

Matricula n.º

106.399

DATA: Cuiabá-MT, 22 de Janeiro de 2020.
Oficial:

Fls. 01

CNM 063776.2.0106399-85

Unidade Autônoma n.º 43, da Quadra 04, situado no Condomínio FLORAIS ESMERALDA, Localizado na Avenida Edna Affi, esquina com a Avenida Dr. Meirelles, bairro São João Del Rey, no município de Cuiabá. Possuindo os seguintes limites e confrontações: frente para a Alameda Ametista medindo 8,00m e Azimute de 350°02'34"; lado direito com a Unidade Autônoma n.º 44, medindo 25,00 metros e Azimute de 080°02'34"; fundo com a Unidade Autônoma n.º 10, medindo 8,00 metros e Azimute de 170°02'34"; lado esquerdo com Unidade Autônoma n.º 42, medindo 25,00 metros e Azimute de 260°02'34". Possui forma regular com Área de 200,00m², coeficiente de proporcionalidade 0,24% e fração ideal do terreno de 386,77 m².....

PROPRIETÁRIO: GINCO ÔMEGA INCORPORAÇÕES LTDA, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ), do Ministério da Fazenda sob o número 22.535.675/0001-78, com sede na Av. Miguel Sutil, número 8.061 Sala G-21, Bairro Duque de Caxias II, na Cidade de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial de Mato Grosso, conforme Contrato Social Registrado na JUCEMAT sob n.º 51201475377 em no dia 14 de maio de 2015, neste ato representada pelo sócio proprietário JULIO CESAR DE ALMEIDA BRAZ, brasileiro, casado, empresário, portador do RG 2204761-1 SSP-MT, e CPF n.º 374.858.811-91, com endereço comercial na Av. Miguel Sutil, n.º 8.061, Bairro Duque de Caxias II, na Cidade de Cuiabá-MT.....

FORMA DO TÍTULO: Abertura de matricula nos termos do requerimento datado de 14/01/2020 e do memorial de Incorporação que fica arquivado neste RGI.....

N.º DO REGISTRO ANTERIOR: Registrado na matricula n.º R.3/84.170, Livro 02 aos 12/12/2019, neste RGI..... **Protocolado sob n.º 213.339 em 15/01/2020 - Cuiabá-MT, 22/01/2020**

Emolumentos - Total da Matricula: R\$73,20 - Selo Digital: BJT63238 / OS: 861207

EU A OFICIAL QUE A FIZ DIGITAR E CONFERI.

DIGITALIZADO

AV.1/106.399 de 10/08/2020 – Protocolado sob o n.º 216.745 em 16/07/2020.

Procedo a presente averbação nos termos do Requerimento datado de 30/06/2020, para fazer consta a **AVERBAÇÃO DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO** da **GINCO ÔMEGA INCORPORAÇÕES LTDA**, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ), do Ministério da Fazenda sob o número 22.535.675/0001-78, com sede à Av. Miguel Sutil, número 8.061, Sala G, Bairro Duque de Caxias II, na cidade de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial de Mato Grosso, conforme "**CONTRATO SOCIAL E REPRESENTANTE**", registrado na Junta Comercial do Estado de Mato Grosso sob n.º 51201475377, no dia 26 de maio de 2015, na qualidade de proprietária de uma área de terras com 24,3327 ha, localizada na Avenida Dr. Meirelles esquina com a Avenida Edna Affi (Av. das Torres), Bairro São João Del Rey, Cuiabá-MT, devidamente registrado nesta matricula, terreno no qual será incorporado o Condomínio FLORAIS ESMERALDA, para garantia do integral cumprimento das obrigações decorrentes da incorporação, submete, por intermédio do presente instrumento, a incorporação do Empreendimento ao regime da afetação, conforme previsto nos arts. 31-A e seguintes da Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, com as alterações introduzidas pela Lei n. 10.931, de 2 de agosto de 2004. Em decorrência do presente, constituindo-se em patrimônio de afetação, o conjunto de bens, o terreno e as acessões, os direitos e obrigações vinculados à incorporação, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, destinam-se única e exclusivamente à consecução da Incorporação do Empreendimento e à entrega unidades imobiliárias aos futuros adquirentes e manter-se-ão apartados, tornando-se incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da Incorporadora. Compromete-se a Incorporadora, diante de tal regime de afetação, à vinculação de receitas, mediante o qual as prestações pagas pelos adquirentes, até o limite do orçamento da obra, ficam afetadas à construção da Urbanização do Condomínio e suas áreas comuns, vedado o desvio para outras obras, com o controle financeiro atribuído à comissão de representantes dos adquirentes. A presente constituição do patrimônio de afetação será averbada no Cartório do Quinto Serviço Notarial e Registro de Imóveis, da Segunda Circunscrição Imobiliária de Cuiabá, junto à matricula de n.º 40.170 do livro n.º 2 de Registro Geral. O presente instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores a qualquer título. Para fins de direito e eficácia do compromisso, firma o presente documento a Incorporadora..... **Cuiabá-MT, 10/08/2020.**

Emolumentos - Total - Averbação: R\$14,20 / Selo Digital: BLL57398 / OS: 891083

EU OFICIAL QUE A FIZ DIGITAR E CONFERI.

DIGITALIZADO

Continua no verso.



R.2/106.399 de 05/05/2025 - Protocolado sob nº 261.660 em 22/04/2025.

TRANSMITENTE: GINCO ÔMEGA INCORPORAÇÕES LTDA, sociedade empresária limitada, com sede na Avenida Miguel Sutil, Sala G-21, nº 8061, Bairro Duque de Caxias II, nesta cidade de Cuiabá/MT, inscrita no CNPJ/MF nº 22.535.675/0001-78, e com endereço eletrônico: setor.relacionamento@ginco.com.br, neste ato representada conforme Contrato Social por um de seus administradores: **Júlio Cesar de Almeida Braz**, brasileiro, casado, advogado, portador do RG nº 2204761-1 SSP-MT, inscrito no CPF/MF sob o nº 374.858.811-91, filho de Joaquim Braz dos Santos e Neuza de Almeida Braz ou **André Nakazora Tamura**, brasileiro, casado, administrador, portador do RG nº 1750502-0 SJSP-MT, inscrito no CPF/MF sob o nº 004.314.321-04, filho de Osvaldo Tetsuo Tamura e Meiri Nakazora Tamura, ambos com endereço e email profissional constante no mesmo local indicado à pessoa jurídica qualificada.....

ADQUIRENTE: LEANDRO LIMA DE OLIVEIRA, de nacionalidade brasileira, declara ser solteiro e não convivente em união estável, empresário, portador da CI/RG nº 22119574 SESP-MT e do CPF nº 047.138.091-10, filho de Faustino Valentim de Lima e Maria da Guia de Oliveira Lima, com o endereço eletrônico: leandro.valentimdl@gmail.com, residente e domiciliado na Rua Maria Sebastiana de Campos, nº 423, bairro Centro Sul, Várzea Grande/MT.....

TÍTULO: COMPRA E VENDA...**FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda de Imóvel com Financiamento Imobiliário e Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária e Outras Avenças Jurídicas, nos termos da Lei nº 9.514/97. expedida pela Ginco Ômega Incorporações Ltda, em Cuiabá/MT aos 27/09/2022.....**VALOR:** R\$ 250.900,00 (duzentos e cinquenta mil e novecentos reais)....**FORMA DE PAGAMENTO:**

Composto pela integralização dos valores abaixo: **Entrada:** R\$ 16.900,00; **Valor a ser Financiado:** R\$ 234.000,00; **Valor dos juros de financiamento:** R\$ 0,00; Soma total a pagar: 1) sem financiamento: R\$ 250.900,00. 2) com financiamento: R\$ 250.900,00....**CONDICÕES:** As legais. Declara o Vendedor, sob responsabilidade civil e criminal, atendendo às condições mencionadas no art. 17 da Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1751, de 02/10/2014, que o imóvel constante desta matrícula, não faz parte ao ativo permanente da empresa. *Do Regulamento das Restrições Quanto ao Uso e Gozo do Imóvel: É condição essencial deste contrato de compra e venda a observância das disposições mencionadas no*

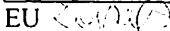
REGULAMENTO DAS RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E GOZO DOS IMÓVEIS QUE COMPÕEM O CONDOMÍNIO a que estão obrigados todos os imóveis das quadras contidas no Empreendimento e será cumprido pelo(a)s ora Comprador(a)(es). Ficando as demais condições as constantes do contrato.....**DOCUMENTO APRESENTADO PARA REGISTRO:** Apresentou-me o comprovante do pagamento do Imposto de Transmissão – ITBI - Guia nº 116336898, pago o valor R\$ 5.148,02 (incluso a taxa de averbação) a Prefeitura Municipal de Cuiabá, em 01/04/2025; e a Certidão da

CNIB- Central Nacional da Indisponibilidade de Bens, datadas de 05/05/2025.....

CNPJ/ CPF	Código HASH	horário	resultado
22.535.675/0001-78	sfwxogszsv		Negativo
374.858.811-91	osjgoy1ajr		Negativo
004.314.321-04	p6mu0vurru		Negativo
047.138.091-10	m05df5muwv		Negativo

ÁREA ADQUIRIDA: Adquiriu a Unidade Autônoma nº 43 da Quadra 04, situado no "CONDOMÍNIO FLORAIS ESMREALDA", localizado na Avenida Edna Affi, esquina com a Avenida Dr. Meirelles, bairro São João Del Rey, no município de Cuiabá/MT, possui forma irregular com Área de 200,00m², já descrita e caracterizada nesta matrícula, inscrita no cadastro da Prefeitura municipal de Cuiabá sob nº 04.1.43.046.1975.171. Documentos esses que ficam arquivados neste RGI.....Cuiabá- MT, 05/05/2025.

Emolumentos: R\$ 5.631,45 / Selo Digital: CHM83165 / OS: 1234793.

EU  A OFICIAL QUE A FIZ DIGITAR E CONFERI.

R.3/106.399 de 05/05/2025 - Protocolado sob nº 261.660 em 22/04/2025.

CONSTITUIÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - DEVEDOR FIDUCIANTE: LEANDRO LIMA DE OLIVEIRA, já qualificado.....**CREDORA FIDUCIÁRIA:** GINCO ÔMEGA INCORPORAÇÕES LTDA, já qualificada

Do Preço, Forma de Pagamento e Condições do Financiamento: a - Preço do imóvel: R\$250.900,00; b - Entrada: R\$ 16.900,00; c - Valor a ser financiado: R\$ 234.000,00; d - Valor dos juros de

Continua nas fls. 02

Continuação do R.3/106.399

financiamento: R\$ 0,00; e - **Soma total a pagar: e.1) sem financiamento:** R\$ 250.900,00; e.2) com **financiamento:** R\$ 250.900,00; f - **índice de atualização monetária:** vide quadro resumo a seguir; g - **Taxa de juros:** vide quadro resumo a seguir. **Descrição dos Pagamentos:**

Nº de Parcelas	Valor	Tipo de Vencimento	Periodicidade de pagamento	Data Vencimento	Tipo Parcela	Índice de Correção Monetária	Taxa de Juros (%)*
1	R\$16.900,00	Entrada	Única	03/10/2022	Fixa	Não aplicável	Não aplicável
60	R\$3.000,00	Parcela	Mensal	15/12/2022	Reajustável	IPCA	Não aplicável
5	R\$10.800,00	Balão	Anual	15/12/2023	Reajustável	IPCA	Não aplicável

a - **Data base:** As partes estabelecem como termo inicial do cálculo da atualização monetária a data base de **27 de setembro de 2022** e como termo final o da reposição integral do financiamento. b - **Prazo para pagamento:** As partes convencionam que o imóvel objeto do presente Instrumento será financiado pelo período de **64 meses**. **Da Entrega do Empreendimento:** O empreendimento será executado em uma única etapa, devendo a sua entrega ocorrer até **Abril/2024**, conforme pormenorizadamente nas "cláusulas e condições (parte II)", infra....**DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA:** Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações, contratuais ou legais, pecuniárias ou não, o(a)s **COMPRADOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S) DEVEDOR(A)(ES)**, doravante chamado(s) **FIDUCIANTE(S)**, aliena(m) à **VENDEDORA**, agora designada **FIDUCIÁRIA**, em caráter fiduciário, o imóvel objeto deste contrato, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514, de 1997. A garantia fiduciária ora contratada abrange o imóvel identificado e caracterizado neste contrato e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidos e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do capital financiado, atualização monetária (quando aplicável), e eventuais encargos de mora, e permanecerá íntegra até que o(a)s **FIDUCIANTE(S)** cumpra integralmente todas as demais obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio. O(A)s **FIDUCIANTE(S)** concorda(m) e está(ão) ciente(s) que o crédito da **FIDUCIÁRIA** poderá ser cedido ou transferido, no todo ou em parte, hipótese em que a propriedade fiduciária do imóvel objeto da garantia será transmitida ao novo credor, ficando este subrogado em todos os direitos, obrigações, ações e privilégios, inclusive seguros. Mediante o registro do contrato de alienação fiduciária, ora celebrado, estará constituída a propriedade fiduciária em nome da **FIDUCIÁRIA**, e efetiva-se o desdobramento da posse, tomando-se o(a)s **FIDUCIANTE(S)** possuidor(a)(es) direto(a)(s), e aquela possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária. Tudo nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda de Imóvel com Financiamento Imobiliário e Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária e Outras Avenças Jurídicas, nos termos da Lei nº 9.514/97, expedida pela Gincó Ômega Incorporações Ltda, em Cuiabá/MT aos 27/09/2022.....
Cuiabá-MT, 05/05/2025.

Emolumentos: R\$ 5.216,30 / Selo Digital: CHM83165 / OS: 1234793.

EU  A OFICIAL QUE A FIZ DIGITAR E CONFERI.

DIGITALIZADO

AV.4/106.399 de 14/10/2025 - Protocolado sob o nº 262.895 em 20/05/2025.

TRANSMITENTE: **LEANDRO LIMA DE OLIVEIRA**, antes já qualificado.....

ADQUIRENTE: **GINCO ÔMEGA INCORPORAÇÕES LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Avenida Miguel Sutil, nº 8061, Bairro Duque de Caxias II, nesta cidade de Cuiabá/MT, CEP: 78043-375, regularmente inscrita no CNPJ/MF nº 22.535.675/0001-78, no endereço eletrônico: juridico@ginco.com.br, vem por intermédio de seu administrador: **André Nakazora Tamura**, antes já qualificado.....

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 do adquirente, datado de Cuiabá-MT, 22 de agosto de 2025, assinado digitalmente por seu administrador André Nakazora Tamura em 22/08/2025, e protocolado sob o nº

Continua no verso



Continuação do AV.4/106.399.

262.895 em 20/05/2025, instruído com prova da intimação do devedor **Leandro Lima de Oliveira**, ocorrida em **20, 21 e 22 de julho 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\$ 5.148,02** (cinco mil, cento e quarenta e oito reais e dois centavos), conforme **Guia nº 116704455**, emitida pela Prefeitura Municipal de Cuiabá, paga no dia 10/09/2025, 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 04.1.43.046.1975.171 em favor do adquirente Genco Ômega Incorporações Ltda.** O **ITBI**, foi pago sobre a avaliação da municipalidade R\$250.900,00, 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: As **Certidões Negativas**, datadas de **14/10/2025**, expedida pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens sob nºs:.....

CPF/CNPJ	Código HASH:	Horas	Resultado:
047.138.091-10	kaehnqtmpi	11:26:26	Negativo
22.535.675.0001-78	jepzeuh0zf	11:26:41	Negativo
004.314.321-04	icx0gbds2j	11:31:12	Negativo

Documentos esses que ficam arquivados neste RGI. **Cuiabá-MT, 14/10/2025.**

Emolumentos - R\$ 5.631,45 / Selo Digital: CJV53748 / OS: 1262846
 EU A OFICIAL QUE A FIZ DIGITAR E CONFERI.

DIGITALIZADO

5º Serviço Notarial e Registral de Imóveis da 2ª Circunscrição Imobiliária de Cuiabá - MT.
 Esta certidão é parte integrante do Título protocolado em 20105125 nesta Notas. Não é necessário selar.
 Cuiabá, 15 de 10 de 25

* Oficial do Registro

5º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DA COMARCA DE CUIABÁ
 Tabela: Maria Helena Rondon Luz
 CNPJ.: 15.037.609/0001-02 Telefone: (65) 3046-7700
 Av. Isaac Póvoas, nº 1.010 - Goiabeiras, CEP 78.032-015, Cuiabá, MT
 E-mail: quintooficiocuiaba@terra.com.br

CERTIDÃO INTEIRO TEOR

Cuiabá - MT, 15 OUT. 2025
 Certifico e dou fé para os devidos fins de direito que apresente fotocópia confere com a original que fica arquivada nestas notas.

A Oficial

- MARIA HELENA RONDON LUZ - TABELA
- JOÃO GOMES RONDON - TABELA SUBSTITUTO
- HELENA RONDON LUZ TARACHUK - TABELA SUBSTITUTA
- MARLENE SILVA TANAN DE AMORIM - ESCRIVENTE AUTORIZADA
- FELIANA BATISTA DA SILVA - ESCRIVENTE AUTORIZADA
- LAURIE AILE DE SOUZA MARTINS - ESCRIVENTE AUTORIZADA
- MAIRA REGINA L. DE OLIVEIRA SANTOS - ESCRIVENTE AUTORIZADA
- DIOGO FELIPE RONDON BORGES - ESCRIVENTE AUTORIZADO

Glauca Regina M. M. Aran
 Escrevente Autorizada