



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° 026153.2.0073187-47

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° **73.187**, 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 **103**, localizado no **Pavimento Térreo**, do **Bloco O**, do empreendimento denominado **PLAZA 01, SUB-CONDOMÍNIO 01, do CONDOMÍNIO VARANDAS PARAÍSO**, situado nesta cidade, no loteamento denominado **CHÁCARAS YPIRANGA - Gleba "A"**, composto de sala, cozinha com área de serviço, dois quartos, banheiro social, varanda, circulação, área verde privativa descoberta e vaga de estacionamento descoberta n° 98; com área privativa de 48,36 m², outras área privativa de 59,78, área privativa total de 108,14 m², área de uso comum de 49,15 m², área real total de 157,29 m² e fração ideal de 0,00151%; edificado na chácara **10**, da quadra **01**, com área de **63.300,00 m²**, confrontando pela frente com a Rua Marajó, com 100,00 metros; pelo fundo com o córrego mangal sem dimensão determinada na planta; pelo lado direito com a chácara 09 com 629,00 metros e pelo lado esquerdo com a chácara 11 com 643,00 metros. PROPRIETÁRIA: **YPIRANGA AD 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede no SIA Trecho 06, Bloco A, n° 5/15, Sobreloja, parte, Brasília - DF, inscrita no CNPJ/MF sob n° 13.971.330/0001-76. REGISTRO ANTERIOR: **R-3=9.422**. Em 29/06/2015. A Substituta

Av-1=73.187 - INCORPORAÇÃO - Procedo a esta averbação para

Pedido nº 31.702 - nº controle: 41454.5427D.77764.E524841

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S3GQL-HFHJW-KYSQK-T4VC2>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S3GQL-HFHJW-KYSQK-T4VC2>

consignar que o imóvel objeto desta matrícula, está sendo edificado sob o regime de Incorporação, na forma estabelecida do Instrumento Particular de 10/03/2012, do qual fica uma via aqui arquivada, devidamente registrada sob o nº R-6=9.422, desta Serventia. A Substituta

Av-2=73.187 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 nº 2.518, Livro 3 de Registro Auxiliar. A Substituta

Av-3=73.187 - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO - Procedo esta averbação para consignar que neste imóvel foi constituído Patrimônio de Afetação, conforme consta da averbação nº Av-8=9.422, desta Serventia. A Substituta

Av-4=73.187 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Procedo a esta averbação para consignar que o imóvel objeto desta matrícula está gravado por Alienação Fiduciária, a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, devidamente registrada no R-14=9.422, Livro 2, desta Serventia. 29/06/2015. A Substituta

Av-5=73.187 - RETIFICAÇÃO - De conformidade com o artigo 213, inciso I, alínea a da Lei 6.015 de 31/12/1973, fica retificada a averbação nº Av-4 supra, para constar que o imóvel objeto desta matrícula foi dado em **Garantia Hipotecária** a credora Caixa Econômica Federal - CEF e não como constou. Em 04/08/2015. A Substituta

Av-6=73.187 - Protocolo nº 71.338, de 24/11/2015 - RETIFICAÇÃO DA INCORPORAÇÃO DE CONDOMÍNIO - Em virtude de requerimento firmado nesta cidade, em 20/10/2015, pela Ypiranga AD 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda, acima qualificada, foi pedido que se retificasse e como retificado fica o registro da incorporação do empreendimento Varandas Paraíso, objeto do R-6=9.422, nos termos da Lei Federal nº 16710.098 de 19/12/2000/ LC nº 067 de 20/12/2012 do município de Valparaíso de Goiás - GO e da Caixa Econômica Federal - CEF, visando garantir acessibilidade das pessoas portadores de deficiência ou mobilidade reduzida, e bem como retificar o nome do referido empreendimento para **VARANDAS PARAÍSO I**, tendo em vista as modificações sofridas nas alteração contratual de nº IV, em especial a cláusula 2ª, protocolado na JUCEG sob o nº 15/030329-7 de 13/05/2015, conforme projetos de arquitetura e acessibilidade devidamente alterados e aprovados pelo poder público, e, por conseguinte fazer constar a alteração da incorporação e convenção do condomínio, passando o imóvel ter

Pedido nº 31.702 - nº controle: 41454.5427D.77764.E524841



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S3GQL-HFHJW-KYSQK-T4VC2>

a seguinte descrição: **Apartamento 103 do Plaza 01, Bloco O, Sub-Condomínio 01, do Condomínio Varandas Paraíso I**, composto de sala, cozinha com área de serviço, dois quartos, banheiro social, varanda, circulação, área verde privativa descoberta e vaga de estacionamento descoberta nº 101, área privativa construída de 48,36m², área privativa coberta padrão diferente ou descoberta de 59,78m², área de estacionamento de 10,80m², área de uso comum coberta de 3,10m², área de uso comum coberta padrão diferente ou descoberta de 45,58m², área correspondente real da unidade de 167,62m² e fração ideal de 0,00167%, confrontando pela frente com a área de uso comum e Apartamento 104; pelo fundo com a área externa; pelo lado direito com a área externa e pelo lado esquerdo com o Apartamento 102. Tudo de acordo com a documentação apresentada que fica em Cartório arquivada. Em 03/12/2015. A Substituta

Av-7=73.187 - Protocolo nº 74.544, de 25/04/2016 - 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 30/03/2016, no item 1.2, a credora Caixa Econômica Federal - CEF, autoriza o cancelamento da garantia hipotecária que onera este imóvel, objeto da Av-4=73.187. Em 28/04/2016. A Substituta

R-8=73.187 - Protocolo nº 74.544, de 25/04/2016 - COMPRA E VENDA - Em virtude do contrato acima, celebrado entre Ypiranga AD 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda, com sede no SIG, Quadra 01, Lote 495/515, Edifício Barão do Rio Branco, Sala 239, Brasília - DF, inscrita no CNPJ/MF sob nº 13.971.330/0001-76, como vendedora e interveniente incorporadora e, **FABIO DE OLIVEIRA ALVES**, brasileiro, solteiro, diretor de empresas, CNH nº 05172064044 DETRAN-DF, CPF nº 039.942.891-73, residente e domiciliado na QN 14F, Conjunto 06, Lote 09, Casa 01, Riacho Fundo, Brasília - DF e **MARCOS FILIPE COSTA DA SILVA**, brasileiro, solteiro, sócio gerente, CI nº 2849884 SSP-DF, CPF nº 046.323.371-96, residente e domiciliado na QR 603, Samambaia Norte - DF, como compradores e devedores fiduciários; Foco Construtora e Incorporadora de Imóveis Ltda, com sede na Avenida 02, Quadra 10, Lotes 01/03, Cruzeiro do Sul, nesta cidade, CNPJ/MF sob o nº 11.454.168/0001-93, como interveniente 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\$ 138.700,00 (cento e trinta e oito mil e setecentos reais), reavaliado por R\$ 138.700,00 (cento e trinta e

Pedido nº 31.702 - nº controle: 41454.5427D.77764.E524841

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/S3GQL-HFHJW-KYSQK-T4VC2>

oito mil e setecentos reais), dos quais: R\$ 12.848,00 (doze mil e oitocentos e quarenta e oito reais), valor dos recursos próprios; R\$ 15.352,00 (quinze mil e trezentos e cinquenta e dois reais), valor do desconto complemento concedido pelo FGTS e R\$ 110.500,00 (cento e dez mil e quinhentos reais) financiamento concedido pela credora. O contrato se rege em seu todo pelos itens A a D e de 1 a 38, expedido em quatro vias, uma das quais fica arquivada neste Cartório. Em 28/04/2016. A Substituta

R-9=73.187 - Protocolo nº 74.544, de 25/04/2016 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Em virtude do mesmo contrato acima, no item 13, 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\$ 110.500,00 (cento e dez mil e quinhentos 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\$ 612,81, vencível em 30/04/2016, sendo que o valor da garantia fiduciária é de R\$ 138.700,00 (cento e trinta e oito mil e setecentos reais). Em 28/04/2016. A Substituta

Av-10=73.187 - Protocolo nº 75.976, de 06/07/2015 - CONSTRUÇÃO - Em virtude de requerimento firmado nesta cidade, em 17/06/2016, pela Ypiranga AD 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda, foi pedido que se averbasse e como averbada fica a construção do imóvel objeto desta matrícula, conforme Carta de Habite-se nº 033/2016, expedida pela Diretora da Divisão de Serviços de Fiscalização de Obras, desta cidade, Ana Lilia Santos Barbosa Leite, em 16/03/2016; ART - Anotação de Responsabilidade Técnica nº 1020150069830, registrada em 23/04/2015 e CND do INSS nº 001312016-88888835 emitida em 14/06/2016 válida até 11/12/2016. O valor referente a construção deste imóvel, consta no Quadro IV-A da referida incorporação, arquivada neste Cartório. Em 12/07/2016. A Substituta

Av-11=73.187 - Protocolo n.º 187.171, de 25/05/2026 - AVERBAÇÃO DE DADOS DO IMÓVEL - Nos termos da documentação apresentada e em conformidade com o Provimento nº 195/2025 do Conselho Nacional de Justiça, ficam averbados os seguintes dados do imóvel: a inscrição municipal nº **118988** e o Código de Endereçamento Postal (CEP) nº **72.879-050**. Selo: 01392606083621225640026. Cotação do ato: emolumentos: R\$44,53; ISSQN: R\$2,23; taxa judiciária: R\$0; FUNDESP/GO: R\$4,45; FUNEMP: R\$1,34; OAB/DATIVOS: R\$0,89; FUNPROGE: R\$0,89; FUNDEPEG: R\$0,56; FUNCOMP: R\$2,67. Total: R\$57,56. Valparaíso de Goiás-GO, 10 de junho de 2026. Assinado digitalmente por Angélica Silva Araújo Soares - Substituta.

Pedido nº 31.702 - nº controle: 41454.5427D.77764.E524841

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



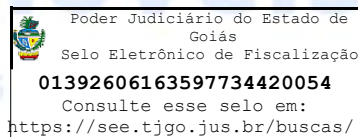
Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S3GQL-HFHJW-KYSQK-T4VC2>

Av-12=73.187 - Protocolo n.º 187.171, de 25/05/2026 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE - Em virtude do requerimento, datado de 20/04/2026, 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 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, nos termos da legislação, no dia 26/11/2025, o mutuário Fabio de Oliveira Alves assinou a intimação, tomando ciência, e que foi feita a intimação do mutuário Marcos Filipe Costa da Silva via edital publicado nos dias 13, 19 e 20/02/2026, de forma eletrônica através da plataforma Editais Online - Diário do Registro de Imóveis Eletrônico, após não ter sido encontrado, estando o mesmo em local ignorado, incerto e inacessível, nos termos da legislação vigente, e aguardou-se os 15 (quinze) dias para a purgação da mora, imóvel este avaliado por R\$ 151.320,48 (cento e cinquenta e um mil trezentos e vinte reais e quarenta e oito centavos). A credora fiduciária deverá promover os leilões públicos resultante do art. 27 da Lei 9.514/97. Selo: 01392606094169725760011. Cotação do ato: emolumentos: R\$613,46; ISSQN: R\$30,68; taxa judiciária: R\$20,62; FUNDESP/GO: R\$61,35; FUNEMP: R\$18,40; OAB/DATIVOS: R\$12,27; FUNPROGE: R\$12,27; FUNDEPEG: R\$7,67; FUNCOMP: R\$36,81. Total: R\$813,53. Valparaíso de Goiás-GO, 10 de junho de 2026. Assinado digitalmente por Angélica Silva Araújo Soares - Substituta.

O referido é verdade e dou fé.
Valparaíso de Goiás, 16 de junho de 2026.

Emol...: R\$ 92,79
Tx.Jud.: R\$ 19,99
Fundos.: R\$ 22,51
ISSQN...: R\$ 4,64
Total...: R\$ 139,93



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.

Pedido nº 31.702 - nº controle: 41454.5427D.77764.E524841

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