



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° 026153.2.0089156-58

### 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° **89.156**, 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 **104**, do Bloco **38**, localizado no **Pavimento Térreo**, do empreendimento denominando **VARANDAS RESIDENCIAL III**, 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 61,73 m², outras áreas privativas de 10,80 m², área privativa total de 72,53 m², área de uso comum de 31,66 m², com área real total de 104,19 m² e coeficiente de proporcionalidade de 0,00259; 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 103; edificado na chácara **01-B**, da quadra **01**, com a área de **35.314,96 m²**, desmembrado da chácara 01, da quadra 01, confrontando pela frente com a Rua Marajó; pelo fundo com o Córrego Mangal; pelo lado direito com a Chácara 01-A, desmembrada da chácara 01 e pelo lado esquerdo com as Chácaras 2-A, 2-B, 2-C, 2-D, 2-E, 2-F, 2-G, 2-H, 2-I e 2-K. Inicia-se no marco M12 definido pelas coordenadas N: 8.223.269,924 m e E: 183.090,186 m, deste segue até o marco M13 com azimuth de 47°36'45" e distância de 106,27 m; deste segue até o marco M14 com azimuth de 115°56'04" e distância de 334,29 m; deste segue pelo veio d'água do Córrego

Pedido nº 23.121 - nº controle: 47464.A4270.7D704.E5A4841

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3HXDF-7F3PF-3VTZB-H5WN4>

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/3HXDF-7F3PF-3VTZB-H5WN4>

Mangal até o marco M03; deste segue até o marco M04 com azimuth de 347°08'07" e distância de 32,05 m; deste segue até o marco M05 com azimuth de 335°13'50" e distância de 20,69 m; deste segue até o marco M06 com azimuth de 297°51'15" e distância de 16,41 m; deste segue até o marco M07 com azimuth de 300°04'54" e distância de 36,25 m; deste segue até o marco M08 com azimuth de 296°54'28" e distância de 36,25 m; deste segue até o marco M09 com azimuth de 295°48'35" e distância de 11,15 m, deste segue até o marco M10 com azimuth de 295°54'19" e distância de 25,87 m; deste segue até o marco M11 com azimuth de 296°29'25" e distância de 37,37 m; deste segue até o marco M12 com azimuth de 295°55'08" e distância de 149,50 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: **87.628**. Em 23/05/2018. A Substituta

-----  
**Av-1=89.156 - 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-2=87.628, desta Serventia. A Substituta

-----  
**Av-2=89.156 - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO** - Procedo esta averbação para consignar que neste imóvel foi constituído Patrimônio de Afetação, conforme consta da averbação nº Av-3=87.628, desta Serventia. A Substituta

-----  
**Av-3=89.156 - 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-4=87.628, Livro 2, desta Serventia. Em 08/11/2018. A Substituta

-----  
**Av-4=89.156 - ANOTAÇÃO** - Procedo a esta averbação para consignar que em virtude da retificação de incorporação objeto da Av-6=87.628, o imóvel objeto desta matrícula passa a ter as seguintes metragens: área privativa de 45,35 m², outras áreas privativas de 16,38 m², área privativa total de 61,73 m², área de uso comum de 32,50 m², área real total de 94,23 m² e coeficiente de proporcionalidade de 0,00260. Em 28/02/2019. A Substituta

-----  
**Av-5=89.156 - Protocolo nº 100.470, de 19/11/2019 - INCLUSÃO DE INSCRIÇÃO MUNICIPAL** - Nos termos da Certidão Negativa de Débitos, da Prefeitura Municipal desta cidade, emitida em 18/11/2019, fica



Valide aqui  
este documento

averbado o número da inscrição municipal do imóvel, que é **133654**.  
Em 19/11/2019. A Substituta

-----  
**Av-6=89.156 - Protocolo nº 100.470, de 19/11/2019 - CANCELAMENTO DA 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 com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS dos Devedores, firmado em Brasília - DF, em 01/11/2019, no item 1.7 a credora Caixa Econômica Federal - CEF, autoriza o cancelamento da garantia hipotecária que onera este imóvel, objeto da Av-3=89.156. Em 19/11/2019. A Substituta

-----  
**R-7=89.156 - Protocolo nº 100.470, de 19/11/2019 - 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 construtora, e **FRANCISCO IGOR DE SOUSA VIEIRA**, brasileiro, técnico em suprimento, CNH nº 05665707865 DETRAN-DF, CPF nº 051.853.611-40 e sua esposa **KESSIA MENEZES DA SILVA SALES VIEIRA**, brasileira, do lar, CI nº 3009225 SESP-DF, CPF nº 065.084.401-79, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Quadra 33, Lote 54, Setor Sul, Gama - DF, como compradores e devedores fiduciários; 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, fiadora 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\$ 139.700,00 (cento e trinta e nove mil e setecentos reais), reavaliado por R\$ 139.700,00 (cento e trinta e nove mil e setecentos reais), dos quais: R\$ 21.616,45 (vinte e um mil seiscentos e dezesseis reais e quarenta e cinco centavos), valor dos recursos próprios; R\$ 1.411,55 (um mil quatrocentos e onze reais e cinquenta e cinco centavos), valor dos recursos da conta vinculada do FGTS; R\$ 7.899,00 (sete mil e oitocentos e noventa e nove reais), valor do desconto complemento concedido pelo FGTS e R\$ 108.773,00 (cento e oito mil e setecentos e setenta e três reais), 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 21/11/2019. A Substituta

Pedido nº 23.121 - nº controle: **47464.A4270.7D704.E5A4841**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3HXDF-7F3PF-3VTZB-H5WN4>



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3HXDF-7F3PF-3VTZB-H5WN4>

**R-8=89.156 - Protocolo nº 100.470, de 19/11/2019 - 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\$ 108.773,00 (cento e oito mil e setecentos e setenta e três reais), 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\$ 604,99, vencível em 11/12/2019, sendo que o valor da garantia fiduciária é de R\$ 139.700,00 (cento e trinta e nove mil e setecentos reais). Em 21/11/2019. A Substituta

-----  
**Av-9=89.156 - Protocolo nº 103.766, de 27/04/2020 - CONSTRUÇÃO** - Em virtude de requerimento firmado nesta cidade, em 23/04/2020, pela Ypiranga One - Quadra 01 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 007/2020, expedida pela Coordenadora de Planejamento Urbano da Divisão de Serviços de Fiscalização de Obras desta cidade, Ana Lília Santos Barbosa Leite, em 29/01/2020; ART - Anotação de Responsabilidade Técnica nº 1020190000189, registrada pelo CREA-GO, em 03/01/2019 e Certidão Negativa de Débitos do INSS nº 000402020-88888663, emitida em 26/02/2020, válida até 24/08/2020. O valor referente a construção deste imóvel, consta no Quadro IV-A da referida incorporação, arquivada neste Cartório. Em 29/04/2020. A Substituta

-----  
**Av-10=89.156 - 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-10=87.628, Livro 2 desta Serventia. A Substituta

-----  
**Av-11=89.156 - 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 3.636, Livro 3 de Registro Auxiliar. A Substituta

-----  
**Av-12=89.156 - Protocolo n.º 179.715, de 15/12/2025 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Em virtude do requerimento, datado de 06/01/2026, tendo em vista o inadimplemento por parte dos proprietários 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**

Pedido nº 23.121 - nº controle: 47464.A4270.7D704.E5A4841

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

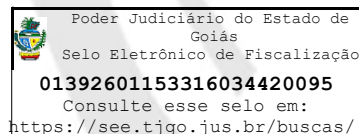
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3HXDF-7F3PF-3VTZB-H5WN4>

**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 os devedores acima qualificados não terem sido encontrados, estando em local ignorado, incerto e inacessível, nos termos da legislação vigente, foram feitas as intimações dos proprietários via edital, publicado nos dias 18, 19 e 22/09/2025, 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\$ 147.330,30 (cento e quarenta e sete mil trezentos e trinta reais e trinta centavos). A credora fiduciária deverá promover os leilões públicos resultante do art. 27 da Lei 9.514/97. Selo: 01392601143377025760000. 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, 14 de janeiro de 2026. Assinado digitalmente por Angélica Silva Araújo Soares - Substituta.

-----

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

Valparaíso de Goiás