



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 103.543 Código Nacional de Matrícula nº 026377.2.0103543-47**, 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 301** que localizar-se-á no **3º Pavimento: do Bloco 01, 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/lixreira); 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 **12** 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=103.543 - 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=103.543 - AVERBAÇÃO - Em cumprimento ao art. 176 da Lei 6015/73, e título prenotado neste Serviço Registral sob o nº 159.021, em 09/07/2024, averbo o presente para constar que este imóvel é objeto da inscrição municipal nº 1.54.070AA.05-AB.13. Dou fé; Registrado em 22/07/2024. O Oficial Sandro Alexander Ferreira.

Selo Agrupador: 01592407086087328920020

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=103.543 - 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 **8.7877.1961173-7**, datado de 29/04/2024, prenotado neste Serviço Registral sob o nº 159.021, em 09/07/2024, fica cancelada a hipoteca objeto do **AV-01=103.543**. Dou fé; Registrado em 22/07/2024. O Oficial Sandro Alexander Ferreira.

Selo Agrupador: 01592407086087328920020

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

R-04=103.543 - 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 8.7877.1961173-7, datado de 29/04/2024, prenotado neste Serviço Registral sob o nº 159.021, em 09/07/2024, o imóvel objeto desta matrícula foi vendido pela transmitente: **JC1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, CNPJ-42.418.062/0001-68, com sede à Quadra 01, Bloco C, Térreo, Loja 141, Parte C, Asa Norte, Brasília-DF, ao adquirente: **PEDRO NETO LUCENA BEZERRA**, brasileiro, nascido aos 27/09/1993, filiação: Antonio Bezerra de Oliveira e Maria Lucena Bezerra, solteiro, trabalhador da construção civil, CI-681303128-SSP/SP e CPF-095.452.534-52, com endereço eletrônico: pedronetho27@gmail.com, residente e domiciliado à Qnm 05, Conjunto O, Lote 47, Apartamento 101, Ceilândia em Brasília-DF, pelo preço de R\$ 197.000,00. Pago o imposto de transmissão inter-vivos, em 08/07/2024, guia do ITBI nº 5115602 da Prefeitura de Águas Lindas de Goiás-GO. Emitida a DOI. Avaliação R\$ 197.000,00. Dou fé; Registrado em 22/07/2024. O Oficial Sandro Alexander Ferreira. Selo Agrupador: 01592407086087328920020
Emolumentos Registro (PMCMV): R\$ 1.176,65; Fundos R\$ 250,04; ISSQN R\$ 58,83.

R-05=103.543 - 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 8.7877.1961173-7, datado de 29/04/2024, prenotado neste Serviço Registral sob o nº 159.021, em 09/07/2024, o imóvel objeto desta matrícula foi alienado fiduciariamente pelo fiduciante: **PEDRO NETO LUCENA BEZERRA**, qualificado no R-04, como incorporadora/entidade organizadora e fiadora: **JC1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, CNPJ-42.418.062/0001-68, com sede à Quadra 01, Bloco C, Térreo, Loja 141, Parte C, Asa Norte, Brasília-DF, construtora e fiadora: **J CEZAR ENGENHARIA LTDA**, CNPJ-31.461.574/0001-90, com sede à St Scn Quadra 01, Bloco C, Slj 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\$ 117.462,65**, Valor da Garantia e do Imóvel para fins de venda em público leilão R\$ 194.460,00; Sistema de Amortização: PRICE; Prazos em meses: Construção/legalização: 13/01/2026 - De amortização: 360; Taxa Anual de Juros (%): Nominal: 4,5000; Efetiva: 4,5939; Encargo Inicial: Prestação Total: R\$ 618,94; Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 25/05/2024, 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 22/07/2024. O Oficial Sandro Alexander Ferreira. Selo Agrupador: 01592407086087328920020
Emolumentos Registro (PMCMV): R\$ 873,57; Fundos R\$ 185,63; ISSQN R\$ 43,68.

AV-06=103.543- 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 301** localizado no **3º Pavimento do Bloco 01 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=103.543- 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.

AV-08=103.543- 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=103.543 - AVERBAÇÃO ESPECIALIZAÇÃO - Em cumprimento à Legislação vigente, título prenotado neste Serviço Registral sob o nº 183.454 em 14/01/2026, averbo o presente para constar que este imóvel é objeto do Código de Endereçamento Postal- CEP nº 72.925-000. Dou fé; Registrado em 31/07/2026. O Oficial Sandro Alexander Ferreira.

Selo Agrupador: 01592601112123925430009.

Emolumentos Prenotação: R\$ 11,14. Taxa Judiciária: R\$ 19,78. Fundos: R\$ 2,69. ISSQN: R\$ 0,56.

Emolumentos Busca: R\$ 18,56. Fundos: R\$ 4,50. ISSQN: R\$ 0,93.

Emolumentos Averbação: Atos Gratuitos do Registro de Imóveis.

AV-10=103.543 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Em virtude do Requerimento firmado em 14 de janeiro de 2026, dirigido a este Cartório, pela Credora: Caixa Econômica Federal, prenotado neste Serviço Registral sob o nº 183.454 em 14/01/2026, tendo em vista a não purga da mora no prazo legal, foi requerido em 14 de julho de 2026, nos termos do Art. 26, parágrafo 7º da Lei 9.514/97, que se averbasse, como averbado fica pelo preço de R\$ 200.905,89 a consolidação desta propriedade, juntamente com suas benfeitorias, objeto da Mat. 103.543 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 08/07/2026, guia do ITBI nº 5496910 da Prefeitura de Águas Lindas de Goiás - GO. Avaliação R\$ 200.905,89. Dou fé; Registrado em 31/07/2026. O Oficial Sandro Alexander Ferreira.

Selo Agrupador: 01592601112123925430009.

Emolumentos Intimação: R\$ 167,85. Fundos: R\$ 40,72. ISSQN: R\$ 8,39.

Emolumentos Edital de Intimação: R\$ 110,30. Fundos: R\$ 26,76. ISSQN: R\$ 5,52.

Emolumentos Consolidação da Propriedade: R\$ 786,29. Fundos: R\$ 190,69. ISSQN: R\$ 39,31.

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, **31 de julho de 2026**

VANESSA VERAS DE MACEDO
Escrevente

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 N°: 265226
Certidão.....:R\$ 92,79
5% ISSQN PREFEITURA:R\$ 4,64
Taxa Judiciária.....:R\$ 19,99
*Fundos Estaduais...:R\$ 22,51
Valor Total.....:R\$ 139,93





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: SHBHL-WJFAF-P5S9E-29Z5M

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

Vanessa Veras De Macedo (CPF 975.722.091-49)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/SHBHL-WJFAF-P5S9E-29Z5M>

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

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