

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO TOCANTINS



COMARCA DE ARAGUAÍNA

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAGUAÍNA

Rua Caracas, nº 395, Qd. 11, Lt. 09, Setor Anhanguera - CEP 77818-610, Araguaína - TO

Fone: (63) 9.9952-2694 - E-mail: sriaraguaína@gmail.com

CNS/CNJ nº 12.762-1

Certidão - Processo nº 174.230 - Selo Digital: 127621AAA513087-TDZ

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CNM: 127621.2.0015077-65

**Tiago Junqueira de Almeida, Oficial Registrador
do Serviço de Registro de Imóveis de Araguaína,
Estado do Tocantins, na forma da Lei, etc...**

CERTIFICA que a presente é reprodução autêntica da **Mat. nº 15.077** 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: LOTE N.º 11, da Quadra n.º 84, situado à Rua 18, integrante do Loteamento "BELA VISTA", nesta cidade, com área de 242,00m², sem benfeitorias, medindo 11,00m de frente pela Rua 18; pela linha do fundo 11,00m, limitando com o lote n.º (06); pela lateral direita 22,00m, limitando com o lote n.º (12); e pela lateral esquerda 22,00m, limitando com os lotes n.ºs (09 e 10). **PROPRIETÁRIOS: APARECIDO CARLOS GAVA**, pecuarista, portador da Carteira de Identidade n.º 6.392.589-SSP/SP, e sua mulher a Sra. **ARLETE CAROLINA BUZZO GAVA**, do lar, portadora da Carteira de Identidade n.º 8.017.736-SSP/SP, ambos brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens, inscritos no CPF n.º 371.385.298-72, residentes e domiciliados à Rua 07 de Setembro n.º 310, nesta cidade; **ANTÔNIO CONCEIÇÃO CUNHA FILHO**, advogado, portador da Carteira de Identidade n.º 4.439.830-SSP/SP, e sua mulher a Sra. **SOLANGE COSTA E SILVA CUNHA**, do lar, portadora da Carteira de Identidade n.º 4.839.001-SSP/SP, ambos brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens, inscritos no CPF n.º 204.310.828-04, residentes e domiciliados à Rua Rui Barbosa n.º 251, Jardim Filadélfia, nesta cidade; e **ARAGUAIA REPRESENTAÇÕES E COMÉRCIO LTDA**, com sede à Rua Sete de Abril n.º 252, 3º andar, Conjunto 30, São Paulo-SP, inscrita no CGC/MF n.º 46.213.195/0001-59. **TÍTULO AQUISITIVO: R-4-M-5.202**, Livro 2-S, desta Serventia. Dou fé. Suboficiala.

R-1-M-15.077. Araguaína, 29 de setembro de 1986. Por Escritura Pública de Divisão Amigável, lavrada no 1º Ofício de Notas desta cidade, Livro 80-A, fls. 195vº/198 em 14/08/1986. O imóvel coube a título de divisão à **ARAGUAIA REPRESENTAÇÕES E COMÉRCIO LTDA**, com sede na Capital de São Paulo, CNPJ n.º 46.213.915/0001-59. Pelo preço de CZ\$ 112,72. Dou fé. Suboficiala.

AV-2-M-15.077. Araguaína, 19 de março de 2013. Procede-se a esta averbação para consignar que, em virtude da **1ª ALTERAÇÃO CONTRATUAL**, realizada em 13/07/1981, cujo instrumento se encontra registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo-SP, JUCESP nº 29.051/82, em 19/04/1982, a proprietária **ARAGUAIA REPRESENTAÇÕES E COMERCIO LTDA**, acima qualificada, girará sob a denominação social de: **ARAGUAIA REPRESENTAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ sob o n.º 46.213.915/0001-59, com sede na

AV-3-M-15.077. Araguaína, 03 de abril de 2013. De acordo com a Cláusula Retificadora da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no 2º Ofício de Notas desta cidade, Livro 203-E, fls. 014/016, em 22/03/2013, na qual autoriza a retificação do *CNPJ* da proprietária, para fazer constar o correto que é: **n.º 46.213.195/0001-59**. Dou fé. Suboficiala.

R-4-M-15.077. Araguaína, 03 de abril de 2013. Por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no 2º Ofício de Notas desta cidade, Livro 203-E, fls. 014/016 em 22/03/2013. A proprietária ARAGUAIA REPRESENTAÇÕES LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n.º 46.213.195/0001-59, com sede à Rua 07 de Abril n.º 252, 3º Andar, Conjunto 30, Centro, São Paulo-SP, vendeu o imóvel a Sra. **AURILENE GOMES VIANA**, brasileira, solteira, maior, funcionária pública municipal, portadora da Carteira de Identidade n.º 339.533-SEJSP/TO, inscrita no CPF n.º 833.028.161-20, residente e domiciliada à Rua Anchieta n.º 188, Setor Noroeste, nesta cidade. Pelo preço de R\$ 1.000,00 (um mil reais). Consta da escritura a apresentação dos seguintes documentos: Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 001642013-21200195, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em 08/02/2013, válida até 07/08/2013; Certidão Estadual; e, dispensada a Certidão Municipal conforme escritura. Dou fé. Suboficiala.

AV-5-M-15.077. Araguaína, 01 de julho de 2013. A requerimento da proprietária, que juntou o *Termo de Habite-se* n.º 161/2013, *Número do Processo*: 370/2013, *Número do Alvará de Construção*: 211/2013, expedido pela Secretaria Municipal de Planejamento, Meio Ambiente, Ciência e Tecnologia desta cidade, datado em 20/06/2013, no imóvel da presente matrícula foi averbada **UMA CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL**, com 121,15m² de área total construída, contendo: varanda, sala de estar, circulação, banheiro social, suíte, 02 quartos, sala de jantar, cozinha, no valor de R\$ 18.122,71. Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil sob o n.º 000422013-28001185, emitida em 28/06/2013, válida até 25/12/2013. Dou fé. Suboficial.

R-6-M-15.077. Araguaína, 03 de abril de 2014. Pelo Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Unidade Isolada e Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária – Programa Carta de Crédito Individual – FGTS, datado de 01/04/2014. A proprietária AURILENE GOMES VIANA, acima qualificada, vendeu o imóvel ao Sr. **ALEX VIANA LIMA**, brasileiro, solteiro, frentista, portador da Carteira de Identidade nº 400085-SSP/TO, inscrito no CPF nº 868.137.221-15, residente e domiciliado na Avenida Contorno, Quadra 366, Lote 07, Casa 03, Vila Couto Magalhães, nesta cidade. **VALOR DA COMPRA E VENDA E FORMA DE PAGAMENTO**: O valor da compra e venda é de R\$ 113.000,00 (cento e treze mil reais), sendo composta mediante a integralização das parcelas abaixo: Recursos próprios já pagos em moeda corrente: R\$ 37.100,00; Recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço na forma de desconto: R\$ 17.815,00; Valor do financiamento para pagamento da compra e venda concedido pela Credora Fiduciária: R\$ 58.085,00. **Tendo como Credora Fiduciária:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, agência nesta cidade, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF n.º 00.360.305/0001-04. Foi-me apresentado o comprovante de pagamento do ISTI, datado de 02/04/2014. Dou fé. Oficiala.

R-7-M-15.077. Araguaína, 03 de abril de 2014. CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, acima qualificada. DEVEDOR FIDUCIANTE: ALEX VIANA LIMA, acima qualificado. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA: 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 objeto desta matrícula, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97. VALOR DA OPERAÇÃO: R\$ 75.900,00. DESCONTO: R\$ 17.815,00. VALOR TOTAL DA DÍVIDA: R\$ 58.085,00. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$ 113.000,00. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC. PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 360 (trezentos e sessenta) meses. TAXA ANUAL DE JUROS (%): nominal: 4,5000 e efetiva: 4,5939. TÍTULO: Pelo Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Unidade Isolada e Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária – Programa Carta de Crédito Individual – FGTS, datado de 01/04/2014. Demais Condições e Obrigações: Constam do Contrato. Dou fé. Oficiala.

AV-8-M-15.077. Araguaína, 13 de agosto de 2018. A requerimento do proprietário, que juntou o *Termo de Habite-se n.º 2018000241, Número do Processo Administrativo: 771/2018, Número do Alvará: 2018000244, expedido pela Secretaria Municipal de Planejamento e Tecnologia desta cidade, datado em 02/08/2018*, no imóvel da presente matrícula, foi averbado **UM ACRÉSCIMO DE UMA CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL**, com área de 100,93m² contendo: escritório, WC, varanda, despensa e área de serviço, no valor de R\$ 40.119,68, *sendo que já consta uma área existente de 121,15m², perfazendo um área construída total de 222,08m²*. Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil sob o n.º 001842018-88888612, emitida em 02/08/2018, válida até 29/01/2019. *Emolumentos: R\$ 315,54; Taxa Judiciária: R\$ 2,06; Funcivil: R\$ 2,65; ISSQN: R\$ 6,56; Prenotação: 12,00; TOTAL: R\$ 338,81*. Selo digital: 127621AAA089633 - Código de validação: HKD. Dou fé. Oficiala.

AV-9-M-15.077. Araguaína, 09 de fevereiro de 2023. Procedo ao *cancelamento da alienação fiduciária* objeto do **R-7 retro**, de acordo com a Cédula de Crédito Bancário n.º 0010356645, datado em 31/01/2023, no qual o Interveniente Quitante dá plena e irrevogável quitação ao vendedor. *Emolumentos: R\$ 25,07; Taxa Judiciária: R\$ 10,42; Funcivil: R\$ 13,52; ISSQN: R\$ 0,88; FSE: R\$ 2,46; TOTAL: R\$ 52,35*. Selo digital: 127621AAA310804 - Código de validação: YGW. Dou fé. Substituta.

R-10-M-15.077. Araguaína, 09 de fevereiro de 2023. CÉDULA: Cédula de Crédito Bancário n.º 0010356645, datado em 31/01/2023, devidamente legalizados e que fica arquivado neste Serviço de Registro de Imóveis, o **CREDOR: BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, inscrito no CNPJ nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 2.041 e 2.235, em São Paulo-SP, financiou a quantia de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), ao **EMITENTE: ALEX VIANA LIMA**, brasileiro, solteiro, maior, gerente de obra, portador da Carteira de Identidade nº 40.008-5-SSP/TO, inscrito no CPF nº 868.137.221-15, *filho de Diomar Alves Lima e Maria Nemy Dias Viana Lima, e-mail: vianalimaalex@gmail.com*, residente e domiciliado na Rua 04, s/n, Lote 18, Quadra 04, Parque Santa Cecília, em Aparecida de Goiânia-GO. **GARANTIDOR(ES): ALEX VIANA LIMA**, já qualificado. **DO EMPRÉSTIMO: Data de emissão: 31/01/2023. Local de emissão e pagamento: São Paulo-SP. Valor do empréstimo: R\$ 200.000,00. Valor do IOF: R\$ 7.031,81; Tarifa de Avaliação de Garantia: R\$ 1.850,00; Valor Total do Empréstimo: R\$ 208.881,81. Valor estimado da parcela: R\$ 3.264,28. Finalidade: pagamento encargos mensais. CONDIÇÕES DO EMPRÉSTIMO: Juros remuneratórios efetivos: 1,4681% ao mês 19,1123%**

ao ano. Capitalização de Juros: mensal. Quantidade de parcelas: 240. Periodicidade das parcelas: mensais. Vencimento da 1ª parcela: 31/03/2023. Vencimento da última parcela: 31/01/2043. **INTERVENIENTE QUITANTE**: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, acima qualificada, dá plena e irrevogável quitação da alienação fiduciária constante no objeto do **R-7 retro**. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA**: para garantir todas as obrigações desta Cédula, o emitente, ou se for o caso o Garantidor **ALIENAM** ao SANTANDER, em **CARÁTER FIDUCIÁRIO**, o imóvel objeto desta matrícula, bem como suas acessões, construções e instalações, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, com as alterações introduzidas pela Lei nº 13.465/2017. **DEMAIS CONDIÇÕES E OBRIGAÇÕES**: Constan da cédula. Emolumentos: R\$ 1.352,12; Taxa Judiciária: R\$ 280,74; Funcivil: R\$ 25,88; ISSQN: R\$ 47,33; FSE: R\$ 2,46; Prenotação: R\$ 12,63; TOTAL: R\$ 1.721,16. Selo digital: 127621AAA310795 - Código de validação: PTM. Dou fé. Substituta.

AV.11-M-15.077-08/08/2025-Prot.174.230: CADASTRO IMOBILIÁRIO MUNICIPAL: Proceda-se a esta averbação para constar que o imóvel objeto da presente matrícula encontra-se cadastrado junto a esta municipalidade com a seguinte **Inscrição Cadastral**: 0056.0084.0011.0020.0001; **CCI**: 41882, e, demais condições. Averbação concluído aos 10/09/2025. Emolumentos: R\$ 27,51; Taxa Judiciária: R\$ 11,43; Funcivil: R\$ 14,83; ISSQN: R\$ 0,97; FSE: R\$ 2,69; Prenotação: R\$ 13,82; TOTAL: R\$ 71,25. Selo digital: 127621AAA512491 - Código de validação: TKZ. FAS - Dou fé. Oficial Registrador.

AV.12-M-15.077-08/08/2025-Prot.174.230: CONSOLIDAÇÃO: Procedo a esta averbação nos termos do requerimento datado em 02 de novembro de 2025, expedido pelo BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, inscrita no CNPJ nº 90.400.888/0001-42, com sede na cidade de São Paulo/SP, na Avenida Presidente Juscelino Kubistchek, nºs 2.041 e 2.235 Bloco A, Vila Olímpia, devidamente representada por seu procurador FABIO FRASATO CAIRES, portador da Cédula de Identidade RG nº 16.335.820 SSP/SP, e inscrito no CPF nº 075.435.078-97, inscrito na OAB/SP nº 124.809, expedida em 14/03/2009, brasileiro, casado, advogado, e-mail: fabio@crespoecaires.com.br; com endereço profissional na Avenida da Emancipação, nº 1560, Jardim do Bosque, Hortolândia, São Paulo, conforme procuração lavrada no 9º Tabelião de Notas, São Paulo-SP, Livro nº 11713-P, Fls. 031/035, datada em 11/09/2024, com Substabelecimento lavrado no 9º Tabelião de Notas, São Paulo-SP, Livro nº 11717-P, Fls. 041/042, datada em 19/09/2024; a propriedade do devedor fiduciante ALEX VIANA LIMA, acima qualificado no **R-6**, o imóvel objeto desta matrícula fica **CONSOLIDADA** em nome do credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, acima qualificado, o devedor, após ter sido regularmente intimado, nos termos do art. 26 da Lei 9.514/97, para cumprimento das obrigações contratuais assumidas através da *Cédula de Crédito Bancário nº 0010356645, datado em 31/01/2023*, junto à credora fiduciária, onde restou comprovada “**A NÃO PURGAÇÃO DA MORA**” do R-10, no prazo legal, tudo em conformidade com o procedimento de intimação que tramitou perante esta serventia. Valor Venal da Consolidação R\$387.000,00 (trezentos e oitenta e sete mil reais), comprovado o recolhimento de **ITBI - DUAM** nº 10830968; valor recolhido na importância de R\$7.740,00 (sete mil, setecentos e quarenta reais), junto à Banco Santander (Brasil) S/A, autenticação nº 5.168.C10.F74.BDD.7A6, demais condições constam no presente requerimento. Averbação concluído aos 10/09/2025. Valor para fins fiscais: R\$ 387.000,00. Emolumentos: R\$ 1.494,39; Taxa Judiciária: R\$ 330,00; Funcivil: R\$ 77,88; ISSQN: R\$ 52,31; FSE: R\$ 2,69; Prenotação: R\$ 13,82; Comunicação, Meio Físico ou Eletrônico: R\$ 13,90; Comunicação, Meio Físico ou Eletrônico: R\$ 13,90; TOTAL: R\$ 2.012,79. Selo digital: 127621AAA512514 - Código de validação: BQX. FAS - Dou fé. Oficial Registrador.

AV.13-M-15.077-08/08/2025-Prot.174.230: ANOTAÇÃO: Certifico que, como determina o art. 27 da lei federal de nº 9.514/1997, com as devidas alterações constantes da Lei nº 14.711/2023, o Banco Santander (Brasil) S/A, qualificada no R-10 retro, **passou a ter a incumbência legal de “promover” o “leilão público para a alienação do imóvel” objeto desta matrícula, dentro do prazo de “60 (sessenta) dias”, contados da averbação da consolidação efetuada em 10/09/2025**, data esta em que foi efetivada a consolidação, para que “a propriedade plena” possa “passar à Credora Fiduciária”. Averbação concluído aos 09/09/2025. Emolumentos: R\$ 27,51; Taxa Judiciária: R\$ 11,43; Funcivil: R\$ 14,83; ISSQN: R\$ 0,97; FSE: R\$ 2,69; Prenotação: R\$ 13,82; ; TOTAL: R\$ 71,25. Selo digital: 127621AAA512740 - Código de validação: AHQ. FAS - Dou fé. Oficial Registrador.

O referido é verdade e dou fé.

Araguaína, 11 de setembro de 2025.

-Assinado digitalmente-
Tiago Junqueira de Almeida – Oficial

Observação: Para fins de transmissão (compra e venda, permuta, doação, etc.), essa certidão possui validade de 30 (trinta) dias, conforme estabelece o art. 1º, IV b, do Decreto nº 93.240/1986, que regulamenta a lei nº 7.433/1985.



Reg. Imóveis	
Emolumento	R\$ 27,51
TFJ	R\$ 11,43
Funcivil	R\$ 14,83
FSE	R\$ 2,69
ISSQN	R\$ 0,97
Total	R\$ 57,43



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 54BPN-C8V VW-8Q2HX-MEHXG

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

Tiago Junqueira De Almeida (CPF ***.382.681-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/54BPN-C8V VW-8Q2HX-MEHXG>

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

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