19.884: Itumbiara, 05 de julho de 2018. **PROTOCOLO Nº 83.837.**
DEVEDORA/FIDUCIANTE: JC BATERIAS LTDA-ME, com sede nesta cidade, na Avenida JK, nº 52, Sala 01, Bairro Jardim América, inscrita no CNPJ nº 18.504.444/0001-20, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seu representante legal: Lourimar Vieira de Moura Junior, brasileiro, empresário, solteiro e que declara não conviver em união estável, portador da CI.RG nº 4.951.856 SSP-GO, inscrito no CPF nº 014.535.681-74, filho de Lourimar Vieira de Moura e Luzimar Conceição Rodrigues Moura, natural desta cidade, nascido em 27/09/1987, residente e domiciliado nesta cidade, com endereço comercial acima descrito. **CREDORA FIDUCIÁRIA:** SANTANDER BRASIL ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041/2235 - 20º andar, São Paulo-SP, inscrita no CNPJ nº 55.942.312/0001-06. **TÍTULO:** Alienação da Propriedade Fiduciária em Garantia. Nos termos do Instrumento Particular de Compra e Venda de Bem Imóvel, com Caráter de Escritura Pública, com Recursos Advindos de Fundo Comum de Grupo de Consórcio, e Pacto Adjeto de Constituição e Alienação da Propriedade Fiduciária em Garantia, passado na cidade de São Paulo-SP, aos 28 de maio de 2018, a Devedora/Fiduciante JC Baterias Ltda-ME, como participante do Consórcio de Imóveis, subscritora da **Cota 058, do Grupo 3019**, tendo sido contemplado na assembléia realizada no dia 15/08/2017, adquiriu o direito ao crédito de R\$60.821,37 (sessenta mil, oitocentos e vinte e um reais e trinta e sete centavos), que devidamente atualizado até a presente data corresponde a R\$62.802,86 (sessenta e dois mil, oitocentos e dois reais e oitenta e seis centavos) e em **garantia do pagamento da dívida confessada, bem como, do fiel cumprimento de todas as obrigações, contratuais e legais assumidas por este instrumento e no respectivo Contrato de Adesão ao Grupo de Consórcio, e respectivo Termo de Aditamento, a Devedora/Fiduciante JC Baterias Ltda-ME aliena à Credora Fiduciária, em caráter fiduciário, o imóvel constante da matrícula nº 19.884**, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514, de 20/11/97, com as alterações introduzidas pela Lei nº 10.931, de 02/08/04, e pela Lei nº 11.076 de 30/12/2004 com as seguintes **Condições do Financiamento:** Do percentual que falta amortizar, equivalente na repisada **Cota 058, do Grupo 3019**, a 76,7440% do valor do bem, por já ter sido pago o valor correspondente a 23,2560% cuja dívida, nesta data, é de R\$58.615,05 (cinquenta e oito mil, seiscentos e quinze Reais e cinco centavos), correspondente ao saldo de 33 (trinta e três) parcelas mensais e sucessivas, sendo, nesta data, no valor de R\$1.776,18 (um mil, setecentos e setenta reais e dezoito centavos). Mencionado débito será liquidado em parcelas mensais, nas datas correspondentes às Assembléias Gerais Ordinárias, corrigido de acordo com a evolução do crédito objeto do respectivo plano de consórcio, ou seja, anualmente, sempre no mês correspondente aquele em que ocorreu a Assembléia Geral Ordinária, quando o Grupo foi constituído, de acordo com o INCC (Índice Nacional de Custo da Construção), divulgado pela FGV,

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4RHQ5-3KXAS-94XVR-HUV9H>



Valide aqui este documento

correspondendo cada parcela, da Cota/Grupo em referência, ao percentual de 2,3256% do mesmo bem, às quais serão acrescidas as taxas contratuais, inclusive taxas de administração e fundo de reserva, não estando incluído na composição do valor da mesma (parcela) a "taxa" cobrada mensalmente para fins de seguro prestamista, que quando contratado, será acrescida à cada parcela, individualmente, somente por ocasião do respectivo vencimento de cada uma delas (parcela), nas condições pactuadas na respectiva apólice, conforme previsto no Regulamento Geral para a formação de Grupos de Consórcio; sendo que não há a incidência de juros na atualização dos respectivos saldos devedores, com o vencimento da primeira parcela previsto para o dia 10/06/2018 e, salvo antecipações de parcelas. O prazo para a amortização da dívida ora confessada é idêntico ao prazo final para pagamento do saldo devedor da Cota/Grupo em referência, com vencimento previsto para o dia 10/02/2021, salvo antecipações de parcelas. **Constam do registro as demais condições e estipulações necessárias descritas no instrumento.**

AV7-19.884: Itumbiara, 03 de abril de 2020. **PROTOCOLO Nº 88.206.** Nos termos do requerimento passado na cidade de São Paulo-SP, em 15 de janeiro de 2020, juntamente com notificação expedida à Devedora, guia de ITBI e demais documentos apresentados, procedo esta averbação para constar que, realizado o procedimento disciplinado no artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/97 em face da Devedora Fiduciante JC Baterias LTDA-ME, já qualificada, sem que houvesse purgação da mora, fica CONSOLIDADA A PROPRIEDADE do imóvel objeto desta matrícula nº 19.884, na pessoa da Credora Fiduciária Santander Brasil Administradora de Consórcios LTDA, já qualificada. A Credora Fiduciária adquirente deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal 9.514/97. Valor da Dívida: R\$58.615,05 (cinquenta e oito mil, seiscentos e quinze Reais e cinco centavos). **Emol.: R\$502,11 - Tx. Jud.: R\$15,62 - ISS: R\$15,07 - Total Fundos Estaduais 39%: R\$180,79.**

O referido é verdade e dou fé.
Itumbiara, 05/12/2024 08:29:06

O Oficial, _____

Poder Judiciário - Estado de Goiás

Selo Digital

01742412012185834420042

Consulte e m:

<http://extrajudicial.tjgo.jus.br/selo>



Emolumentos: 83,32
ISS.....: 2,5
Taxa Judiciária: 18,29
Fundos 39%.: 17,71
Valor Total....: 121,82

ATENÇÃO:

- 1) Esta certidão contém a reprodução de todo e conteúdo da matrícula, sendo suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, **MAS NÃO CONTÉM** certificação específica pelo oficial sobre propriedade, direitos, ônus reais e restrições;
- 2) Não serão exigidos, para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos ou para a caracterização da boa fé do terceiro adquirente de imóvel ou beneficiário de direito real, a obtenção prévia de quaisquer documentos ou certidões além daqueles requeridos nos termos do disposto no § 2º do art. 1º da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985;
- 3) Para fins de transmissão imobiliária (compra e venda, permuta, doação, etc.), essa certidão possui validade de 30 (trinta) dias, conforme estabelece o art. 1º, IV, b, do Decreto nº 93.240/1986, que regulamenta a lei nº 7.433/1985;
- 4) Nos termos do artigo 15, § 4º, 5º e 6º da Lei Estadual nº 19.191/2015 constitui condição necessária para atos de registro de imóveis a demonstração ou declaração no instrumento público a ser registrado do recolhimento integral das parcelas previstas no § 1º do supracitado artigo, com base de cálculo na Tabela XIII da Lei nº 14.376, de 27 de dezembro de 2002, do Estado de Goiás, inclusive na hipótese de documento lavrado em outra unidade da Federação.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4RHQ5-3KXAS-94XVR-HUV9H>