



Valide aqui
este documento

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

COMARCA DE VALPARAÍSO DE GOIÁS-GO

Isis Campos Amaral – Oficiala

Isabel Cristina Amaral Guijarro Melander – Suboficial

Angélica Silva de Araújo Soares – Substituta

Sandra Barfknecht – Substituta

Sttefanny Batista Franco – Substituta

CNM n° 026153.2.0103646-44

CERTIDÃO DE MATRÍCULA

ESTA CERTIDÃO TEM
VALIDADE DE 30 (TRINTA)
DIAS E NÃO É REVALIDÁVEL
(Decreto 93.240 de 09/09/86)

Isis Campos Amaral, Oficiala do Registro de Imóveis de Valparaíso de Goiás, Estado de Goiás, na forma da Lei, etc...

CERTIFICA que a presente é reprodução autêntica da matrícula n° **103.646**, foi extraída por meio reprográfico nos termos do Art.19, § 1°, da Lei 6.015 de 1973 e Art.41 da Lei 8.935 de 18/11/1994, desde sua instalação no dia 25/11/2002 e está conforme o original. **IMÓVEL: Apartamento 304**, localizado no **2° Pavimento do Bloco 09 - Tipo 02**, do empreendimento denominando **Varandas Residencial Prime**, situado nesta cidade, no loteamento denominado **PARQUE ESPLANADA III - GLEBA F**, composto de sala, cozinha/área de serviço, um banheiro CHWC, dois quartos, varanda e uma vaga de garagem n° **117**, com área privativa de 56,76 m², área privativa total de 56,76 m², área de uso comum de 7,59 m², área real total de 64,35 m² e fração ideal de 0,00204; confrontando pela frente com a área de uso comum; pelo fundo com a área externa; pelo lado direito com a área externa e pelo lado esquerdo com o apartamento 303; edificado no lote n° **02-E** da quadra **12**, com a área de **25.288,73 m²**, confrontando pela frente para a Rua Japão, com 56,65 metros e lote 02-D, com 96,13 metros; pelo fundo com a faixa de domínio da linha férrea, com 154,33 metros; pelo lado direito com o lote 02-C, com 143,59 metros e com o lote 02-D, com 29,00 metros e pelo lado esquerdo com os lotes 01, 04, 05, 06 e Área Remanescente, com 195,11 metros. **PROPRIETÁRIA: VARANDAS PRIME EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, com sede na Quadra 02, Lotes C e D, Sala 07, Parque São Bernardo, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 34.210.394/0001-24. **REGISTRO ANTERIOR: Matrícula n° 99.731**. Em 27/01/2022. A Substituta

Pedido nº 23.573 - nº controle: 4A454.54176.77734.D5A4841

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WQRN4-35DQW-NHWPL-ZNUJV>

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

ONR



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WQRN4-35DQW-NHWPL-ZNUJV>

Av-1=103.646 - INCORPORAÇÃO - Procedo a esta averbação para consignar que o imóvel objeto desta matrícula, está sendo edificado sob o regime de Incorporação, na forma estabelecida do Instrumento Particular de 11/01/2022, do qual fica uma via aqui arquivada, devidamente registrada sob o nº R-5=99.731, desta Serventia. A Substituta

Av-2=103.646 - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO - Procedo esta averbação para consignar que neste imóvel foi constituído Patrimônio de Afetação, conforme consta da averbação nº Av-6=99.731, desta Serventia. A Substituta

Av-3=103.646 - GARANTIA HIPOTECÁRIA - Procedo a esta averbação para consignar que o imóvel objeto desta matrícula está gravado por Garantia Hipotecária, a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, devidamente registrada no R-7=99.731, Livro 2, desta Serventia. 02/09/2022. A Substituta

Av-4=103.646 - Protocolo nº 130.426, de 31/10/2022 - INCLUSÃO DE INSCRIÇÃO MUNICIPAL - Nos termos da Certidão Negativa de Débitos, da Prefeitura Municipal desta cidade, emitida em 31/10/2022, fica averbado o número da inscrição municipal do imóvel, que é **266539**. Fundos estaduais: R\$ 421,69. ISSQN: R\$ 99,20. Prenotação: R\$ 4,72. Busca: R\$ 7,86. Taxa judiciária: R\$ 17,97 e Emolumentos: R\$ 18,86. Em 04/11/2022. A Substituta

Av-5=103.646 - Protocolo nº 130.426, de 31/10/2022 - CANCELAMENTO DE GARANTIA HIPOTECÁRIA - Em virtude do Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Casa Verde Amarela - Recursos do FGTS, firmado em Brasília - DF, em 19/10/2022, no item 1.7, a credora Caixa Econômica Federal - CEF, autoriza o cancelamento da garantia hipotecária que onera este imóvel, objeto da Av-3=103.646. Emolumentos: R\$ 18,86. Em 04/11/2022. A Substituta

R-6=103.646 - Protocolo nº 130.426, de 31/10/2022 - COMPRA E VENDA - Em virtude do contrato acima, celebrado entre Varandas Prime Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.210.394/0001-24, com sede na Rua 02, Quadra 02, Lotes C e D, Sala 07, Parque São Bernardo, nesta cidade, como vendedora, incorporadora e entidade organizadora, e **ISRAEL JACO AMARAL VITORINO**, brasileiro, solteiro, auxiliar técnico, CNH nº 06482101308 DETRAN-DF, CPF nº 041.357.151-33, residente e domiciliado na Quadra 16, Lote 05, Casa 12, Parque Araguari,

Pedido nº 23.573 - nº controle: **4A454.54176.77734.D5A4841**



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WQRN4-35DQW-NHWPL-ZNUJUV>

Cidade Ocidental - GO, como comprador e devedor fiduciante; Foco Engenharia e Incorporações Ltda, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.454.168/0001-93, com sede na Avenida 02, Quadra 10, Lotes 01, 03, Cruzeiro do Sul, nesta cidade, como construtora e fiadora e como credora fiduciária a Caixa Econômica Federal - CEF, com sede em Brasília - DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, foi este imóvel alienado pelo preço de R\$ 189.900,00 (cento e oitenta e nove mil e novecentos reais), reavaliado por R\$ 189.900,00 (cento e oitenta e nove mil e novecentos reais), dos quais: R\$ 58.915,44 (cinquenta e oito mil novecentos e quinze reais e quarenta e quatro centavos), valor dos recursos próprios; R\$ 8.081,00 (oito mil e oitenta e um reais), valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União e R\$ 122.903,56 (cento e vinte e dois mil novecentos e três reais e cinquenta e seis centavos) valor do financiamento concedido pela credora. O contrato se rege em seu todo pelos itens de A a J e de 1 a 37, expedido em três vias, uma das quais fica arquivada neste Cartório. Emolumentos: R\$ 1.109,84. Em 04/11/2022. A Substituta

R-7=103.646 - Protocolo nº 130.426, de 31/10/2022 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Em virtude do mesmo contrato acima, no item 15 foi este imóvel dado em alienação fiduciária à credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, nos termos da Lei 9.514 de 20/11/1997, para garantia do financiamento no valor de R\$ 122.903,56 (cento e vinte e dois mil novecentos e três reais e cinquenta e seis centavos), que será pago em 360 meses, à taxa anual de juros nominal de 5,5000% e efetiva de 5,6407%, com o valor da primeira prestação de R\$ 744,08, vencível em 25/11/2022, sendo que o valor da garantia fiduciária é de R\$ 192.348,97 (cento e noventa e dois mil trezentos e quarenta e oito reais e noventa e sete centavos). Emolumentos: R\$ 823,97. Em 04/11/2022. A Substituta

Av-8=103.646 - Protocolo nº 153.120 de 09/05/2024 - (ONR - AC003684668) - CONCLUSÃO DA OBRA DE INFRAESTRUTURA - Procedo a esta averbação para constar que foi averbada a conclusão da obra de infraestrutura do **VARANDAS RESIDENCIAL PRIME**, nos termos do artigo 1.063, § 3º, inciso III, do Código de Normas e Procedimentos do foro Extrajudicial da Corregedoria Geral do Estado de Goiás, conforme Av-9=99.731. Em 17/05/2024. A Substituta

Av-9=103.646 - Protocolo nº 152.921, de 02/05/2024 (ONR - AC003649181) - CONSTRUÇÃO - Em virtude de requerimento firmado nesta cidade, em 30/04/2024, pela Varandas Prime Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, foi pedido que se averbasse e como averbada fica a construção que realizou neste imóvel, conforme Carta de Habite-se Digital nº 71-24-VPO-HAB, expedida pela Coordenadora de

Pedido nº 23.573 - nº controle: 4A454.54176.77734.D5A4841



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WQRN4-35DQW-NHWPL-ZNUJJ>

Planejamento Urbano da Divisão de Serviços de Fiscalização de Obras desta cidade, Ana Lilia Santos Barbosa Leite, em 18/03/2024; ART - Anotação de Responsabilidade Técnica nº 1020210254802, registrada em 11/11/2021 e Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União nº 90.010.21715/78-001, emitida em 08/04/2024, com validade até 05/10/2024. O valor referente a construção deste imóvel, consta no Quadro IV-A da referida incorporação, atualizado e arquivado neste Cartório. Em 17/05/2024. A Substituta

Av-10=103.646 - Protocolo nº 153.121, de 09/05/2024 (ONR - AC003684957) - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO - Procedo a esta averbação para consignar que o imóvel objeto desta matrícula, originou-se da Instituição e Especificação de Condomínio, registrada sob o nº R-11=99.731, Livro 2 desta Serventia. Em 17/05/2024. A Substituta

Av-11=103.646 - Protocolo nº 153.122, de 09/05/2024 (ONR - AC003687444) - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - Procedo a esta averbação para constar que foi instituída de acordo com a Lei nº 4.591/1964, a Convenção de Condomínio, conforme registro feito nesta data sob nº 3.987, Livro 3 de Registro Auxiliar. Em 17/05/2024. A Substituta

Av-12=103.646 - Protocolo n.º 180.710, de 12/01/2026 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE - Em virtude do requerimento, datado de 19/12/2025, tendo em vista o inadimplemento por parte do proprietário e de suas obrigações contratuais, conforme Artigo 26 parágrafo 7º da Lei nº 9.514/97, fica averbada a consolidação da propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 3/4, Brasília-DF. Certifico que, após o devedor acima qualificado não ter sido encontrado, estando em local ignorado, incerto e inacessível, nos termos da legislação vigente, foi feita a intimação do proprietário via edital, publicado nos dias 08, 09 e 10/10/2025, de forma eletrônica através da plataforma Editais Online - Diário do Registro de Imóveis Eletrônico, e aguardou-se os 15 (quinze) dias para a purgação da mora, imóvel este avaliado por R\$ 200.601,30 (duzentos mil seiscentos e um reais e trinta centavos). A credora fiduciária deverá promover os leilões públicos resultante do art. 27 da Lei 9.514/97. Selo: 01392601223119325770001. Cotação do ato: emolumentos: R\$815,99; ISSQN: R\$40,8; taxa judiciária: R\$19,78; FUNDESP/GO: R\$81,60;

Pedido nº 23.573 - nº controle: 4A454.54176.77734.D5A4841

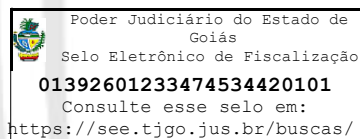


Valide aqui
este documento

FUNEMP: R\$24,48; OAB/DATIVOS: R\$16,32; FUNPROGE: R\$16,32;
FUNDEPEG: R\$10,20; FUNCOMP: R\$48,96. Total: R\$1074,45. Valparaíso
de Goiás-GO, 23 de janeiro de 2026. Assinado digitalmente por
Isabel Cristina Amaral Guijarro Melander - Suboficial.

O referido é verdade e dou fé.
Valparaíso de Goiás, 26 de janeiro de 2026.

Emol...: R\$ 92,79
Tx.Jud.: R\$ 19,17
Fundos.: R\$ 22,51
ISSQN..: R\$ 4,64
Total...: R\$ 139,11



A eficácia desta certidão fica condicionada à confirmação de sua autenticidade, mediante consulta do selo no Sistema Extrajudicial.

Conforme Art. 15, §4º da Lei 19.191/2015, com a redação dada pela Lei nº20.955, de 30/12/2020, é obrigatório constar demonstração ou declaração no instrumento público apresentado a registro acerca do recolhimento dos fundos estaduais previstos na referida Lei, inclusive naqueles lavrados em outra unidade da Federação.

Registro de Imóveis
Valparaíso de Goiás

Pedido nº 23.573 - nº controle: **4A454.54176.77734.D5A4841**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WQRN4-35DQW-NHWPL-ZNUJV>

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

ONR