



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° 026153.2.0089245-82

### 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° **89.245**, 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 **201**, do Bloco **01**, localizado no **Pavimento Superior**, do empreendimento denominando **VARANDAS RESIDENCIAL IV**, situado nesta cidade, no loteamento denominado **CHÁCARAS YPIRANGA**, composto de sala, varanda, cozinha/área de serviço, circulação, banheiro, dois quartos e vaga de estacionamento, com área privativa de 45,95 m², outras áreas privativas de 10,80 m², área privativa total de 56,75 m², área de uso comum de 35,62 m², área real total de 92,37 m² e coeficiente de proporcionalidade de 0,00380; confrontando com frente para a área de uso comum; pelo fundo com a área externa; pelo lado direito com o apartamento 202 e pelo lado esquerdo com a área externa; edificado na chácara **01-A**, da quadra **01**, com a área de **27.297,01 m²**, desmembrada da chácara 01, da quadra 01, confrontando pela frente com a Rua Marajó; pelo fundo com Córrego Mangal; pelo lado direito com Distrito Federal e pelo lado esquerdo com a chácara 01-B, a mesma desmembrada da chácara 01. Inicia-se no marco M01 definido pelas coordenadas N: 8.223.385,720 m e E: 183.217,054 m, deste segue até o marco M13 com azimute de 227°36'45" e distância de 65,50 m; deste segue até marco M14 com azimute de 115°56'04" e distância de 334,29 m; deste segue pelo veio d'água do Córrego Mangal até o marco M02; deste segue até e marco M01 com azimute de 286°30'09" e distância de 303,30 m, finalizando assim o perímetro. PROPRIETÁRIA: **FOCO ENGENHARIA E INCORPORAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.454.168/0001-93, com sede na Quadra 01, Chácara 01, Chácaras Ypiranga, nesta cidade. REGISTRO ANTERIOR: **87.627**. Em 23/05/2018. A Substituta

Pedido nº 6.523 - nº controle: 43454.A4271.76764.6534C41

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UT58P-BWHX9-LKKD6-W6LN2>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://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/UT58P-BWHX9-LKKD6-W6LNLN>

-----  
**Av-1=89.245 - 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 15/05/2018, do qual fica uma via aqui arquivada, devidamente registrada sob o nº R-1=87.627, desta Serventia. A Substituta

-----  
**Av-2=89.245 - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO** - Procedo esta averbação para consignar que neste imóvel foi constituído Patrimônio de Afetação, conforme consta da averbação nº Av-2=87.627, desta Serventia. A Substituta

-----  
**Av-3=89.245 - ANOTAÇÃO** - Procedo a esta averbação para consignar que em virtude da retificação de incorporação objeto da Av-4=87.627, 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 33,77 m², área real total de 79,72 m² e coeficiente de proporcionalidade de 0,00356. Em 27/02/2019. A Substituta

-----  
**Av-4=89.245 - 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-5=87.627, Livro 2, desta Serventia. Em 10/07/2019. A Substituta

-----  
**Av-5=89.245 - Protocolo nº 106.710, de 02/09/2020 - CONSTRUÇÃO** - Em virtude de requerimento firmado nesta cidade, em 31/08/2020, pela Ypiranga One - Quadra 02 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda e Foco Engenharia e Incorporações Ltda foi pedido que se averbasse e como averbada fica a construção do imóvel objeto desta matrícula, conforme Carta de Habite-se nº 032/2020, expedida pela Coordenadora de Planejamento Urbano da Divisão de Serviços de Fiscalização de Obras desta cidade, Ana Lilia Santos Barbosa Leite, em 22/05/2020; ART - Anotação de Responsabilidade Técnica nº 1020190000559, registrada pelo CREA-GO, em 03/01/2019 e Certidão Negativa de Débitos do INSS nº 001642020-88888517, emitida em 28/08/2020, válida até 24/02/2021. O valor referente a construção deste imóvel, consta no Quadro IV-A da referida incorporação, arquivada neste Cartório. Em 10/09/2020. A Substituta

-----  
**Av-6=89.245 - 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-9=87.627, Livro 2 desta Serventia. A Substituta

-----  
**Av-7=89.245 - 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 3.665, Livro 3 de Registro Auxiliar. A Substituta

-----  
**Av-8=89.245 - Protocolo nº 113.857, de 27/05/2021 - INCLUSÃO DE INSCRIÇÃO**

Pedido nº 6.523 - nº controle: 43454.A4271.76764.6534C41



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UT58P-BWHX9-LKKD6-W6LN2>

**MUNICIPAL** - Nos termos da Certidão Negativa de Débitos, da Prefeitura Municipal desta cidade, emitida em 26/05/2021, fica averbado o número da inscrição municipal do imóvel, que é **256421**. Fundos estaduais: R\$ 716,66. ISSQN: R\$ 89,58. Prenotação: R\$ 4,26. Busca: R\$ 7,10. Taxa judiciária: R\$ 16,33 e Emolumentos: R\$ 17,03. Em 01/06/2021. A Substituta

**Av-9=89.245 - Protocolo nº 113.857, de 27/05/2021 - CANCELAMENTO DA GARANTIA HIPOTECÁRIA** - Em virtude de Contrato de Compra e Venda de Unidade Concluída, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos FGTS, firmado em Brasília - DF, em 21/05/2021, no item 1.7 a credora Caixa Econômica Federal - CEF, autoriza o cancelamento da garantia hipotecária que onera este imóvel, objeto da Av-4=89.245. Emolumentos: R\$ 17,03. Em 01/06/2021. A Substituta

**R-10=89.245 - Protocolo nº 113.857, de 27/05/2021 - COMPRA E VENDA** - Em virtude do contrato acima, celebrado entre 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 vendedora e fiadora, e **IRACEMA MENDES LAURINDO**, brasileira, divorciada, atendente, CI nº 3052208 SSP-DF, CPF nº 011.625.143-37, residente e domiciliada na Rua Saia Velha, 101, Condomínio Recanto D, Ypiranga, nesta cidade, como compradora e devedora fiduciante; Ypiranga One - Quadra 01 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.130.460/0001-16, com sede na Rua Marajó, Quadra 01, Lote 10, Sala 01, Ypiranga, nesta cidade, como incorporadora, construtora e entidade organizadora e ainda como credora fiduciária a Caixa Econômica Federal - CEF, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, foi este imóvel alienado pelo preço de R\$ 134.300,00 (cento e trinta e quatro mil e trezentos reais), reavaliado por R\$ 134.300,00 (cento e trinta e quatro mil e trezentos reais), dos quais: R\$ 30.203,53 (trinta mil duzentos e três reais e cinquenta e três centavos), valor dos recursos próprios; R\$ 18.666,00 (dezoito mil e seiscentos e sessenta e seis reais), valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União e R\$ 85.430,47 (oitenta e cinco mil quatrocentos e trinta reais e quarenta e sete centavos), 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. Emolumentos: R\$ 1.002,20. Em 01/06/2021. A Substituta

**R-11=89.245 - Protocolo nº 113.857, de 27/05/2021 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Em virtude do mesmo contrato acima, no item 15, foi este imóvel dado em alienação fiduciária a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, nos termos da Lei 9.514 de 20/11/1997, para garantia do financiamento no valor de R\$ 85.430,47 (oitenta e cinco mil quatrocentos e trinta reais e quarenta e sete centavos), que será pago em 360 meses, à taxa anual de juros nominal de 4,7500% e efetiva de 4,8547%, com o valor da primeira prestação de R\$ 474,66, vencível em 25/06/2021, sendo que o valor da garantia fiduciária é de R\$ 134.300,00 (cento e trinta e quatro mil e trezentos reais). Emolumentos: R\$ 744,05. Em 01/06/2021. A Substituta

Pedido nº 6.523 - nº controle: 43454.A4271.76764.6534C41



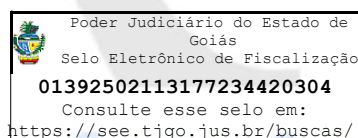
Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UT58P-BWXX9-LKKD6-W6LN2>

**Av-12=89.245 - Protocolo n.º 165.516, de 10/02/2025 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Em virtude do requerimento, datado de 29/01/2025, 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 04, lotes 3/4, Brasília-DF. Certifico que, após a devedora acima qualificada não ter sido encontrada, estando a mesma em local ignorado, incerto e inacessível, nos termos da legislação vigente, foi feita a intimação da proprietária via edital, publicado nos dias 07, 08 e 11/11/2024, 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\$ 139.982,80 (cento e trinta e nove mil novecentos e oitenta e dois reais e oitenta centavos). A credora fiduciária deverá promover os leilões públicos resultante do art. 27 da Lei 9.514/97. Selo: 01392502115627625760002. 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; FUNCOMP: R\$17,62; OAB/DATIVOS: R\$11,75; FUNPROGE: R\$11,75; FUNDEPEG: R\$7,34; Total: R\$636,41. Valparaíso de Goiás-GO, 12 de fevereiro de 2025. Assinado digitalmente por Angélica Silva Araújo Soares - Substituta.

O referido é verdade e dou fé.  
Valparaíso de Goiás, 19 de fevereiro de 2025.

Emol...: R\$ 88,84  
Tx.Jud.: R\$ 19,17  
Fundos.: R\$ 18,89  
ISSQN...: R\$ 4,44  
Total...: R\$ 131,34



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 nº 20.955, 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.

Pedido nº 6.523 - nº controle: 43454.A4271.76764.6534C41