

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: cns.127621@conecta.onr.org.br

CNS/CNJ nº 12.762-1

Certidão - Processo nº 180.131 - Selo Digital: 127621AAA576985-BCK

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CNM: 127621.2.0105488-44

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. n.º 105.488** 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 20, da Quadra QM-10**, situado na Avenida Leda Ferrante dos Santos, *Uso Misto*, integrante do Loteamento "JARDIM BOA SORTE", nesta cidade, com área de 955,50m² (novecentos e cinquenta e cinco metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados), sem benfeitorias, sendo pela Avenida Leda Ferrante dos Santos, 18,20 metros de frente; pela linha do fundo 18,20 metros, limitando com o lote n.º (07); pela lateral direita 52,50 metros, limitando com o lote n.º (21); e pela lateral esquerda 52,50 metros, limitando com o lote n.º (19). PROPRIETÁRIA: **BSC – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ nº 13.554.620/0001-14, e-mail: jardimboasorte@hotmail.com, com sede à Rua 25 de Dezembro nº 475, Sala 11, Lote 8A, Quadra 12, Edifício Center Shopping, Bairro Centro, nesta cidade. **TÍTULO AQUISITIVO**: M-61.980, Livro 02, deste Serviço de Registro de Imóveis. Araguaína, 30 de novembro de 2022. **Emolumentos**: R\$ 70,62; Taxa Judiciária: R\$ 18,77; Funcivil: R\$ 11,60; ISSQN: R\$ 2,48; FSE: R\$ 2,33; Prenotação: R\$ 11,94; TOTAL: R\$ 117,74. Selo digital: 127621AAA298994 - Código de validação: PEQ. Dou fé. Oficiala.

R.1-M-105.488-26/02/2025-Prot.171.022: CONTRATO: Contrato por Instrumento Particular, com Caráter de Escritura Pública, na forma do art. 38 da Lei 9.514/1997, de Venda e Compra de Imóvel Residencial, Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia no SFI - CCSBPE, nº 1.4444.2406306-1, datado de 30/01/2025. A proprietária **BSC - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ nº 13.554.620/0001-14, e-mail: megachave@hotmail.com, situada à Rua 25 de Dezembro, nº 475, Sala 11 L8a, Centro, nesta cidade, vendeu o imóvel objeto desta matrícula ao **Sr. EDER SOUSA BORGES**, brasileiro, administrador, solteiro (declara não conviver em união estável), portador da CNH nº 01406306798-DETRAN/TO, inscrito no CPF nº 950.920.641-53, filho de José Osvaldo de Sousa e Roseni Borges Sousa, residente e domiciliado à Rua 1124, Opus Araguaya, Apartamento nº 803, Setor Marista, na cidade Goiânia - GO. **VALOR DE VENDA E COMPRA E COMPOSIÇÃO DOS RECURSOS:** O valor destinado ao pagamento da venda e compra do imóvel é: R\$ 381.000,00 (trezentos e oitenta e um mil reais), composto pela integralização dos valores a seguir: Financiamento concedido pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF: R\$ 266.700,00; Recursos próprios: R\$114.300,00. **Tendo como Credora Fiduciária:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, Instituição Financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/1969, regendo-se pelo Estatuto Vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, em Brasília-DF. Agência

responsável pelo contrato: 3464 RIO LONTRA – TO. **ITBI**: Foi-me apresentado o comprovante de pagamento do ISTI - DUAM n.º 10743040, recolhido junto ao Banco Bradesco S.A., em 25/02/2025, no valor de R\$3.619,50. **DEMAIS CONDIÇÕES E OBRIGAÇÕES**: Constam no Contrato. Registro concluída aos 26/03/2025. Valor para fins fiscais: R\$ 381.000,00. **Emolumentos**: R\$ 2.988,77; **Taxa Judiciária**: R\$ 660,00; **Funcivil**: R\$ 155,76; **ISSQN**: R\$ 104,61; **FSE**: R\$ 2,69; **Prenotação**: R\$ 13,82; **Comunicação, Meio Físico ou Eletrônico**: R\$ 13,90; **Comunicação, Meio Físico ou Eletrônico**: R\$ 13,90; **Comunicação, Meio Físico ou Eletrônico**: R\$ 13,90; **TOTAL**: R\$ 3.967,35. Selo digital: 127621AAA473972 - Código de validação: XGG. TJA - Dou fé. Oficial Registrador.

R.2-M-105.488-26/02/2025-Prot.171.022: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, acima qualificada. **DEVEDOR FIDUCIANTE**: Sr. EDER SOUSA BORGES, brasileiro, administrador, solteiro (declara não conviver em união estável), portador da CNH nº 01406306798-DETRAN/TO, inscrito no CPF nº 950.920.641-53, filho de José Osvaldo de Sousa e Roseni Borges Sousa, residente e domiciliado à Rua 1124, Opus Araguaya, Apartamento nº 803, Setor Marista, na cidade Goiânia - GO. **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. **ORIGEM DOS RECURSOS**: CCSBPE. **MODALIDADE**: Aquisição de lote urbanizado. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO**: PRICE. **ÍNDICE DE ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR**: TR. **ENQUADRAMENTO**: SFI. **RECURSOS PRÓPRIOS**: R\$ 114.300,00. **VALOR TOTAL DA DÍVIDA (FINANCIAMENTO)**: R\$ 266.700,00. **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA E DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO**: R\$ 381.000,00. **PRAZO DE AMORTIZAÇÃO**: 180 meses. **TAXA ANUAL DE JUROS - BALCÃO (%)**: nominal: 12.7303 e efetiva: 13.5000. **TAXA MENSAL DE JUROS - BALCÃO (%)**: nominal e efetiva: 1.0609. **TÍTULO**: Contrato por Instrumento Particular, com Caráter de Escritura Pública, na forma do art. 38 da Lei 9.514/1997, de Venda e Compra de Imóvel Residencial, Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia no SFI - CCSBPE, nº 1.4444.2406306-1, datado de 30/01/2025. **DEMAIS CONDIÇÕES E OBRIGAÇÕES**: Constam do contrato. Registro concluída aos 26/03/2025. Valor para fins fiscais: R\$ 381.000,00. **Emolumentos**: R\$ 2.797,87; **Taxa Judiciária**: R\$ 605,50; **Funcivil**: R\$ 114,92; **ISSQN**: R\$ 97,93; **FSE**: R\$ 2,69; **Prenotação**: R\$ 13,82; ; **TOTAL**: R\$ 3.632,73. Selo digital: 127621AAA473977 - Código de validação: TTJ. TJA - Dou fé. Oficial Registrador.

AV.3-M-105.488-26/02/2025-Prot.171.022: CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO. Conforme elementos constantes no Instrumento Particular nº 1.4444.2406306-1 e demais documentos, os quais ficam arquivados junto a este Serviço Registral, devidamente protocolada sob nº 171.022 em 26/02/2025, para constar que a credora da alienação fiduciária que se refere ao **R-2 retro**, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, acima qualificada, de conformidade com a *Lei nº 10.931, de 02/08/2004*, emitiu em 30/01/2025, A CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, **Número**: 1.4444.2406306-1; **Série**: 0125, que, além de outras, traz as seguintes informações de interesse para este ato de averbação: **GARANTIA**: **Tipo**: Real. **Modalidade**: Alienação Fiduciária. **VALOR DO CRÉDITO**: R\$ 266.700,00; **Data Base**: 30/01/2025. **CONDIÇÃO DA EMISSÃO**: Integral e Cartular. **CONDIÇÕES GERAIS DA DÍVIDA**: **Prazo de amortização**: 180 meses. **Data do vencimento do primeiro encargo**: 01/03/2025. **Valor total da dívida**: R\$ 266.700,00; **Valor da garantia**: R\$ 381.000,00. **Valor total da parcela**: R\$ 3.394,41; **Taxa anual de juros (%)**: nominal de 12.7303 e efetiva de 13.5000; **Forma de reajuste**: Mensal. **Taxa de juros moratórios**: 0,033% (trinta e três milésimos por cento) por dia de atraso; **Taxa anual de juros remuneratórios**: 12.7303%; **Atualização monetária**: mensal no dia correspondente ao da contratação, com base no coeficiente de atualização aplicável aos depósitos de poupança do dia correspondente ao vencimento dos encargos mensais; **Local de pagamento**:

Araguaína - TO. **DEMAIS CONDIÇÕES E OBRIGAÇÕES**: Constan na Cédula de Crédito Imobiliário. Averbação concluída aos 26/03/2025. 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: 127621AAA473976 - Código de validação: NOJ. TJA - Dou fé. Oficial Registrador.

AV.4-M-105.488-26/02/2025-Prot.171.022: CADASTRO IMOBILIÁRIO MUNICIPAL: Procede-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: 0350.QM10.0020.0000.0000; CCI: 101127, e, demais condições. Averbação concluída aos 26/03/2025. 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: 127621AAA473978 - Código de validação: WDR. TJA - Dou fé. Oficial Registrador.

AV.5-M-105.488-18/05/2026-Prot.180.131: CANCELAMENTO DE CCI: Procedo ao *cancelamento da Cédula de Crédito Imobiliário* referente ao *Av-3 retro*, em conformidade com o requerimento de Consolidação e Cancelamento de CCI datado de 15/04/2026, assinado por DANIELE FYDRYSZEWSKI VILASFAM, inscrita no CPF nº 986.180.590-72, conforme procuração lavrada no 2º Ofício de Notas e Protesto de Títulos de Brasília-DF, Protocolo nº 464112, Livro nº 3.643-P, Fls. 128, datada em 16 de março de 2026, com substabelecimento lavrado no 2º Ofício de Notas e Protesto de Títulos de Brasília-DF, Protocolo nº 064084, Livro nº 3.644-P, Fls. 008, datada em 25 de março de 2026. Averbação concluído(a) aos 22/05/2026. . Emolumentos: R\$ 28,73; Taxa Judiciária: R\$ 11,93; Funcivil: R\$ 15,49; ISSQN: R\$ 1,44; FSE: R\$ 2,80; ; Prenotação: R\$ 14,54; TOTAL: R\$ 74,93. Selo digital: 127621AAA575486 - Código de validação: LIF. Dou fé. LCS. Oficial Substituto.

AV.6-M-105.488-18/05/2026-Prot.180.131: DECURSO DE PRAZO – PURGAÇÃO DA MORA: Procede-se a esta averbação para constar o transcurso do prazo para a purgação da mora em **18/03/2026**, no qual transcorreu sem o devido pagamento dos débitos pelo devedor, previsto no art. 26, §1º da lei federal de nº 9.514/1997. Averbação concluído(a) aos 22/05/2026. . Emolumentos: R\$ 28,73; Taxa Judiciária: R\$ 11,93; Funcivil: R\$ 15,49; ISSQN: R\$ 1,44; FSE: R\$ 2,80; ; TOTAL: R\$ 60,39. Selo digital: 127621AAA575487 - Código de validação: GZW. Dou fé. LCS. Oficial Substituto.

AV.7-M-105.488-18/05/2026-Prot.180.131: CONSOLIDAÇÃO: Procedo a esta averbação nos termos do requerimento datado em 15 de abril de 2026, expedido pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lote 3/4, Brasília-DF, devidamente representada por sua procuradora DANIELE FYDRYSZEWSKI VILASFAM, portadora da Cédula de Identidade RG nº 1074708031 SJS/RS, e inscrita no CPF nº 986.180.590-72, brasileira, casada, economiária, endereço profissional à Rua Nossa Senhora de Lourdes, 111, 4º Andar, Agronômica, Florianópolis/SC, CEP: 88.025-220, conforme procuração lavrada no 2º Ofício de Notas e Protesto de Títulos de Brasília-DF, Protocolo nº 464112, Livro nº 3.643-P, Fls. 128, datada em 16 de março de 2026, com substabelecimento lavrado no 2º Ofício de Notas e Protesto de Títulos de Brasília-DF, Protocolo nº 064084, Livro nº 3.644-P, Fls. 008, datada em 25 de março de 2026; em razão do inadimplemento do devedor fiduciário Sr. EDER SOUSA BORGES, já qualificado no ***R-1 acima***, a **propriedade do imóvel objeto desta matrícula fica CONSOLIDADA** em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, acima qualificada; o devedor, após ter sido regularmente intimado, nos termos do art. 26 da Lei 9.514/97, para cumprimento das obrigações contratuais assumidas através do *Contrato por Instrumento Particular, com Caráter de Escritura Pública, na forma do art. 38 da Lei 9.514/1997, de Venda e Compra de Imóvel Residencial, Mútuo com Obrigações e Alienação*

*Fiduciária em Garantia no SFI - CCSBPE, nº 1.4444.2406306-1, datado de 30/01/2025, junto à credora fiduciária, onde restou comprovada “A NÃO PURGAÇÃO DA MORA” no prazo legal, tudo em conformidade com o procedimento de intimação que tramitou perante esta serventia. Valor Venal da Consolidação: R\$266.700,00 (duzentos e sessenta e seis mil e setecentos reais), comprovado o recolhimento de **ITBI** - DUAM nº 11148736, com valor recolhido na importância de R\$5.334,00 (cinco mil, trezentos e trinta e quatro reais), junto à Caixa Econômica Federal, autenticação nº 0090, e Certidão de Quitação de ITBI sob código verificador nº 1777061345711, emitida em 24 de abril de 2026. Averbação concluído(a) aos 22/05/2026. Valor para fins fiscais: R\$ 266.700,00. . Emolumentos: R\$ 1.461,31; Taxa Judiciária: R\$ 316,24; Funcivil: R\$ 60,02; ISSQN: R\$ 73,07; FSE: R\$ 2,80; Comunicação, Meio Físico ou Eletrônico: R\$ 17,45; Comunicação, Meio Físico ou Eletrônico: R\$ 17,45; Comunicação, Meio Físico ou Eletrônico: R\$ 17,45; TOTAL: R\$ 1.965,79. Selo digital: 127621AAA575488 - Código de validação: LXJ. Dou fé. LCS. Oficial Substituto.*

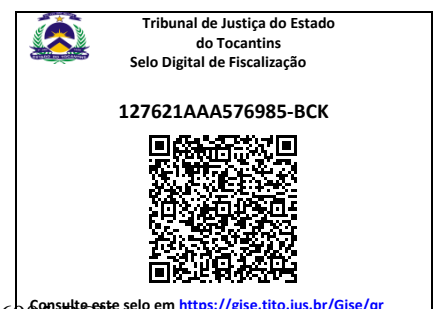
AV.8-M-105.488-18/05/2026-Prot.180.131: ANOTAÇÃO: Certifico que, como determina o art. 27 da lei federal de nº 9.514/1997, com as devidas alterações constantes da Lei nº 14.711/2023, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, acima qualificada, **passou a ter a incumbência legal de “promover” o “leilão público para a alienação do imóvel” objeto desta matrícula, dentro do prazo de “60 (sessenta) dias”, contados da averbação da consolidação efetuada em 22/05/2026,** data esta, em que foi efetivada a consolidação, para que “a propriedade plena” possa “passar à Credora Fiduciária”. Averbação concluído(a) aos 22/05/2026. . Emolumentos: R\$ 28,73; Taxa Judiciária: R\$ 11,93; Funcivil: R\$ 15,49; ISSQN: R\$ 1,44; FSE: R\$ 2,80; ; TOTAL: R\$ 60,39. Selo digital: 127621AAA575499 - Código de validação: VDN. Dou fé. LCS. Oficial Substituto.

**O referido é verdade e dou fé.
Araguaína, 25 de maio de 2026.**

-Assinado digitalmente-
Rafael Rodrigues Carvalho Lima -
Oficial Registrador Substituto

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\$ 28,73
TFJ	R\$ 11,93
Funcivil	R\$ 15,49
FSE	R\$ 2,80
ISSQN	R\$ 1,44
Total	R\$ 60,39





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 2D3XN-6YGDU-LXH68-82YWN

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

Rafael Rodrigues Carvalho Lima (CPF ***.933.731-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/2D3XN-6YGDU-LXH68-82YWN>

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

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