



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° 026153.2.0085627-72

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° **85.627**, 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, desde sua instalação no dia 25/11/2002 e está conforme o original. IMÓVEL: Apartamento **204**, Tipo 01, localizado no **Pavimento Superior do Bloco 02**, do empreendimento denominando **CONDOMÍNIO VILA VERDE II**, situado nesta cidade, na **FAZENDA TAVEIRA**, composto de 01 (uma) sala, 01 (uma) cozinha/área de serviço, 02 (dois) quartos, 01 (um) CHWC, 01 (uma) varanda, 01 (uma) circulação e vaga de estacionamento descoberta, com área privativa de 35,00 m², outras áreas privativas de 10,35 m², área privativa total de 45,35 m², área de uso comum de 14,61 m², área real total de 59,96 m² e fração ideal de 0,00280, confrontando com frente para 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 203; edificado na **Gleba A2**, com a área de **30.490,21 m²**, desmembrada Gleba A, confrontando pela frente com a Via de Acesso, pelo fundo com Hélio Marques da Silva e Grota Seca, dividindo com a Gleba "A8", pelo lado direito com a Gleba "A3" e pelo lado esquerdo com a "Grota A5". Inicia-se no marco M14, definido pelas coordenadas N: 8.215.129,761 e E: 181.584,684, deste segue até o marco M15 com azimuth de 89º30'2" e distância de 81,65 m; deste segue até o marco M18 com azimuth de 163º54'35" e distância de 194,43 metros; deste segue até o marco M17 com azimuth de 253º54'54" e distância de 178,57 metros; deste segue

Pedido nº 17.798 - nº controle: 42424.44777.77794.D594D

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZFZG7-V6MRQ-VNB6R-SRLLX>

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/ZFZG7-V6MRQ-VNB6R-SRLLX>

até o marco M16 com azimuth de 348º01'50" e distância de 107,85 metros; deste segue pelo lado direito da grotta seca com uma distância de 150,55 metros até o marco M14; finalizando assim o perímetro. PROPRIETÁRIA: **VILA VERDE II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.825.863/0001-54, com sede na Quadra 01, Lote 10, Sala 02, Chácara Ypiranga Gleba A, nesta cidade. REGISTRO ANTERIOR: **R-3=80.917**. Em 20/07/2017. A Substituta

Av-1=85.627 - 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 12/07/2017, do qual fica uma via aqui arquivada, devidamente registrada sob o nº R-4=80.917, desta Serventia. A Substituta

Av-2=85.627 - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO - Procedo esta averbação para consignar que neste imóvel foi constituído Patrimônio de Afetação, conforme consta da averbação nº Av-5=80.917, desta Serventia. A Substituta

Av-3=85.627 - GARANTIA HIPOTECÁRIA - Procedo a esta averbação para consignar que o imóvel objeto desta matrícula está gravado por garantia hipotecária, com a credora **Caixa Econômica Federal - CEF**, conforme registro nº R-6=80.917, Livro 2, desta Serventia. Em 09/04/2018. A Substituta

Av-4=85.627 - ANOTAÇÃO - Fica retificado o nome do empreendimento de Condomínio Vila Verde II para **VARANDAS RESIDENCIAL MERIDIAN**, conforme Av-7=80.917. Em 08/06/2018. A Substituta

Av-5=85.627 - ANOTAÇÃO - Procedo a esta averbação para consignar que em virtude da retificação de incorporação efetuada na Av-8=80.917, o imóvel objeto desta matrícula passa a ter as seguintes metragens: área privativa de 45,95 m², área privativa total de 45,95 m², área de uso comum de 19,61 m², área real total de 65,56 m² e fração ideal de 0,00264. Em 27/12/2018. A Substituta

Av-6=85.627 - RETIFICAÇÃO - De conformidade com o artigo 213, inciso I, alínea a da Lei 6.015 de 31/12/1973, fica retificada a Av-5 supra, para constar que após a alteração da incorporação, o imóvel objeto desta matrícula passará a ser **Tipo 2**. Em 22/08/2019. A Substituta

Av-7=85.627 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO - Procedo a esta averbação para consignar que o imóvel objeto desta matrícula, originou-se da

Pedido nº 17.798 - nº controle: 42424.44777.77794.D594D

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

Instituição e Especificação de Condomínio, registrada sob o nº R-11=80.917, Livro 2 desta Serventia. A Substituta

Av-8=85.627 - 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 3.625, Livro 3 de Registro Auxiliar. A Substituta

Av-9=85.627 - Protocolo nº 106.331, de 14/08/2020 - INCLUSÃO DE INSCRIÇÃO MUNICIPAL - Nos termos da Certidão Negativa de Débitos, da Prefeitura Municipal desta cidade, emitida em 13/08/2020, fica averbado o número da inscrição municipal do imóvel, que é **132985**. Em 17/08/2020. A Substituta

Av-10=85.627 - Protocolo nº 106.331, de 14/08/2020 - CANCELAMENTO DE GARANTIA HIPOTECÁRIA - Em virtude de 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, firmado em Brasília - DF, em 06/08/2020, no item 1.7, a credora Caixa Econômica Federal - CEF, autoriza o cancelamento da garantia hipotecária que onera este imóvel, objeto da Av-3=85.627. Em 17/08/2020. A Substituta

R-11=85.627 - Protocolo nº 106.331, de 14/08/2020 - COMPRA E VENDA - Em virtude do contrato acima, celebrado entre Vila Verde II Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.825.863/0001-54, com sede na Rua Marajó, Quadra 01, Lote 10, Sala 02, Chácara Ypiranga Gleba A, nesta cidade, como vendedora, incorporadora e entidade organizadora, e **CLAUDIA PEREIRA DOS SANTOS BATISTA**, brasileira, solteira, pensionista, RG nº 3707382 SSP-DF, CPF nº 937.899.121-15, residente e domiciliada na Quadra 48, Lote 07, Casa 01, Setor Leste, Gama - DF, como compradora e devedora 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\$ R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais), reavaliado por R\$ R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais), dos quais: R\$ 16.322,02 (dezesesseis mil trezentos e vinte e dois reais e dois centavos), valor dos recursos próprios; R\$ 26.358,00 (vinte e seis mil e trezentos e cinquenta e oito reais), valor do desconto complemento concedido pelo FGTS e R\$ 77.319,98 (setenta e sete mil trezentos e dezenove reais e noventa e oito centavos),

Pedido nº 17.798 - nº controle: 42424.44777.77794.D594D

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZFZG7-V6MRQ-VNB6R-SRLLX>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZFZG7-V6MRQ-VNB6R-SRLLX>

valor do financiamento concedido pela credora. O contrato se rege em seu todo pelos itens de A a E e de 1 a 37, expedido em três vias, uma das quais fica arquivada neste Cartório. Em 17/08/2020. A Substituta

R-12=85.627 - Protocolo nº 106.331, de 14/08/2020 - 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\$ 77.319,98 (setenta e sete mil trezentos e dezenove reais e noventa e oito centavos), que será pago em 360 meses, à taxa anual de juros nominal de 5,00% e efetiva de 5,1161%, com o valor da primeira prestação de R\$ 443,14, vencível em 15/09/2020, sendo que o valor da garantia fiduciária é de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais). Em 17/08/2020. A Substituta

Av-13=85.627 - Protocolo nº 114.176, de 09/06/2021 - CONSTRUÇÃO - Em virtude de requerimento firmado nesta cidade, em 08/06/2021, pela Vila Verde II Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, foi pedido que se averbasse e como averbada fica a construção do imóvel objeto desta matrícula, conforme Carta de Habite-se nº 084/2019, expedida pela Coordenadora de Planejamento Urbano da Divisão de Serviços de Fiscalização de Obras desta cidade, Ana Lilia Santos Barbosa Leite, em 26/11/2019 e ART - Anotação de Responsabilidade Técnica nº 1020180255942, registrada pelo CREA-GO, em 20/12/2018. O valor referente a construção deste imóvel, consta no Quadro IV-A da referida incorporação, atualizado e arquivado neste Cartório. Busca: R\$ 7,10 e Emolumentos: R\$ 148,51. Em 16/06/2021. A Substituta

Av-14=85.627 - Protocolo n.º 175.744, de 22/09/2025 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE - Em virtude do requerimento, datado de 11/09/2025, tendo em vista o inadimplemento por parte da proprietária 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 4, lotes 3/4, Brasília-DF. Certifico que, nos termos da legislação, no dia 08/07/2025 compareceu nesta serventia, na qualidade de representante da mutuária, Emanuelly Victória Braz Meneses, inscrita no CPF sob o nº 094.986.261-46, através da procuração lavrada no 8º Ofício de Notas e de Protesto de Títulos do Gama-DF, no Livro nº 2392, fls 197/198 e substabelecimento lavrado nas

Pedido nº 17.798 - nº controle: 42424.44777.77794.D594D



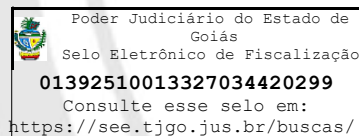
Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZFZG7-V6MRQ-VNB6R-SRLLX>

mesmas Notas, no Livro nº 2407, fls. 140/141, assinou a intimação tomando ciência e aguardou-se os 15(quinze) dias para a purgação da mora, imóvel este avaliado por R\$ 126.399,70 (cento e vinte e seis mil trezentos e noventa e nove reais e setenta centavos). A credora fiduciária deverá promover os leilões públicos resultante do art. 27 da Lei 9.514/97. Selo: 01392510016102225760021. Cotação do ato: emolumentos: R\$587,27; ISSQN: R\$29,36; taxa judiciária: R\$19,78; FUNDESP/GO: R\$58,73; FUNEMP: R\$17,62; OAB/DATIVOS: R\$11,75; FUNPROGE: R\$11,75; FUNDEPEG: R\$7,34; FUNCOMP: R\$35,24. Total: R\$778,84. Valparaíso de Goiás-GO, 03 de outubro de 2025. Assinado digitalmente por Angélica Silva Araújo Soares - Substituta.

O referido é verdade e dou fé.
Valparaíso de Goiás, 07 de outubro de 2025.

Emol...: R\$ 88,84
Tx.Jud.: R\$ 19,17
Fundos.: R\$ 21,55
ISSQN...: R\$ 4,44
Total...: R\$ 134,00



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 17.798 - nº controle: 42424.44777.77794.D594D

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