

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: sriaraguaina@gmail.com

CNS/CNJ nº 12.762-1

Certidão - Processo nº 177.123 - Selo Digital: 127621AAA544595-PWK

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CNM: 127621.2.0021047-03

**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 21.047** 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 00091, da Quadra n.º 42.03.06.34**, situado à Rua 'D', integrante do Loteamento "COUTO MAGALHÃES", nesta cidade, com área de 360,00m², sem benfeitorias, sendo pela a Rua D, 12,00m de frente, pela linha de fundo 12,00m, confrontando com lote n.º (313), e pela lateral direita 30,00m, confrontando com lote n.º (103), pela lateral esquerda 30,00m, confrontando com lote n.º (00079). PROPRIETÁRIA: **FIRMA PREDILECTA INCORPORAÇÕES E COMÉRCIO DE IMÓVEIS LTDA**, com sede nesta cidade, inscrito no CNPJ n.º 01.369.677/0001-64. TÍTULO AQUISITIVO: R-1-M-4.645, Livro 2-Q, deste Ofício. Oficiala.

R-1-M-21.047. Araguaína, 15 de abril de 1991. Por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no 2º Ofício desta cidade, Lv.º 49, fls. 55/56 em 23/11/84. A proprietária acima qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula à Sra. **HELENA MARTINS NAVES DA SILVA**, brasileira, viúva, funcionária pública estadual, portadora da Carteira de Identidade n.º 2.213.619-GO, inscrita no CPF n.º 382.398.751-53, residente e domiciliada na Avenida Getúlio Vargas n.º 225, nesta cidade. Pelo preço de CR\$ 800.000,00. Dou fé. Oficiala.

R-2-M-21.047. Araguaína, 20 de Janeiro de 1999. Por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no 1º Ofício desta cidade, fls. 097/098 do Livro 153, em 14/01/1999. A proprietária acima qualificada, vendeu o imóvel ao Sr. **ANTONIO OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, maior, pecuarista, portador da Carteira de Identidade n.º 8.482.373-SP, inscrito no CPF n.º 125.973.929-53, residente e domiciliado nesta cidade. Pelo preço de R\$ 4.498,42. Dou fé. Oficiala.

R-3-M-21.047. Araguaína, 10 de dezembro de 2001. Por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no 2º Ofício de Notas desta cidade, Livro 106, fls. 045/046vº em 05/12/2001. O proprietário acima qualificado, vendeu o imóvel ao Sr. **ANTÔNIO CELSO CIUFA**, brasileiro, solteiro, maior, odontólogo, portador da Carteira de Identidade n.º 18.816.045-0-SSP/SP, inscrito no CPF n.º 120.206.398-58, residente e domiciliado à Rua Ademar Vicente Ferreira n.º 1.444, centro, nesta cidade. Pelo preço de R\$ 4.498,42. Pelo preço de R\$ 4.498,42.

Consta da Escritura a apresentação ao notário das certidões de quitação exigidas pela legislação. Dou fé. Suboficiala.

AV-4-M-21.047. Araguaína, 01 de fevereiro de 2008. A requerimento do proprietário, que juntou uma Certidão expedida em 29/01/2008, pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos desta cidade, devidamente assinada por Nourival Batista Ferreira, Dec. n.º 004/2005, no imóvel da presente matrícula foi averbada **UMA CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL**, com 139,16m² de área construída, contendo: 01 suíte, 01 quarto, 01 sala, 01 cozinha, 02 varandas e 01 despensa, no valor de R\$ 17.254,57. Certidão Negativa de Débito Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, expedida pela Secretaria da Receita Federal sob o n.º 004962008-28001010, emitida em 25/01/2008. Dou fé. Suboficiala.

R-5-M-21.047. Araguaína, 29 de fevereiro de 2008. Pelo Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Unidade Isolada e Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária – Carta de Crédito Individual - FGTS, sob n.º 806100000960, datado de 22/02/2008. O proprietário ANTÔNIO CELSO CIUFA, acima qualificado, vendeu o imóvel a Sra. **MARIA EUGÊNIA ROCHA GUIMARÃES**, servidora pública estadual, portadora da Carteira de Identidade nº 2.257.555-SSP/GO, inscrita no CPF nº 933.913.151-72, e seu esposo o Sr. VICENTE DE SOUZA GUIMARÃES, consultor de vendas, portador da Carteira de Identidade nº 746.461-SSP/MG, inscrito no CPF nº 154.063.856-15, ambos brasileiros, casados pelo regime de comunhão universal de bens, residentes e domiciliados à Rua B, Quadra 15, Lote 15, Martins Jorge, nesta cidade. Pelo preço de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), sendo composta a integralização das parcelas abaixo: Recursos próprios já pagos em moeda corrente: R\$ 10.000,00. Financiamento concedido pela Credora: R\$ 40.000,00. **Tendo como Credora Fiduciária** a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, agência desta 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 28/02/2008. Dou fé. Suboficiala.

R-6-M-21.047. Araguaína, 29 de fevereiro de 2008. CREDORA FIDUCIÁRIA. CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, acima qualificada. **DEVEDORES FIDUCIANTES**: MARIA EUGÊNIA ROCHA GUIMARÃES e seu esposo o Sr. VICENTE DE SOUZA GUIMARÃES, acima qualificados. **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, os devedores fiduciantes **ALIENAN** à CEF, em **CARÁTER FIDUCIÁRIO**, o imóvel objeto desta matrícula. **VALOR DA OPERAÇÃO**: R\$ 40.000,00. **VALOR DA DÍVIDA**: R\$ 40.000,00. **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA**: R\$ 62.000,00. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO**: SAC-SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO CONSTANTE NOVO. **PRAZO DE AMORTIZAÇÃO**: 180 (cento e oitenta) meses. **TAXA ANUAL DE JUROS (%)**: nominal: 7,6600 e efetiva: 7,9347. **TÍTULO**: Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Unidade Isolada e Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária - Carta de Crédito Individual - FGTS. **DEMAIS CONDIÇÕES**: as do Contrato. Dou fé. Suboficial.

AV-7-M-21.047. Araguaína, 15 de março de 2022. Procedo ao ***cancelamento da alienação fiduciária*** referente ao ***R-6 retro***, em virtude de autorização para cancelamento da mesma, expedida pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, agência nesta cidade, conforme Instrumento Particular de Autorização de Cancelamento de Garantia Imobiliária, datado em 14/02/2022.

Emolumentos: R\$ 23,68; Taxa Judiciária: R\$ 9,84; Funcivil: R\$ 12,77; ISSQN: R\$ 0,83; FSE: R\$ 2,33; Prenotação: R\$ 11,94; TOTAL: R\$ 61,39. Selo digital: 127621AAA258811 - Código de validação: DRQ. Dou fé. Substituta.

AV.8-M-21.047-10/06/2024-Prot.165.185: De acordo com a Cédula de Crédito Bancário, nº 0010439145, datada de 29/05/2024, na qual autoriza a retificação RG dos proprietários. MARIA EUGÊNIA ROCHA GUIMARÃES, para fazer constar o correto, que é a Carteira de Identidade nº 1.183.350-SSP/TO; e retificação do RG do Sr. VICENTE DE SOUZA GUIMARÃES, portador da Carteira de Identidade nº 1.153.031-SSP/TO. Averbação concluído aos 11/06/2024. Emolumentos: R\$ 26,24; Taxa Judiciária: R\$ 10,90; Funcivil: R\$ 14,15; ISSQN: R\$ 0,92; FSE: R\$ 2,57; Prenotação: R\$ 13,20; TOTAL: R\$ 67,98. Selo digital: 127621AAA401769 - Código de validação: TDF. IOC - Dou fé. Escrevente.

R.9-M-21.047-10/06/2024-Prot.165.185: **CÉDULA:** Cédula de Crédito Bancário n.º 0010439145, datado em 29/05/2024, devidamente legalizados e que fica arquivado nesta Serventia, o **CRETOR:** 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, Bloco A, Vila Olímpia, São Paulo-SP, Código da Agência: 2302, financiou a quantia de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), a **EMITENTE:** M. E. ROCHA GUIMARÃES ME, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 15.549.191/0001-12, com sede à Rua D, nº 20, Setor Couto Magalhães, nesta cidade, neste ato representada na forma de requerimento empresário, por sua titular: **MARIA EUGÊNIA ROCHA GUIMARÃES**, adiante qualificada. **GARANTIDORES:** MARIA EUGÊNIA ROCHA GUIMARÃES, empresária, portadora da Carteira de Identidade nº 1.183.350-SSP/TO, inscrita no CPF nº 933.913.151-72, *filha de Maria Pereira Rocha e Raimundo Rocha Filho*, e-mail: fguimaraes733@gmail.com, casada sob o regime de comunhão universal de bens com Sr. **VICENTE DE SOUZA GUIMARÃES**, consultor de vendas, portador da Carteira de Identidade nº 1.153.031-SSP/TO, inscrito no CPF nº 154.063.856-15, *filho de Maria José de Souza Guimarães e José da Rocha Guimarães*, e-mail: não possui, ambos brasileiros, residentes e domiciliados à Rua D, nº 20, Loteamento Couto Magalhães, nesta cidade. **FIADOR:** O mesmo que acima no campo "Garantidor" designado apenas FIADOR. **DO EMPRÉSTIMO:** Valor do Empréstimo: R\$ 200.000,00. Valor do IOF: R\$ 3.841,96. Tarifa de Avaliação de Garantia: R\$ 3.300,00. Valor Total do empréstimo: R\$ 207.141,96. Data de emissão: 29/05/2024. Local de emissão e pagamento: São Paulo-SP. Valor da parcela: R\$ 3.792,53. Finalidade: Liberação do Empréstimo e Forma de Pagamento (Principal e Encargos Mensais). **CONDIÇÕES DO EMPRÉSTIMO:** Juros remuneratórios efetivos: 1,5001% ao mês 19,5629% ao ano. Capitalização de Juros: Mensal. Quantidade de parcelas: 120. Periodicidade das parcelas: Mensais. Vencimento da 1ª parcela: 29/07/2024. Vencimento da última parcela: 29/05/2034. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA:** em garantia ao cumprimento de todas as obrigações garantidas os alienantes ALIENAM ao BANCO, 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:** Constam na Cédula de Crédito Bancário. Registro concluído aos 11/06/2024. Valor para fins fiscais: R\$ 207.141,96. Emolumentos: R\$ 1.434,87; Taxa Judiciária: R\$ 300,32; Funcivil: R\$ 33,53; ISSQN: R\$ 50,23; FSE: R\$ 2,57; Prenotação: R\$ 13,20; TOTAL: R\$ 1.834,72. Selo digital: 127621AAA401776 - Código de validação: EJI. IOC - Dou fé. Escrevente.

AV.10-M-21.047-26/12/2025-Prot.177.123: 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:**

0014.0034.0091.0002.0001; **CCI:** 6298, e, demais condições. Averbação concluída aos 07/01/2026. 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: 127621AAA543562 - Código de validação: JHJ. Dou fé. FAS. Oficial Registrador Substituto.

AV.11-M-21.047-26/12/2025-Prot.177.123: DECURSO DE PRAZO – PURGAÇÃO DA MORA: Procede-se a esta averbação para constar o transcurso do prazo para purgação da mora em **26/11/2025**, 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 concluída aos 07/01/2026. 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: 127621AAA543582 - Código de validação: NRX. Dou fé. FAS. Oficial Registrador Substituto.

AV.12-M-21.047-26/12/2025-Prot.177.123: CONSOLIDAÇÃO: Procedo a esta averbação nos termos do requerimento datado em 22 de dezembro 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 Kubitschek, nºs 2.041 e 2.235 Bloco A, Vila Olímpia, devidamente representado por sua procuradora ADRIANA SANTOS BARROS, inscrita no CPF nº 099.902.768-97, inscrita na OAB/SP nº 117.017, brasileira, solteira, advogada, conforme procuração lavrada no 9º Tabelião de Notas, São Paulo-SP, Livro nº 11874-P, Fls. 167, datada em 09/10/2025, com Substabelecimento lavrado no 9º Tabelião de Notas, São Paulo-SP, Livro nº 11881-P, Fls. 043, datada em 23/10/2025; a propriedade da devedora fiduciante M. E. ROCHA GUIMARÃES ME, neste ato representada na forma de requerimento empresário, por sua titular, Sra. MARIA EUGÊNIA ROCHA GUIMARÃES, juntamente com os garantidores Sra. MARIA EUGÊNIA ROCHA GUIMARÃES e Sr. VICENTE DE SOUZA GUIMARÃES, acima qualificados no **R-9**, o imóvel objeto desta matrícula fica **CONSOLIDADA** em nome do credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, acima qualificado, os devedores, após terem sido regularmente intimados, nos termos do art. 26 da Lei 9.514/97, para cumprimento das obrigações contratuais assumidas através da *Cédula de Crédito Bancário n.º 0010439145, datado em 29/05/2024*, junto ao credor fiduciário, 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\$373.000,00 (trezentos e setenta e três mil reais), comprovado o recolhimento de **ITBI** - DUAM nº 11086710; valor recolhido na importância de R\$7.460,00 (sete mil, quatrocentos e sessenta reais), junto ao Banco Santander (Brasil) S/A, autenticação nº 1766407148929, demais condições constam no presente requerimento. Averbação concluída aos 07/01/2026. Valor para fins fiscais: R\$ 373.000,00. 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; Comunicação, Meio Físico ou Eletrônico: R\$ 13,90; TOTAL: R\$ 2.012,79. Selo digital: 127621AAA543593 - Código de validação: HJN. Dou fé. FAS. Oficial Registrador Substituto.

AV.13-M-21.047-26/12/2025-Prot.177.123: 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, ao Banco Santander (Brasil) S/A, qualificada no R-9 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 07/01/2026**, data esta em que foi efetivada a consolidação, para que

Certidão - Processo nº 177.123 - Selo Digital: 127621AAA544595-PWK
“a propriedade plena” possa “passar à Credora Fiduciária”. Averbação concluída aos 07/01/2026. 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: 127621AAA543667 - Código de validação: BXZ. Dou fé. FAS. Oficial Registrador Substituto.

O referido é verdade e dou fé.

Araguaína, 12 de janeiro de 2026.

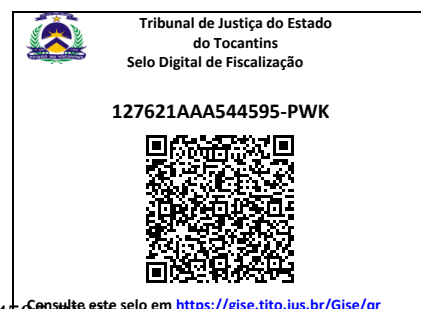
-Assinado digitalmente-

Bel. 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\$ 27,51
TFJ	R\$ 11,43
Funcivil	R\$ 14,83
FSE	R\$ 2,69
ISSQN	R\$ 0,96
Total	R\$ 57,42





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: GDXD4-F6UCV-FGN8W-BH6DZ

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/GDXD4-F6UCV-FGN8W-BH6DZ>

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

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