



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Comarca de Águas Lindas de Goiás-GO
Registro de Imóveis e Anexos
Sandro Alexander Ferreira
Oficial Registrador



CERTIDÃO

Oficial do Registro de Imóveis de Águas Lindas de Goiás,
Estado de Goiás, etc.

CERTIFICA, que a presente é reprodução autêntica da **matrícula nº 103.561 Código Nacional de Matrícula nº 026377.2.0103561-90**, LIVRO 02 - REGISTRO GERAL - FICHA - 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:

Imóvel: Uma Fração ideal de 2,074% no **Lote 25-AB da Quadra 70-A Conjunto A, Setor 09**, situado no loteamento denominado **PARQUE DA BARRAGEM**, Águas Lindas de Goiás - GO, com a área de **2.804,00m²**. Confrontando pela frente com a **Rua 09**, que corresponderá ao **Apartamento 303** que localizar-se-á no **3º Pavimento: do Bloco 02, do Edifício Condomínio RESIDENCIAL MORADA VILLA SAFIRA**, terá a seguinte divisão interna: 02 dormitórios, 01 sala de estar/jantar, 01 cozinha, 01 banheiro, 01 área de serviço e 02 circulações. Terá a área privativa total de 61,78m²; sendo 50,74m² de área privativa da unidade coberta; 11,04m² de área privativa descoberta (vaga); 8,409m² de área de uso comum coberta (circulação/barrilete); 2,436m² de área de uso comum coberta (salão de festas/portaria/lixeria); 22,42m² de área uso comum descoberta, perfazendo uma área total construída de 61,59m²; cabendo-se uma Fração ideal de 2,074% ou 58,16m² do terreno. A este apartamento caberá o direito de usar a vaga de garagem de número **49** situada no térreo do condomínio. **O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE MATRÍCULA trata-se de obra projetada pendente de regularização por meio de averbação da construção, quando finalizada. PROPRIETÁRIA: JC1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ. sob o número 42.418.062/0001-68, com sede à Quadra 01, Bloco C, Térreo, Loja 141, Parte C, Asa Norte, Brasília-DF. **REGISTRO ANTERIOR: Incorporação R-02=94.436** deste Ofício. **Prenotada neste Serviço Registral sob o nº 142.474, em 29/03/2023.** Dou fé; Registrado em 25/04/2023. O Oficial Sandro Alexander Ferreira.
Emolumentos: Programa Minha Casa Minha Vida R\$ 25,83.

AV-01=103.561 - HIPOTECA – Certifico que, conforme **R-04=94.436** deste ofício, prenotada neste Serviço Registral sob o nº 148.476, em 14/09/2023, o imóvel acima acha-se **HIPOTECADO** à favor da Credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**. Dou fé; Registrado em 21/09/2023. O Oficial Sandro Alexander Ferreira.

Selo Agrupador: 01592309112924625430144

Emolumentos: Atos gratuitos do Registro de Imóveis.

AV-02=103.561- AVERBAÇÃO - Em cumprimento ao art. 176 da Lei 6015/73, e título prenotado neste Serviço Registral sob o nº 152.935, em 01/02/2024, averbo o presente para constar que este imóvel é objeto da inscrição municipal nº 1.54.070AA.25-AB.31. Dou fé; Registrado em 05/02/2024. O Oficial Sandro Alexander Ferreira.

Selo Agrupador 01592402012975928920002

Emolumentos Prenotação (PMCMV): R\$ 5,00; Taxa Judiciária R\$ 18,87; Fundos R\$ 1,06; ISSQN R\$ 0,25.

Emolumentos Busca (PMCMV): R\$ 8,33; Fundos R\$ 1,77; ISSQN R\$ 0,42;

Emolumentos Averbação (PMCMV): R\$ 20,00; Fundos R\$ 4,25; ISSQN R\$ 1,00.

AV-03=103.561- CANCELAMENTO - Em virtude de autorização de baixa, dada pela Caixa Econômica Federal constante no CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE TERRENO E MÚTUO PARA CONSTRUÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, FIANÇA E OUTRAS OBRIGAÇÕES, PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA (PMCMV), RECURSOS DO FGTS, nº **8.7877.1890706-3**, datado de 12/01/2024, prenotado neste Serviço Registral sob o nº 152.935, em 01/02/2024, fica cancelada a hipoteca objeto do **AV-01=103.561**. Dou fé; Registrado em 05/02/2024. O Oficial Sandro Alexander Ferreira.

Selo Agrupador 01592402012975928920002

Emolumentos Averbação (PMCMV) R\$ 20,00; Fundos R\$ 4,25; ISSQN R\$ 1,00.

R-04=103.561- VENDA - CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE TERRENO E MÚTUO PARA CONSTRUÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, FIANÇA E OUTRAS OBRIGAÇÕES, PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA (PMCMV), RECURSOS DO FGTS, nº 8.7877.1890706-3, datado de 12/01/2024, prenotado neste Serviço Registral sob o nº 152.935, em 01/02/2024, o imóvel objeto desta matrícula foi vendido pela transmitente: **JC1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, CNPJ. sob o número 42.418.062/0001-68, com sede à Quadra 01, Bloco C, Térreo, Loja 141, Parte C, Asa Norte, Brasília-DF, ao adquirente: **VINICIOS MONTEIRO MAKOSKI**, brasileiro, nascido aos 27/11/1999, filiação: Romeu Makoski e Maria Santana Monteiro da Costa, solteiro, trabalhador agrícola, CI-21139435 OTOE/MG e CPF-700.406.866-80, com endereço eletrônico: julianecristina102@gmail.com, residente e domiciliada na Quadra 14 Lote 22, Setor 04, Parque da Barragem, Águas Lindas de Goiás/GO, pelo preço de R\$ 194.460,00. Pago o imposto de transmissão inter-vivos, em 24/01/2024, guia do ITBI nº 4749566 da Prefeitura de Águas Lindas de Goiás-GO. Emitida a DOI. Avaliação R\$ 194.460,00. Dou fé; Registrado em 05/02/2024. O Oficial Sandro Alexander Ferreira. Selo Agrupador 01592402012975928920002 Emolumentos Registro (PMCMV) R\$ 1.176,65; Fundos R\$ 250,04; ISSQN R\$ 58,83.

R-05=103.561- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE TERRENO E MÚTUO PARA CONSTRUÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, FIANÇA E OUTRAS OBRIGAÇÕES, PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA (PMCMV), RECURSOS DO FGTS, nº 8.7877.1890706-3, datado de 12/01/2024, prenotado neste Serviço Registral sob o nº 152.935, em 01/02/2024, o imóvel objeto desta matrícula foi alienado fiduciariamente pelo fiduciante: **VINICIOS MONTEIRO MAKOSKI**, qualificado no R.04, como incorporadora/entidade organizadora e fiadora: **JC1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, CNPJ. sob o número 42.418.062/0001-68, com sede à Quadra 01, Bloco C, Térreo, Loja 141, Parte C, Asa Norte, Brasília-DF, como construtora: **J CEZAR ENGENHARIA LTDA**, CNPJ- 31.461.574/0001-90; com sede no Setor SCN Quadra 01, Bloco C, Sobreloja 103, Asa Norte, Brasília-DF, a fiduciária: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ-00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 3/4 em Brasília-DF, para garantia da dívida no valor de **R\$ 194.460,00**, Valor da Garantia e do Imóvel para fins de venda em público leilão R\$ 141.874,80; Sistema de Amortização: TABELA PRICE; Prazos em meses: Construção/legalização: 13/01/2026 - De amortização: 360; Taxa Anual de Juros (%): Nominal: 6,5000; Efetiva: 6,6971; Encargo Inicial: Prestação Total: R\$ 947,17; Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 14/02/2024, Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais **o DEVEDOR/FIDUCIANTE aliena à CEF, em caráter fiduciário, o imóvel acima descrito, objeto deste financiamento**. As demais obrigações são as constantes do Contrato. Dou fé; Registrado em 05/02/2024. O Oficial Sandro Alexander Ferreira. Selo Agrupador 01592402012975928920002 Emolumentos Registro (PMCMV) R\$ 1.176,65; Fundos R\$ 250,04; ISSQN R\$ 58,83.

AV-06=103.561- CONSTRUÇÃO- Certifico que, conforme requerimento apresentado pela proprietária deste imóvel, acima qualificada, prenotado neste serviço registral sob o nº 161.020 em 28/08/2024, instruído com: Certificado de Conformidade do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Goiás nº 127773/24, emitido em 05/09/2024. Carta de Habite-se nº 284/2024 expedida em 04/07/2024, pela Prefeitura Municipal de Águas Lindas de Goiás - GO, para averbar a construção do **Apartamento 303** localizado no **3º Pavimento** do **Bloco 02** do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MORADA VILLA SAFIRA**, sendo atribuído à construção da unidade o valor de **R\$ 104.153,42**. Com a área edificada de **50,74m²**. Dou fé.; Registrado em 25/09/2024. O Oficial Sandro Alexander Ferreira. Selo Agrupador: 01592408212912428920105 Emolumentos Averbação: (PMCMV) R\$ 262,07; fundos R\$55,69; ISSQN R\$ 13,10.

AV-07=103.561- INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO - Procedo a esta averbação, a requerimento da incorporadora, datado de 19/08/2024, prenotado neste Serviço Registral sob o nº 161.020, em 28/08/2024, para instituir o **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MORADA VILLA SAFIRA**, na forma do Instrumento Particular datado em 10/09/2024, registrado sob o nº **R-09=94.436**, de acordo com o que estabelece o art. 7º da Lei 4.591, de 16.12.1964, e com a documentação relacionada no art. 32 da citada Lei, já devidamente arquivada neste cartório, no processo de incorporação do Condomínio. Dou fé.; Registrado em 25/09/2024. O Oficial Sandro Alexander Ferreira. Selo Agrupador: 01592408212912428920105 Emolumentos Averbação: (PMCMV) R\$ 2,17; fundos R\$0,46; ISSQN R\$ 0,11.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Comarca de Águas Lindas de Goiás-GO
Registro de Imóveis e Anexos
Sandro Alexander Ferreira
Oficial Registrador



AV-08=103.561- CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO- Certifico que, conforme requerimento apresentado pela proprietária deste imóvel, acima qualificada, prenotado neste Serviço Registral sob o nº 161.020, em 28/08/2024, procede-se à esta averbação para constar que foi registrada, de acordo com a lei nº 4.591/1964, a Convenção de Condomínio, conforme registro feito nesta data sob nº **4.384**, livro 03 do Registro Auxiliar. Dou fé.; Registrado em 25/09/2024. O Oficial Sandro Alexander Ferreira.
Selo Agrupador: 01592408212912428920105
Emolumentos Averbação: (PMCMV) R\$ 20,00; fundos R\$4,25; ISSQN R\$ 1,00.

AV-09=103.561 - AVERBAÇÃO ESPECIALIZAÇÃO - Em cumprimento à Legislação vigente, título prenotado neste Serviço Registral sob o nº 171.761 em 15/05/2025, averbo o presente para constar que este imóvel é objeto do Código de Endereçamento Postal- CEP nº 72925-000. Dou fé; Registrado em 09/10/2025. O Oficial Sandro Alexander Ferreira.
Selo Agrupador: 01592505122837825430045.
Emolumentos Prenotação: R\$ 10,66. Taxa Judiciária: R\$ 19,78. Fundos: R\$ 2,59. ISSQN: R\$ 0,53.
Emolumentos Busca: R\$ 17,77. Fundos: R\$ 4,31. ISSQN: R\$ 0,89.
Emolumentos Averbação: Atos Gratuitos do Registro de Imóveis.

AV-10=103.561 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Em virtude do Requerimento firmado em 15 de maio de 2025, dirigido a este Cartório, pela Credora: Caixa Econômica Federal, prenotado neste Serviço Registral sob o nº 171.761 em 15/05/2025, tendo em vista a não purga da mora no prazo legal, foi requerido em 16 de setembro de 2025, nos termos do Art. 26, parágrafo 7º da Lei 9.514/97, que se averbasse, como averbado fica pelo preço de R\$ 198.371,79 a consolidação desta propriedade, juntamente com suas benfeitorias, objeto da Mat. 103.561 e R-05, em nome da Credora: Caixa Econômica Federal, acima qualificada, sendo que sobre a propriedade ora consolidada incide a restrição de disponibilidade decorrente do art. 27 do mesmo diploma legal, ou seja, a proprietária somente poderá alienar o imóvel levando-o a público leilão. Pago o imposto de transmissão inter-vivos em 15/09/2025, guia do ITBI nº 5313373 da Prefeitura de Águas Lindas de Goiás-GO. Avaliação R\$ 198.371,09. Dou fé; Registrado em 09/10/2025. O Oficial Sandro Alexander Ferreira.
Selo Agrupador: 01592505122837825430045.
Emolumentos Intimação: R\$ 160,68. Fundos: R\$ 38,96. ISSQN: R\$ 8,03.
Emolumentos Edital de Intimação: R\$ 105,59. Fundos: R\$ 25,61. ISSQN: R\$ 5,28.
Emolumentos Consolidação da Propriedade: R\$ 752,73. Fundos: R\$ 182,54. ISSQN: R\$ 37,64.

Certifico ainda que, nos termos do artigo 15, §§ 4º a 7º, da Lei Goiás 19.191/2015, com redação pela Lei Goiás 20.955/2020, **constitui condição necessária para os atos de registro de imóveis** a demonstração, **por prévio abono do sinal público** ou declaração no **instrumento público** a ser registrado, do recolhimento integral das parcelas dos repasses, previstas no § 1º, do artigo 15, Lei Goiás 19.191/2015, com base de cálculo na Tabela XIII da Lei nº 14.376, de 27 de dezembro de 2002, do Estado de Goiás.

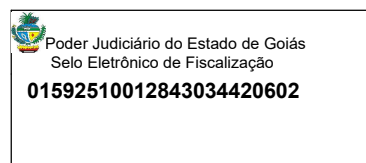
O referido é verdade e dou fé.
Águas Lindas de Goiás/GO, **09 de outubro de 2025**

Andreza Veras de Macedo
Substituta

Observações:

1. Conforme inciso IV, art. 1º do Decreto 93.240, **esta certidão tem validade de 30(trinta) dias**.
2. A **validade e autenticidade** desta certidão ficam condicionadas a conferência do seu inteiro teor através do link ou QRCode contido no canto superior esquerdo (eletrônica) ou manifesto de assinaturas (física).

Pedido de Certidão Nº: 230456
Certidão.....:R\$ 88,84
5% ISSQN PREFEITURA:R\$ 4,44
Taxa Judiciária.....:R\$ 19,17
*Fundos Estaduais...:R\$ 21,54
Valor Total.....:R\$ 133,99





Consulte esse selo em
<https://see.tjgo.jus.br/>



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: E6K8A-AFNAZ-QMMB8-ZBV3D

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

Andreza Veras De Macedo (CPF 713.493.591-49)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/E6K8A-AFNAZ-QMMB8-ZBV3D>

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

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