



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Imóvel: O imóvel está localizado na Fazenda Catingueiro, região da Capuava, em Anápolis, Goiás, com acesso pela Rua Manaus, próximo à Avenida Dom Bosco.

RESUMO

Data da avaliação	03 de novembro de 2025.
Objeto	Imóvel Urbano
Finalidade	Determinar valor de mercado.
Metodologia(s)	Método comparativo de dados de mercado. e acordo com a ABNT 14.653.
Localização	O imóvel está localizado na Fazenda Catingueiro, região da Capuava, em Anápolis, Goiás, com acesso pela Rua Manaus, próximo à Avenida Dom Bosco.
Áreas	▪ Área Total: 02,7573 Hectares (Dois hectares setenta e cinco ares e setenta e três centiares) ou 27.573 m² ▪ Consta no AV.07-24.021 - Área de servidão em favor da <u>SANEAGO</u> (sendo: 672,10 m²); ▪ Consta no AV.08-24.021 - Área desapropriada em favor da <u>SANEAGO</u> (sendo: 333,10 m²); ▪ Totalizando: 1.005,29 m² de área de servidão e desapropriada em favor da SANEAGO)
Documentação	Matrícula nº 24.021
Avaliação	R\$ 743.904,00 (Setecentos e quarenta e três mil e novecentos reais)

SUMÁRIO

RESUMO	1
SUMÁRIO	2
INTRODUÇÃO	3
SOLICITANTE	3
EQUIPE TÉCNICA.....	3
CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	3
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	4
AVALIAÇÃO	4
CONCLUSÃO	6
ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA	7
ANEXO II - LOCALIZAÇÃO.....	18
ANEXO III - IMÓVEIS ANÁLOGOS	25
ANEXO IV - PREMISSAS, RESSALVAS E LIMITAÇÕES	26

INTRODUÇÃO

O presente Laudo de Avaliação de Imóvel é elaborado pela T&S Engenharia, especializada em fornecer análises precisas e abrangentes para propriedades imobiliárias. Este documento tem como objetivo fornecer uma avaliação técnica e imparcial do imóvel identificado através da CÓPIA DA CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR, MATRÍCULA CARTORIAL DE REGISTRO SOB Nº 24.021 datada em 20 de dezembro de 2023 no Cartório de Registro de Imóveis da Primeira Circunscrição de Anápolis - GO com a finalidade de prover informações relevantes para fins de avaliação mercadológica.

SOLICITANTE

Nome: SICOOB UNICENTRO NORTE BRASILEIRO

Data da Solicitação: 28/10/2025

Data da Visita: 03/11/2025

EQUIPE TÉCNICA

Avaliador Responsável: GUILHERME TEIXEIRA DE OLIVEIRA

Registro Profissional: 1022077147D-GO

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região onde se encontra o imóvel avaliado está localizada no município de Anápolis, Estado de Goiás, em área de transição entre zona rural e urbana, caracterizada por processo de expansão imobiliária. O entorno imediato apresenta presença de loteamentos residenciais e terrenos sem benfeitorias, com áreas médias entre 300 m² e 360 m², cujos valores de mercado variam entre R\$ 70.000,00 e R\$ 100.000,00, o que corresponde a aproximadamente R\$ 257,00 por metro quadrado. A infraestrutura urbana já está parcialmente implantada, com disponibilidade de rede de energia elétrica, telefonia celular, rede de água fornecida pela SANEAGO e galeria de águas pluviais, especialmente pela Avenida Dom Bosco, que confronta diretamente com o imóvel.

O sistema viário da região é composto por vias pavimentadas e estradas vicinais de baixo fluxo, permitindo acesso rápido ao centro urbano de Anápolis. A topografia predominante é ondulada, com altitudes que variam entre 1.005 m e 1.047 m, o que favorece a drenagem natural e a implantação de projetos urbanísticos. A presença de mina d'água e áreas com relevo acentuado impõe restrições ambientais específicas, como a delimitação de Área de Preservação Permanente (APP), mas não inviabiliza o uso da propriedade para fins urbanos, especialmente em projetos de fracionamento e expansão planejada.

A absorção de imóveis na região ocorre de forma gradual, com perspectiva de valorização em médio prazo, estimada entre 12 a 24 meses, principalmente se o imóvel for ofertado com

preço compatível ao mercado de venda forçada. O público-alvo predominante para aquisição de imóveis na área inclui construtoras, investidores, confrontantes e interessados em desenvolvimento urbano, dada a proximidade com a malha urbana e a infraestrutura já existente. Trata-se, portanto, de uma região com vocação para expansão urbana, com características que favorecem a valorização imobiliária e o aproveitamento racional do solo.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto deste parecer está situado na Fazenda Catingueiro, localidade denominada Capuava, no município de Anápolis, Estado de Goiás, registrado sob a matrícula nº 24.021 no Cartório de Registro de Imóveis da Primeira Circunscrição de Anápolis-GO.

A área total da propriedade é de 2,7573 hectares, dos quais foram deduzidos 1.005,29 m² referentes à área de servidão e desapropriação em favor da SANEAGO, resultando em uma área líquida de 2,6568 hectares, equivalente a 0,5489 alqueires goianos.

Os limites e confrontações do imóvel foram identificados conforme a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula e confirmados em campo com o proprietário, sendo a demarcação realizada por meio de poligonal declaratória. O imóvel não está inserido no SICAR devido à recente regularização cadastral junto ao órgão competente em 08/11/2023, e também não foi possível sua localização via SIGEF.

Foram constatadas as seguintes benfeitorias permanentes no imóvel: cerca de madeira com arame liso de cinco fios delimitando a propriedade, mina d'água natural utilizada como fonte hídrica para dessedentação animal, cobertura vegetal composta por pastagem do tipo braquiária, e atividade principal declarada como pecuária, embora não tenha sido observada atividade produtiva no momento da vistoria.

A propriedade apresenta relevo ondulado com altitudes variando entre 1.005 m e 1.047 m, conforme perfil de elevação obtido via Google Earth. O terreno é totalmente formado e possui aptidão simples para uso agropecuário. Ressalta-se a presença de mina d'água e áreas com inclinação acentuada, o que implica em restrições de uso e necessidade de delimitação de Área de Preservação Permanente.

A região onde se insere o imóvel dispõe de rede de energia elétrica e telefonia celular, sistema viário com frente para estrada vicinal de baixo fluxo, rede de água e galeria de águas pluviais pela Avenida Dom Bosco. Há inserção parcial em área urbana, com boa perspectiva de absorção pelo mercado em médio prazo, especialmente para fracionamento e expansão urbana.

O imóvel encontra-se em estado regular de uso e conservação, estando atualmente desocupado. A avaliação foi realizada com base em dados obtidos junto ao mercado imobiliário local, por meio de pesquisa com imobiliárias e corretores autônomos, desprezando-se informações inconsistentes.

AVALIAÇÃO

A determinação da metodologia a ser adotada leva em conta diversos fatores intrinsecamente vinculados ao valor final a ser atribuído ao imóvel. Esses fatores incluem a finalidade para a qual o trabalho foi contratado, a natureza específica do imóvel em análise e a disponibilidade, quantidade e qualidade das referências obtidas junto ao mercado.

De acordo com o item “Especificação das Avaliações” da NBR 14653-1(ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas - Parte 1: Imóveis Urbanos, **Item 7.5 - Escolha da metodologia**, A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.3.1 e na NBR 14653-2(ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas e Técnicas - Parte 2 Imóveis Urbanos, **Item 8.3.2 - Método Comparativo Direto de Custo**.

Com base nessas informações, a metodologia é cuidadosamente selecionada com o objetivo de representar de forma precisa o comportamento do mercado, utilizando meios que sustentem os valores calculados. No contexto deste trabalho, para estabelecer o Valor de Mercado para Venda, a opção foi pelo Método Comparativo de Dados de Mercado.

Dessa forma, foram identificados no campo elementos comparáveis ao imóvel avaliado, aos quais foram aplicados diversos fatores de equivalência, tais como:

- Situação: Priorizando amostras em uma mesma localização geográfica e socioeconômica.
- Tempo: Dando preferência a elementos contemporâneos à avaliação em curso.
- Características: Buscando, dentro das possibilidades de mercado, semelhanças em relação ao imóvel em estudo quanto as questões físicas, disposição, adequação, aproveitamento, entre outros.

Paralelamente ao tratamento estatístico, foram conduzidas análises de mercado considerando as características específicas do imóvel em análise, sua situação e a conjuntura de mercado.

CONCLUSÃO

O presente trabalho fundamenta-se:

- Na documentação fornecida pelo interessado.
- Nos elementos no local da vistoria do bem periciado
- Dados obtidos junto a agentes do mercado imobiliário, todos tomados de boa fé e confiáveis.

Considerando todos os quesitos citados, pode-se atribuir o valor venal do bem periciado em **R\$ 743.904,00 (Setecentos e quarenta e três mil novecentos e quatro reais)**.

- Considerando o valor de **R\$ 28,00(Vinte e oito reais)** por cada **M²**, levando em conta as benfeitorias.

Para **VENDA FORÇADA**, adota-se um desconto de 10% (DEZ POR CENTO).

Considerando o valor venal para **VENDA FORÇADA**, sobre o valor do bem periciado e suas benfeitorias, e aplicando o desconto pode-se atribuir o valor venal de **R\$ 669.513,00 (Seiscentos e sessenta e nove mil quinhentos e treze reais)**.

Destacamos que este estudo foi conduzido de forma imparcial e independente, completamente isento de qualquer influência por parte dos profissionais envolvidos, assegurando completa neutralidade. Sem mais considerações a relatar ou reportar, firmo e assino o presente laudo.

Guilherme Teixeira
de Oliveira

Assinado de forma digital por
Guilherme Teixeira de Oliveira
Dados: 2025.11.03 16:12:01
-03'00'

Guilherme Teixeira de Oliveira
Eng. Civil
1022077147D-G

T&S Engenharia e
Soluções

Assinado de forma digital por T&S
Engenharia e Soluções
Dados: 2025.11.03 16:12:13 -03'00'

T&S Engenharia
CNPJ: 53.086.749/0001-60

ANEXO I-DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA



Valide aqui
a certidão



República Federativa do Brasil
Estado de Goiás
Cartório de Registro de Imóveis da Primeira Circunscrição
Comarca de Anápolis

Oficial Wander Ribeiro Palhano

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DA MATRÍCULA CNM 026005.2.0024021-82



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CARTÓRIO DO REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
PRIMEIRA ZONA
COMARCA DE ANÁPOLIS - ESTADO DE GOIÁS

Oficial: *Roberto Leite Pereira Filho*

OFICIAL: *Roberto*

LIVRO 2 -DS
REGISTRO GERAL
PLS. 01
MATRÍCULA N.º 24.021
DATA 19 / 12 / 1986.

IMÓVEL:- Partes de terras, situada na fazenda "CATINGUEIRO", lugar denominado CAPUAVA, deste município.

PROPRIETÁRIOS:- JOSIANE TEIXEIRA, brasileira, solteira, menor im-
pubere, residente em Goiânia-GO; ANTONIO LIBERIO DA ROCHA, motoris-
ta, C.I. nº 356.407-GO, CPF nº 076.916.101-49 e s/mr. MARGARIDA AR-
CANJO DA ROCHA, do lar, C.I. nº 472055-GO, brasileiros, cônjuges, re-
sidentes e domiciliados nesta cidade; NILTON AMBROSIO CARNEIRO, co-
merciante, C.I. nº 208941-GO, e s/mr. VICENTINA MARIA CARNEIRO, do
lar, C.I. nº 840.325-GO, brasileiros, cônjuges, residentes e do-
miciliados nesta cidade, CPF nº 047.026.701-15; SEBASTIAO RODRIGUES
OLIVEIRA, C.I. nº 309158-GO, CPF nº 163.000.331-04, lavrador e s/
mr. EUNICE RANGEL DE OLIVEIRA, do lar, C.I. nº 507659-SSP/GO, bra-
sileiros, cônjuges, residentes e domiciliados nesta cidade; VALTON
RIBEIRO DE MENDONÇA, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, re-
sidente e domiciliado nesta cidade, C.I. nº 132.528-GO, CPF nº 081
611351-34; ARLINDO FRANCISCO BRAZ, comerciante, C.I. nº 286295-GO,
CPF nº 044.764.991-15, e s/mr. DIVINA CONCEIÇÃO BRAZ, do lar, C.I.
nº 078.045-GO., brasileiros, cônjuges, residentes e domiciliados
nesta cidade.

REGISTROS ANTERIORES:- R-16-6.180, livro 2-AD e R-15-15.087, livro
2-BY, ambas deste Cartório.

CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES:- Partes de terras, situada na fa-
zenda "CATINGUEIRO", lugar denominado CAPUAVA, deste município.
contendo a primeira parte, a área de 02 hectares, 75 ares e 73 cen-
tiarres, ou seja, 45,06 litros, dentro das seguintes divisas:.....
"Tem início no vértice 05 da poligonal, cravado no leito da estra-
da de ferro, com o rumo inicial de 13932'53"SE e distância de 85,
38 metros na confrontação de Manoel Ribeiro da Costa, até o marco
de divisa. Deste marco deflete à esquerda e segue pelo rumo de 609
05'22"S0 e distância de 95,08 metros na mesma confrontação, até ou-
tro marco. Deste marco deflete à direita e segue pelo rumo 84910'-
25"NE e distância de 197,02 metros na confrontação de José Mendon-
ça Nascimento, até um outro marco. Deste marco deflete à direita e
segue pelo rumo de 10932'21"S0 e distância de 99,46 metros na con-
frontação de Elimair Mendonça de Resende até outro marco. Deste
marco, deflete à direita e segue pelo rumo de 49929'50"S0 e distân-
cia de 189,38 metros na confrontação de Manoel Ribeiro da Costa a-
té outro marco. Deste marco deflete à direita e segue pelo rumo de
62955'41"N0 e distância de 39,09 metros na confrontação de Abrão
Luiz, até o vértice 05, cravado junto ao leito da estrada de ferro
onde teve início..." **SERVIDÕES:** Ficam mantidas todas as servidões
existentes. Mais a área de 0,60,50 hectares ou seja, 10,00 litros
dentro das seguintes divisas:....." **Tem início em um marco cravado -**

MOD. ADOPTADO PELA LEI Nº 8.015 DE 30/12/73 E LEI Nº 8.210 DE 30/09/75

Certidão emitida conforme art. 19 da Lei 6.015/1973 e item 80 da Tabela XIV do Regimento de Custas e Emolumentos do Estado de Goiás.
Atenção: Para fins de transmissão imobiliária, esta Certidão possui validade de 30 (trinta) dias, nos termos do artigo 1º, IV do Decreto
nº 93.240/1986, que regulamenta a Lei nº 7.433/1985.

Anashopping, LUC 100, Avenida Universitária, nº 2221, Anápolis-GO - CEP: 75.083-350 - (62) 3937-4650 - www.r1anapolis.com.br



Página 1 de 7

034807

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec



República Federativa do Brasil
Estado de Goiás
Cartório de Registro de Imóveis da Primeira Circunscrição
Comarca de Anápolis
Oficial Wander Ribeiro Palhano

CNM 026005.2.0024021-82

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL CARTÓRIO DO REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS - PRIMEIRA ZONA - COMARCA DE ANÁPOLIS - ESTADO DE GOIÁS Oficial: <i>Rob. Oliveira Costa-Pereira Filho</i> OFICIAL: <i>Wander Ribeiro Palhano</i>	LIVRO 2 - DS REGISTRO GERAL FLS. 01-A MATRÍCULA N.º 24021-CONT. DATA 19 / 12 / 1986
	junto à divisa de Elza Mendonça Filho, com o rumo inicial de 499 - 29'50"NE e distância de 189,38 metros na confrontação de Elza Mendonça Filho, até outro marco. Deste marco deflete à direita e segue pelo rumo 21039'57"SO e distância de 157,10 metros, na confrontação de Valton Ribeiro de Mendonça, até outro marco. Deste Marco, deflete à direita e segue pelo rumo de 75901'38"NO e distância de 89,02 metros na confrontação de Abrão Luiz, até onde teve início.- SERVIDÕES:- Ficam mantidas todas as servidões existentes. E finalmente a última parte, com a área de 0,55,14 ha. ou seja, 09 litros e 69,00 metros quadrados, dentro das seguintes divisas:..."Tem início em um marco cravado junto ao Córrego Catingueiro, seguindo pelo veio d'água acima do mesmo Córrego, com uma distância de 59,01 metros na confrontação de Waldemar Mendonça do Nascimento, até um marco. Deste marco deflete à direita e segue pelo rumo de 7011'03"SO e distância de 119,94 metros, confrontando com o quinhão nº 04, até o marco. Deste marco, deflete à direita e segue pelo rumo de - 84910'25"SO e distância de 39,00 metros na confrontação de Elza Mendonça até um marco. Deste marco, deflete à direita e segue pelo rumo de 11026'39"NE e distância de 119,04 metros, confrontando com o quinhão nº 02 até o marco junto ao córrego onde teve início..."- SERVIDÕES:- Ficam mantidas todas as servidões existentes. INCRA:- 930.024.011.304-6; área total: 7,6 ha.; mód. fiscal: 16,0; nº de mód. fiscal: 0,41; FMP: 2,0. Dou fê. Anápolis, 19 de dezembro de 1986. <i>Wander Ribeiro Palhano</i> (Ronaldo Pinto Magalhães), Oficial Substituto. R-01-24.021 - PROT. 4604/86 - 19/12/1986 - TRANSMITENTE:- JOSIANE TEIXEIRA, brasileira, solteira, menor impúbere, residente e domiciliada em Goiânia-GO, representada por seu pai, Manoelito Lopes Teixeira, brasileiro, casado, comerciante, residente à rua F-A nº 336 Setor Centro Oeste - Goiânia,GO. C.I. nº 156.234-GO, CPF nº 089... 104.481-72, e este representado por sua procuradora, JUDITH DA SILVA BRAGA, conforme procuração lavrada nas notas do 2º Ofício local, livro 122, fls. 192v9; ANTONIO LIBERIO DA ROCHA, motorista, C.I. nº 356.407-GO., CPF nº 076.916.101-49 e s/mr. MARGARIDA ARCANJO DA ROCHA, do lar, C.I. nº 472055-GO, brasileiros, cônjuges, residentes e domiciliados nesta cidade; NILTON AMBRÓSIO CARNEIRO, comerciante, C.I. nº 208941-GO. e s/mr. VICENTINA MARIA CARNEIRO, do lar, C.I. nº 480.325-GO., brasileiros, cônjuges, residentes e domiciliados nesta cidade, CPF nº 047.026.701-15; SEBASTIÃO RODRIGUES' NOD. ADOPTADO PELA LEI Nº 6.015 DE 30/12/73 E LEI Nº 6.318 DE 30/05/75

ONR

Certidão emitida pelo ONR
www.registradores.onr.org.br

Saacs
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Esse documento foi assinado digitalmente por WESLEY OLIVEIRA DA COSTA - 20/12/2023 13:20



Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 3c1efb73-35f0-4c0c-a8f8-c1bb618f5773



República Federativa do Brasil
Estado de Goiás
Cartório de Registro de Imóveis da Primeira Circunscrição
Comarca de Anápolis
Oficial Wander Ribeiro Palhano

CNM 026005.2.0024021-82



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CARTÓRIO DO REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
PRIMEIRA ZONA
COMARCA DE ANÁPOLIS - ESTADO DE GOIÁS

Oficial: *Bel. Olimário Leite Pereira Filho*

OFICIAL:

LIVRO 2 -DS
REGISTRO GERAL
FLS. 01-B
MATRÍCULA N.º 24021-CONT.
DATA 19 / 12 / 1986

OLIVEIRA, C.I. nº 309158-GO, CPF nº 163.000.331-04, lavrador e s/ mr. EUNICE RANGEL DE OLIVEIRA, do lar, C.I. nº 507659-SSP/GO, brasileiros, conjuges, residentes e domiciliados nesta cidade; VALTON RIBEIRO DE MENDONÇA, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, residente e domiciliado nesta cidade, C.I. nº 132.528-GO, CPF nº 081.611.351-34; ARLINDO FRANCISCO BRAZ, comerciante, C.I. nº 286.295-GO, CPF nº 044.769.991-15 e s/mr. DIVINA CONCEIÇÃO BRAZ, do lar, C.I. nº 1.078.045-GO., brasileiros, cônjuges, residentes e domiciliados nesta cidade. **ADQUIRENTE:- RÔMULO RAIMUNDO DE SOUZA**, brasileiro, casado com dona MARIA DE JESUS SOUZA, advogado, portador da C.I. nº 64.891-GO. e do CPF nº 014.616.681-04, residente e domiciliado nesta cidade. **TÍTULO:-** Escritura pública de **DIVISÃO AMIGÁVEL** lavrada nas notas do Cartório do 2º Ofício local, livro 178-notas, fls. 009/013, em data de 20 de outubro de 1986. **VALOR DO PAGAMENTO:** R\$ 10.000,00 (DEZ MIL CRUZEDOS). Sem condições. Dou fé. Anápolis, 19 de dezembro de 1986. *Wander Ribeiro Palhano* (Ronaldo Pinto Magalhães), Oficial Substituto.

AV-02- 24.021 -Prot.2949/91 - 12/11/1.991 - Nos termos Certidão extraída dos autos de nº 745/91, de Separação Judicial Consensual do casal Rômulo Raimundo de Souza e de Maria de Jesus Souza, passada pela Escritania de Família e Sucessões, desta Comarca, datada de 23/10/1.991; homologado por sentença pela Dra. Aparecida Assis P. de Oliveira, MMA. Juíza de Direito, desta Comarca, em data de 03/10/1.991, o imóvel objeto da presente matrícula, no valor de R\$ 150.000,00 (Cento e cinquenta mil cruzeiros), passou a pertencer à separanda virago que, continua a usar o nome de casada, **MARIA DE JESUS SOUZA**, brasileira, separada judicialmente, do lar, residente e domiciliada nesta cidade. Dou fé. Ans. 12/11/1.991. *Wander Ribeiro Palhano* (Ronaldo Pinto Magalhães-Oficial Substituto).

R-03-24.021 -Prot.1.152/92- 18/05/1992- **TRANSMITENTE:** MARIA DE JESUS SOUZA, acima qualificada. **ADQUIRENTE:** **JOSÉ BORGES RODRIGUES**, brasileiro, funcionário público, CI. 387.673-SSP-GO. e CPF de nº 197.629.501-49, casado com RENEIDA MARIA RODRIGUES, residentes à Rua Paulo Afonso, L. 16, Q. 12, Jardim das Oliveiras; **TÍTULO:** Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nas fls. 154/155 do L.º 212/notas, do 2º Tabelionato local, em data de 05/05/1992. **VALOR:-**

MOD. ADOPTADO PELA LEI Nº 6.015 DE 31/12/73 E LEI Nº 6.310 DE 30/06/75

Certidão emitida conforme art. 19 da Lei 6.015/1973 e item 80 da Tabela XIV do Regimento de Custas e Emolumentos do Estado de Goiás.
Atenção: Para fins de transmissão imobiliária, esta Certidão possui validade de 30 (trinta) dias, nos termos do artigo 1º, IV do Decreto nº 93.240/1986, que regulamenta a Lei nº 7.433/1985.

Anashopping, LUC 100, Avenida Universitária, nº 2221, Anápolis-GO - CEP: 75.083-350 - (62) 3937-4650 - www.r1anapolis.com.br



Página 3 de 7

saec
Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br



República Federativa do Brasil
Estado de Goiás
Cartório de Registro de Imóveis da Primeira Circunscrição
Comarca de Anápolis
Oficial Wander Ribeiro Palhano

CNM 026005.2.0024021-82



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ANÁPOLIS - ESTADO DE GOIÁS
- PRIMEIRA CIRCUNSCRIÇÃO -

Oficial: *Bat. Olimpio Leite Pereira Filho*

OFICIAL: *[Assinatura]*

LIVRO 2 -DS
REGISTRO GERAL
FLS. 01-C
MATRÍCULA N.º 24021-Cont.
DATA 18.05.1992

CR\$ 10.000.000,00 (DEZ MILHÕES DE CRUZEIROS). Sem Condições. Dou Fé. Ans. 18/05/1992. *[Assinatura]* Ronaldo Pinto Magalhães, Oficial Substituto.

AV-04-24.021 - Prot. 44.605/2.012 - 17/05/2012 - Procede-se a esta averbação, para consignar que 20% do imóvel desta matrícula, à área de 00.78.23 ha, foi gravada como de utilização limitada **RESERVA LEGAL**, não podendo nela ser feito qualquer tipo de exploração, a não ser mediante autorização da Secretária Municipal de Meio Ambiente e Agricultura - SEMMA Diretoria de Licenciamento e Proteção Ambiental, datado de 21/03/2012, em processo sob n.º 000011083/2012, cuja área encontra-se dentro dos seguintes limites e confrontações, conforme memorial descritivo apresentado, que ora fica arquivado, ou seja: Tem início no marco 4A cravado na confrontação Waldema Do Nascimento e junto da Orla da Reserva Permanente do Córrego Catingueiro, a distância do seu veio de 30,00 metros, tendo com Azimute inicial 88°05'22" NE e distância de 56,00 metros até o marco 4B; Do marco 4B-4C, deflete à direita e segue pelo Azimute de 168°00' SE e distância de 128,00 metros na confrontação do Espólio de José Borges Rodrigues até o marco 4C; Do marco 4C-4D, deflete a direita e segue pelo Azimute de 253°01'40" SO e distância de 56,00 metros pela mesma confrontação até o marco 4D cravado junto da Orla da Reserva Permanente do Córrego Catingueiro por sua margem esquerda; Do marco 4D-4A (marco inicial), deflete a direita e segue pela Orla da Reserva Permanente do Córrego Catingueiro acima por sua margem esquerda numa distância de 136,00 metros e com quem confronta, e sempre mantendo a distância de 30,00 metros de seu veio até o marco 4A onde teve início. Tudo conforme Memorial Descritivo e planta assinados pelo Sr. Saulo Alves Lião - Eng.º Agr.º CREA-305/D-12ª Região, datado de 11/04/2012, e Termo de Responsabilidade de Averbação da Reserva Legal (Lei Estadual n.º 12.596/95 e Lei Federal n.º 8.171/91), datado de 06/03/2012, assinado pelo Engenheiro Agrônomo e Biólogo Sérgio Luis Araújo Ramos CREA-2835/D (Assessor Técnico SEMMA). Dou fé. Anápolis, 17/05/2012. *[Assinatura]* Jales Leite Pereira, Oficial.

R-05-24.021 - Prot. 44.606/2.012 - 17/05/2012 - **TRANSMITENTE: ESPÓLIO DE JOSÉ BORGES RODRIGUES**, CPF n.º 197.829.501-49. **ADQUIRENTE: RENILDA MARIA RODRIGUES**, viúva, do lar, domiciliada na Rua Sócrates Diniz, n.º 1454, Bairro Bom Pedro II, nesta cidade, CPF n.º 768.397.291-68, CI n.º 1.232.943 SSP/GO; **CLÉBER FABIANO RODRIGUES**, solteiro, lavrador, domiciliado na Rua Sócrates Diniz, n.º 1454, Bairro Dom Pedro II, nesta cidade, CPF n.º 912.209.471-72, CI n.º 3734523 DGPC/GO; **ÉRIKA RODRIGUES RODRIGUES**, solteira, secretária, domiciliada na Rua Sócrates Diniz, n.º 1454, Bairro Dom Pedro II, nesta cidade, CPF n.º 936.161.391-04, CI n.º 4127947 2ª via SSP/GO; todos brasileiros, assistidos pelo Dr. Bruno Mariano de Sousa, OAB/GO 31.788. **TÍTULO:** Escritura Pública de Inventário e Partilha de Bens, lavrada nas notas do 3º Tabelionato de Notas local, Livro 0110, folha 079, em data de 24/02/2012. **VALOR:** R\$ 150.805,75 (cento e cinquenta mil oitocentos e cinco reais e setenta e cinco centavos). Em razão de sua meação a viúva-mecira recebe o pagamento no valor de R\$ 75.402,87 (setenta e cinco mil quatrocentos e dois reais e oitenta e sete centavos), equivalente a 50% da totalidade do bem imóvel; Em razão de sua legítima recebe cada filho herdeiro o pagamento no valor de R\$ 37.701,43 (trinta e sete mil setecentos e um reais e quarenta e três centavos), equivalente a cada um a 25% da totalidade do bem imóvel. Sem Condições. Anápolis, 17/05/2012. *[Assinatura]* Jales Leite Pereira, Oficial.

R-06-24.021 - Prot. 54.738/2013 - 14/10/2013 - **TRANSMITENTES: RENILDA MARIA RODRIGUES**, viúva, do lar, domiciliada na Rua Sócrates Diniz, n.º 1454, Bairro Dom Pedro II, nesta cidade, CPF n.º 768.397.291-68, CI n.º 1232943 SSP/GO; **CLÉBER FABIANO**

MOD. ADOPTADO PELA LEI Nº 6.015 DE 31/12/73 E LEI Nº 6.216 DE 30/08/78

Certidão emitida conforme art. 19 da Lei 6.015/1973 e item 80 da Tabela XIV do Regimento de Custas e Emolumentos do Estado de Goiás.
Atenção: Para fins de transmissão imobiliária, esta Certidão possui validade de 30 (trinta) dias, nos termos do artigo 1º, IV do Decreto n.º 93.240/1986, que regulamenta a Lei n.º 7.433/1985.

Anashopping, LUC 100, Avenida Universitária, nº 2221, Anápolis-GO - CEP: 75.083-350 - (62) 3937-4650 - www.r1anapolis.com.br



Página 4 de 7

Esse documento foi assinado digitalmente por WESLEY OLIVEIRA DA COSTA - 20/12/2023 13:20

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 3c1efb73-3510-4c0c-a818-c1bb51815773



República Federativa do Brasil
Estado de Goiás
Cartório de Registro de Imóveis da Primeira Circunscrição
Comarca de Anápolis
Oficial Wander Ribeiro Palhano

CNM 026005.2.0024021-82



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CARTÓRIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
PRIMEIRA CIRCUNSCRIÇÃO
COMARCA DE ANÁPOLIS - ESTADO DE GOIÁS

OFICIAL: Jales Leite Pereira
SUBSTITUTOS: Antônio Geraldo Leite
Raul de Souza Ferreira

LIVRO 2 DS
REGISTRO GERAL
Fls.: 01 - D
MATRÍCULA Nº 24.021
Data: 19 / 12 / 1986

OFICIAL: Jales Leite Pereira

RODRIGUES, solteiro, lavrador, domiciliado na Rua Sócrates Diniz, nº. 1454, Bairro Dom Pedro II, nesta cidade, CPF nº. 912.209.471-72, CI nº. 3734523 DGPC/GO; **ÉRIKA RODRINE RODRIGUES**, solteira, secretária, domiciliada na Rua Sócrates Diniz, nº. 1454, Bairro Dom Pedro II, nesta cidade, CPF nº. 936.161.391-04, CI nº. 4127947 2ª via SSP/GO, todos brasileiros. **ADQUIRENTE: JERUSA JUVENTINA ALVES MARTINS DE LIMA VARGAS**, brasileira, casada sob o regime da comunhão parcial com Marcelo Egídio Boaventura Vargas, comerciante, domiciliada na Rua Dr. José Maria Nascimento, quadra 36, lote 6/8, Parque Brasília, nesta cidade, CPF nº. 728.509.491-91, CI nº. 4479417 SSP/GO. **TÍTULO:** Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no livro 0394, às fls. 018, no 3º Tabelionato de Notas, desta comarca, em data de 05/09/2013. **VALOR:** R\$ 106.580,00 (cento e seis mil e quinhentos e oitenta reais), porém tendo sido a transmissão tirada em comum com o imóvel da matrícula de nº 42.786, por R\$ 420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais). INCRA nº. 930.024.020.796-2. NIRE Nº 3.788.068-3. Sem condições. Dou Fé. Anápolis, 14/10/2013. Jales Leite Pereira, Oficial.

R-07-24.021 - Prot. 117.914 - 04/11/2019 - SERVIÇÃO - Procedo ao registro da Instituição de **SERVIÇÃO**, em atendimento ao Ofício para Registro de Serviço extraído do processo nº 348682-44.2015.8.09.0006, tramitado na 3ª Vara Cível de Anápolis/GO, expedido em 24/05/2017, assinado pela Excelentíssima Juíza de Direito Elaine Christina Alencastro Veiga Araújo, em que figuram, como parte Requerente, **SANEAMENTO DE GOIÁS S.A. - SANEAGO**, sociedade de economia mista, inscrita no CNPJ nº 01.616.929/0001-02, com sede na Avenida Fued José Sebbá nº 1245, Setor Jardim Goiás, Goiânia/GO e, como Requeridos, **JERUSA JUVENTINA ALVES MARTINS DE LIMA VARGAS**, brasileira, empresária, inscrita no CPF nº 728.509.491-91, portadora da CI nº 4.479.417 DGPC/GO e da CNH nº 01806826238 DETRAN/GO, e **MARCELO EGÍDIO BOAVENTURA VARGAS**, brasileiro, empresário, inscrito no CPF nº 773.358.131-15, portador da CI nº 2.287.894 SSP/GO e FG 602.696 DPF/GO, casados entre si sob o regime da comunhão parcial de bens, desde 22/03/1997, residentes e domiciliados na Rua Dr. José Maria Nascimento, Lote 06/08, Quadra 36, Bairro Parque Brasília, Anápolis/GO. **CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES DA SERVIÇÃO:** De acordo com os autos judiciais, a faixa de serviço é destinada à implantação da linha de recalque da Estação Elevatória de Bom Sucesso. Possui área de 672,10m², com a seguinte descrição: Começa no marco M-05, de coordenadas UTM: E= 717.329.418 e N= 8.195.822.984, cravado na confrontação com a AVENIDA DOM BOSCO; daí, segue pelo eixo da faixa de serviço de 6,00 metros de largura, com os seguintes azimutes verdadeiros e distâncias: 262°56'44" e 51,96 metros, até o marco M-06; 271°10'40" e 58,14 metros, até o marco M-07, cravado na confrontação com a ESTAÇÃO ELEVATÓRIA BOM SUCESSO, ponto final desta descrição. Dados retirados do memorial descritivo inserido na petição inicial existente nos autos processuais. **VALOR DA INDENIZAÇÃO:** R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais), valor que engloba a servidão e a desapropriação noticiada no Ato R-01 da Matrícula 81.405, sem incidência de ITBI, conforme Despacho/Consulta DR: 095/2015, processo 000023952/2015, assinado pelo Diretor da Receita Municipal, Robson Torres, em 03/08/2015. Os efeitos deste ato retroagem à data de 10/10/2019. Dou fé. Anápolis, 04/11/2018. Wander Ribeiro Palhano, Oficial. Cod.:

AV-08-24.021 - Prot. 117.914 - 04/11/2019 - ABERTURA DE MATRÍCULA DE ÁREA DESAPROPRIADA - Faço consignar que foi destacada do imóvel objeto desta matrícula uma área de 333,19m², em virtude de DESAPROPRIAÇÃO em favor de **SANEAMENTO DE GOIÁS S.A. - SANEAGO**, conforme se vê na matrícula 81.405, deste Cartório. Dou fé. Anápolis, 04/11/2019. Wander Ribeiro Palhano, Oficial.

AV-09-24.021 - Prot. 177.413 - 15/12/2023 - AVERBAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO - Faço consignar a qualificação completa de **JERUSA JUVENTINA ALVES MARTINS DE LIMA VARGAS**, mencionada no Ato R-06 da presente Matrícula, nos seguintes termos: **JERUSA JUVENTINA ALVES MARTINS DE LIMA VARGAS**, brasileira, empresária, nascida em

Modelo Adotado pela Lei nº 6.015 de 31/05/73 e Lei nº 6.216, de 30/06/75

Certidão emitida conforme art. 19 da Lei 6.015/1973 e item 80 da Tabela XIV do Regimento de Custas e Emolumentos do Estado de Goiás.
Atenção: Para fins de transmissão imobiliária, esta Certidão possui validade de 30 (trinta) dias, nos termos do artigo 1º, IV do Decreto nº 93.240/1986, que regulamenta a Lei nº 7.433/1985.

Anashopping, LUC 100, Avenida Universitária, nº 2221, Anápolis-GO - CEP: 75.083-350 - (62) 3937-4650 - www.ri1anapolis.com.br



Página 5 de 7

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Comparatido
Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br



República Federativa do Brasil
Estado de Goiás
Cartório de Registro de Imóveis da Primeira Circunscrição
Comarca de Anápolis

Oficial Wander Ribeiro Palhano

CNM 026005.2.0024021-82



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CARTÓRIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
PRIMEIRA CIRCUNSCRIÇÃO
COMARCA DE ANÁPOLIS - ESTADO DE GOIÁS

OFICIAL: Wander Ribeiro Palhano
SUBSTITUTO: Kleber Barbaresco Silva

OFICIAL

LIVRO 2
REGISTRO GERAL
Ficha: 06

MATRÍCULA Nº 24.021
CNM 026005.2.0024021-82
Data: 19 / 12 / 1986

07/08/1980, inscrita no CPF nº 728.509.491-91, portadora da CI nº 4.479.417 DGPC/GO e da CNH nº 01806826238 DETRAN/GO, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, desde 31/03/1997, com **MARCELO EGÍDIO BOAVENTURA VARGAS**, brasileiro, empresário, nascido em 12/07/1977, inscrito no CPF nº 773.358.131-15, portador da CI nº 2.287.894 SSP/GO, residente e domiciliada na Rua Dr. José Maria Nascimento, Lote 06/08, Quadra 36, Bairro Parque Brasília, Anápolis/GO. Ato realizado em face dos documentos pessoais dos interessados, cujas cópias permanecem arquivadas nesta Serventia. Dou fé. Anápolis, 15/12/2023.
Wander Ribeiro Palhano, Oficial. Custas Totais deste Protocolo: R\$ 81,98. Selo da Prenotação: 01112312114358925430204.

AV-10-24.021 - Prot. 177.414 - 15/12/2023 - CÓDIGO RURAL - INCRA - Procedo a presente averbação, conforme determinação do artigo 176, inciso II, item 3, alínea "a", da Lei nº 6.015/73, para consignar que o imóvel descrito nesta matrícula está cadastrado no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA sob o nº 930.024.020.796-2, com número de módulos fiscais: 0,2425, e Fração Mínima de Parcelamento - FMP: 2,00 ha. Dou fé. Anápolis, 15/12/2023.
Wander Ribeiro Palhano, Oficial. Custas Totais deste Protocolo: R\$ 81,98. Selo da Prenotação: 01112312114358925430205.

AV-11-24.021 - Prot. 177.414 - 15/12/2023 - CADASTRO AMBIENTAL RURAL - Faço consignar que foi apresentado a esta Serventia o protocolo de inscrição do imóvel vinculado a esta Matrícula no Cadastro Ambiental Rural - CAR. A inscrição se deu sob o nº GO-5201108-DC38.2AF2.FDDDD.4ACA.B61A.0A9D.1B09.8A52, em 08/11/2023. Coordenadas geográficas do centroide do imóvel rural: Latitude 16°18'30,33"S e Longitude 48°58'01,01"O. Ato realizado sem cobrança de emolumentos, em cumprimento ao art. 18, §4º, da Lei 12.561/2012. Dou fé. Anápolis, 15/12/2023.
Wander Ribeiro Palhano, Oficial.

R-12-24.021 - Prot. 177.197 - 19/12/2023 - ABERTURA DE LIMITE DE CRÉDITO - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - CREDOR: COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO CENTRO NORTE BRASILEIRO - SICOOB UNICENTRO NORTE BRASILEIRO, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 02.282.709/0001-52, com sede na Avenida Santos Dumont, nº 235, Bairro Jundiá, Anápolis/GO. **EMITENTE: COMÉRCIO DE PEÇAS DNV LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 34.833.712/0001-03, com sede na Senador Eugenio Jardim, nº 61, Setor Central, Anápolis/GO. **DEVEDORES: JERUSA JUVENTINA ALVES MARTINS DE LIMA VARGAS**, brasileira, empresária, nascida em 07/08/1980, inscrita no CPF nº 728.509.491-91, portadora da CI nº 4.479.417 DGPC/GO e da CNH nº 01806826238 DETRAN/GO, e **MARCELO EGÍDIO BOAVENTURA VARGAS**, brasileiro, empresário, nascido em 12/07/1977, inscrito no CPF nº 773.358.131-15, portador da CI nº 2.287.894 SSP/GO, casados entre si sob o regime da comunhão parcial de bens, desde 31/03/1997, residentes e domiciliados na Rua Dr. José Maria Nascimento, Lote 06/08, Quadra 36, Bairro Parque Brasília, Anápolis/GO. **TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário, Limite Guarda-Chuva, Abertura de Limite de Crédito nº 996891**, datado de 06/12/2023. **LIMITE DE CRÉDITO: R\$ 457.787,00** (quatrocentos e cinquenta e sete mil e setecentos e oitenta e sete reais). **PRAZO E PAGAMENTO:** Prazo limite de 120 meses, com pagamento a ser definido em cada celebração das Operações Derivadas. **JUROS:** A taxa das Operações derivadas são: Taxa Mínima de 0% a.m. e Taxa Máxima de 20% a.m. **VENCIMENTO DO LIMITE APROVADO:** 05/12/2033. **AVALISTAS: DANIEL BATISTA VARGAS**, brasileiro, aposentado, nascido em 07/01/1947, inscrito no CPF nº 026.662.941-53, portador da CI nº 220.360 SSP/GO, e **LEIA EGÍDIO VARGAS**, brasileira, do lar, nascida em 04/08/1950, inscrita no CPF nº 306.866.361-04, portadora da CI nº 655.990 SSP/GO, casados entre si sob o regime da comunhão universal de bens, desde 12/07/1969, residentes e domiciliados na Rua Ada Centine, Quadra 1.059, Bairro Maracanã, Anápolis/GO. **VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE GARANTIA:** R\$ 595.123,19 (quinhentos e noventa e cinco mil e cento e vinte e três reais e dezenove centavos). **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA:** Em

Modelo Adotado pela Lei nº 6.015 de 31/06/73 e Lei nº 6.216, de 30/06/75

Certidão emitida conforme art. 19 da Lei 6.015/1973 e item 80 da Tabela XIV do Regimento de Custas e Emolumentos do Estado de Goiás.
Atenção: Para fins de transmissão imobiliária, esta Certidão possui validade de 30 (trinta) dias, nos termos do artigo 1º, IV do Decreto nº 93.240/1986, que regulamenta a Lei nº 7.433/1985.

Anashopping, LUC 100, Avenida Universitária, nº 2221, Anápolis-GO - CEP: 75.083-350 - (62) 3937-4650 - www.r1anapolis.com.br



Página 6 de 7

Certidão emitida pelo SREI

Serviço de Atendimento

saec

Este documento foi assinado digitalmente por WESLEY OLIVEIRA DA COSTA - 20/12/2023 13:20

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 3c1efb73-35fb-4c0c-a888-c1bb618f5773

República Federativa do Brasil
Estado de Goiás
Cartório de Registro de Imóveis da Primeira Circunscrição
Comarca de Anápolis
Oficial Wander Ribeiro Palhano

CNM 026005.2.0024021-82

 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL CARTÓRIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS PRIMEIRA CIRCUNSCRIÇÃO COMARCA DE ANÁPOLIS - ESTADO DE GOIÁS OFICIAL: Wander Ribeiro Palhano SUBSTITUTO: Kleber Barbareto Silva OFICIAL:	LIVRO 2 REGISTRO GERAL Ficha: 07 MATRÍCULA Nº: 24.021 CNM: 026005.2.0024021-82 Data: 19 / 12 / 1986
	garantia ao pagamento das dívidas contraídas decorrentes de todas as Operações Financeiras Derivadas, nos termos do que dispõe o presente Contrato de Abertura de Limite de Crédito, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, os devedores fiduciários alienam à CREDORA, em caráter fiduciário, o imóvel vinculado à presente Matrícula, nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97. Os demais direitos, obrigações e condições estão expressos no instrumento ora registrado, cuja cópia fica arquivada nesta Serventia. Os efeitos do presente ato retroagem à data de 08/12/2023. Dou fê. Anápolis, 19/12/2023. Wander Ribeiro Palhano, Oficial. Custas Totais deste Protocolo: R\$ 4.648,64. Selo da Prenotação: 01112312114358925430024. CERTIFICO QUE a presente fotocópia é reprodução integral e fiel da Matrícula nº 24.021, que tenho em meu poder neste Cartório. O referido é verdade. Dou fê. Anápolis, 20 de dezembro de 2023. Certidão Assinada Digitalmente por: Wesley Oliveira da Costa Coordenador Autorizado A validade jurídica deste documento e sua autenticidade são reguladas pela MP nº 2.200-2/2001 e Arts. 106, 107, 109 e 968 do Código de Normas e Procedimentos do Foro Extrajudicial do Estado de Goiás. Verifique a Conformidade desta Assinatura e Documento em: https://verificador.iti.gov.br/ Selo Eletrônico de Fiscalização: 01112312114364726800231 - Consulte este selo em https://sec.tjgo.jus.br/buscas - Emol: R\$ 88,30 - ISSQN: R\$ 4,44 - Trib. Estadual: R\$ 38,14 - Total: R\$ 129,80 - Hora: 13:19 - Pedido de Certidão: 188.917 - POS 177.197 Atenção: Constitui condição necessária para os atos de registros de imóveis a demonstração ou declaração no Instrumento Público a ser registrado do recolhimento integral dos Fundos Estaduais, conforme art 15, § 4º da Lei Estadual nº 19.191/2015, sobretudo para Instrumentos lavrados em outras unidades da Federação.

Modelo Adotado pela Lei nº 8.015 de 31/08/73 e Lei nº 6.216, de 30/06/75

..ONR
Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Sapec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Certidão emitida conforme art. 19 da Lei 6.015/1973 e item 80 da Tabela XIV do Regimento de Custas e Emolumentos do Estado de Goiás.
Atenção: Para fins de transmissão imobiliária, esta Certidão possui validade de 30 (trinta) dias, nos termos do artigo 1º, IV do Decreto nº 93.240/1986, que regulamenta a Lei nº 7.433/1985.

Anashopping, LUC 100, Avenida Universitária, nº 2221, Anápolis-GO - CEP: 75.083-350 - (62) 3937-4650 - www.r1anapolis.com.br



Página 7 de 7
024910



Valide aqui
a certidão



República Federativa do Brasil
Estado de Goiás
Cartório de Registro de Imóveis da Primeira Circunscrição
Comarca de Anápolis
Oficial Wander Ribeiro Palhano

Certidão Positiva de Ônus e Ações
Gleba de Terras na Fazenda Catingueiro
Matrícula 24.021 CNM 026005.2.0024021-82

WANDER RIBEIRO PALHANO, Oficial Titular do
Cartório de Registro de Imóveis da Primeira
Circunscrição da Comarca de Anápolis/GO, na forma
da lei.

CERTIFICO, a requerimento da parte interessada, que o imóvel vinculado à matrícula acima descrita está gravado com as seguintes limitações: **1) Direito de Servidão** descritos nas **Características e Confrontações** e no ato **R.7**; e **2) R.12-Alienação Fiduciária em Garantia**. Inexistindo qualquer outra indicação de ônus, ações reais ou pessoais reipersecutórias ou demais ações judiciais.

O referido é verdade. Dou fé. Anápolis, 20 de dezembro de 2023.

Certidão Assinada Digitalmente por:
Wesley Oliveira da Costa
Coordenador Autorizado

A validade jurídica deste documento e sua autenticidade são reguladas pela MP nº 2.200-2/2001 e Arts. 106, 107, 109 e 968 do Código de Normas e Procedimentos do Foro Extrajudicial do Estado de Goiás. Verifique a Conformidade desta Assinatura e Documento em: <https://verificador.iti.gov.br/>

Selo Eletrônico de Fiscalização: 01112312114366226930127 - Consulte este selo em <https://see.tjgo.jus.br/buscas> - Emol.: R\$ 78,31 - ISSQN: R\$ 3,92 - Trib. Estadual: R\$ 35,92 - Total: R\$ 117,17 - Hora: 13:20 - Pedido de Certidão: 188.917 - PÓS 177.197

Atenção: Constitui condição necessária para os atos de registros de imóveis a demonstração ou declaração no Instrumento Público a ser registrado do recolhimento integral dos Fundos Estaduais, conforme art. 15, § 4º da Lei Estadual nº 19.191/2015, sobretudo para Instrumentos lavrados em outras unidades da Federação.

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash c72b0435-5361-47a8-906a-bc2f90ba42ed

onr

Certidão emitida pelo SREI
www.registadores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Certidão emitida conforme art. 19 da Lei 6.015/1973 e item 80 da Tabela XIV do Regimento de Custas e Emolumentos do Estado de Goiás.
Atenção: Para fins de transmissão imobiliária, esta Certidão possui validade de 30 (trinta) dias, nos termos do artigo 1º, IV do Decreto nº 93.240/1986, que regulamenta a Lei nº 7.433/1985.

Anashopping, LUC 100, Avenida Universitária, nº 2221, Anápolis-GO - CEP: 75.083-350 - (62) 3937-4650 - www.r1anapolis.com.br



Página 1 de 1



RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Registro no CAR: GO-5201108-DC38.2AF2.FDDD.4ACA.B61A.0A9D.1B09.8A52	Data de Cadastro: 08/11/2023 19:13:37
---	---------------------------------------

RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Nome do Imóvel Rural: FAZENDA CATINGUEIRO LUGAR DENOMINADO CAPUAVA		
Município: Anápolis		UF: Goiás
Coordenadas Geográficas do Centróide do Imóvel Rural:	Latitude: 16°18'30,33" S	Longitude: 48°58'01,01" O
Área Total (ha) do Imóvel Rural: 2,7573		Módulos Fiscais: 0,1723
Código do Protocolo: GO-5201108-2275.37F5.AB50.5C58.BAAE.B3F6.9CAB.AF25		

INFORMAÇÕES GERAIS

1. Este documento garante o cumprimento do disposto nos § 2º do art. 14 e § 3º do art. 29 da Lei nº 12.651, de 2012, e se constitui em instrumento suficiente para atender ao disposto no art. 78-A da referida lei;
2. O presente documento representa a confirmação de que foi realizada a declaração do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural-CAR e que está sujeito à validação pelo órgão competente;
3. As informações prestadas no CAR são de caráter declaratório;
4. Os documentos, especialmente os de caráter pessoal ou dominial, são de responsabilidade do proprietário ou possuidor rural declarante, que ficarão sujeitos às penas previstas no art. 299, do Código Penal (Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de setembro de 1940) e no art. 69-A da Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998;
5. O demonstrativo da situação das informações declaradas no CAR, relativas às áreas de Preservação Permanente, de uso restrito e de Reserva Legal poderá ser acompanhado no sítio eletrônico www.car.gov.br;
6. Esta inscrição do Imóvel Rural no CAR poderá ser suspensa ou cancelada, a qualquer tempo, em função do não atendimento de notificações de pendência ou inconsistências detectadas pelo órgão competente nos prazos concedidos ou por motivo de irregularidades constatadas;
7. Este documento não substitui qualquer licença ou autorização ambiental para exploração florestal ou supressão de vegetação, como também não dispensa as autorizações necessárias ao exercício da atividade econômica no imóvel rural;
8. A inscrição do Imóvel Rural no CAR não será considerada título para fins de reconhecimento de direito de propriedade ou posse; e
9. O declarante assume plena responsabilidade ambiental sobre o Imóvel Rural declarado em seu nome, sem prejuízo de responsabilização por danos ambientais em área contígua, posteriormente comprovada como de sua propriedade ou posse.





RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Registro no CAR: GO-5201108-DC38.2AF2.FDDD.4ACA.B61A.0A9D.1B09.8A52	Data de Cadastro: 08/11/2023 19:13:37
---	---------------------------------------

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Não foi detectada diferença entre a área do imóvel rural declarada conforme documentação comprobatória de propriedade ou posse e a área do imóvel identificada em representação gráfica.

REPRESENTAÇÃO GRÁFICA



IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO/POSSUIDOR

CPF: 728.509.491-91	Nome: JERUSA J ALVES MARTINS DE LIMA VARGAS
---------------------	---

ÁREAS DECLARADAS (em hectares)

Imóvel		Imóvel	
Área Total do Imóvel	2,7573	Área Consolidada	0,0000
Área de Servidão Administrativa	0,0000	Remanescente de Vegetação Nativa	0,0000
Área Líquida do Imóvel	2,7573	Reserva Legal	
APP / Uso Restrito		Área de Reserva Legal	0,5669
Área de Preservação Permanente	0,0000		
Área de Uso Restrito	0,0000		

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 2/3





RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Registro no CAR: GO-5201108-DC38.2AF2.FDDD.4ACA.B61A.0A9D.1B09.8A52	Data de Cadastro: 08/11/2023 19:13:37
---	---------------------------------------

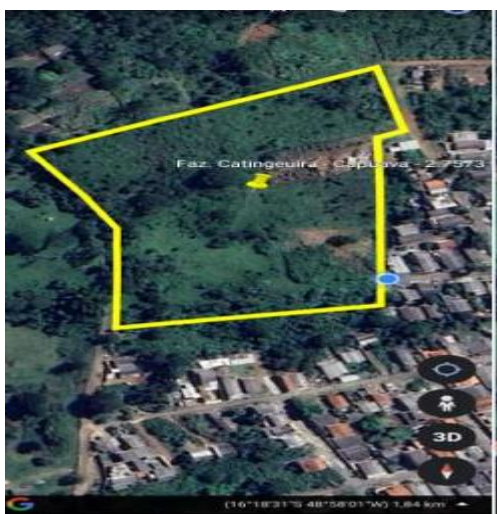
MATRÍCULAS DAS PROPRIEDADES DO IMÓVEL

Número da Matrícula	Data do Documento	Livro	Folha	Município do Cartório
24.021	19/12/1986	2-DS	01	Anápolis/GO



ANEXO II – LOCALIZAÇÃO

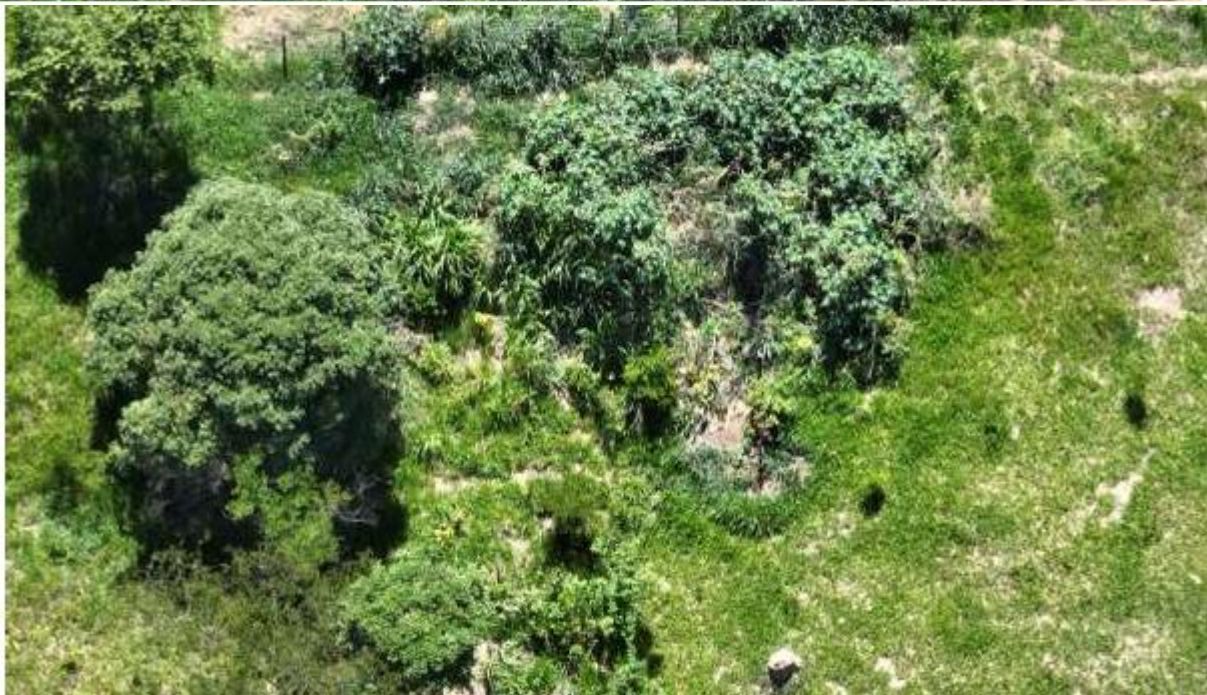
Partindo da cidade de Anápolis-GO pela Avenida Faiad Hanna percorre-se por 512 metros vira-se a direita, adentrando-se na Avenida Presidente Kennedy e percorre-se por 523 metros, adentrando-se na Rua Joaquim da Cunha, percorre-se por 204 metros adentrando-se na Rua Tiradentes, percorre-se por 933 metros vira-se a esquerda na Travessa Dom Bosco percorre-se por 257 metros, vira-se à direita na Rua Manaus e a 127 metros, a esquerda, chegará na primeira divisa do bem avaliando.



Entrada da propriedade (bem avaliando), denominada Catingueiro:















ANEXO III – IMÓVEIS ANÁLOGOS

4 fotos

Mapa

Fazendas, Sítios e Chácaras à Venda / GO / Fazendas, Sítios e Chácaras à venda em Anápolis / Residencial Cidade Industrial

Super Destaque

Para comprar

Valores

Venda

R\$ 149.990

Condomínio

Não informado

IPTU

Não informado

Características

10 m²

Localização

Residencial Cidade Industrial, Anápolis - GO

Res. Cidade Industrial

Ver mapa ampliado

Fazenda / Sítio / Chácara à venda, 10m² - Residencial Cidade Industrial

(Código do anunciante: 028_1-3893508 | Código no Zap: 2829970418)

Chácara para Venda no bairro Sítio de recreio das caldas, localizado na cidade de Anápolis / GO.

Área Total de 5.000,00 m², Área Privativa de 10 m², Área Construída com 10 m², Área do Terreno com 5.000,00 m², Frente do terreno com 50 Metros, Fundos do

VS

Vitor Santos Oliveira

★

Nenhuma classificação

🏠

55 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: fazenda/sítio/chácara, R\$ 149.990 - Residencial Cidade Industrial, Anápolis - GO que apresenta-se Zap

☐

Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os [Termos de uso](#). Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa [Política de privacidade](#).

Fale com o anunciante

(62) 99398-...

Ver telefone

WhatsApp

Fazenda / Sítio / Chácara 10 m² em Residencial Cidade Industrial, Anápolis - ZAP Imóveis

25

ANEXO IV – PREMISSAS, RESSALVAS E LIMITAÇÕES

Este trabalho foi elaborado de acordo com nossas melhores práticas, e estão sujeitas às condições, assunções e limitações a seguir:

Exceto se informado, por escrito e encaminhada a documentação pertinente, presume-se que:

- I. O relatório final foi baseado nas informações fornecidas pelo Contratante, as quais são consideradas precisas, completas e corretas.
- II. Não foram tomadas medidas nos imóveis e tampouco foram efetuados levantamentos topográficos, urbanísticos, ambientais, estruturais, legais ou de qualquer natureza.
- III. Na falta de informações precisas, foram adotadas premissas e estimativas baseadas no conhecimento da T&S Engenharia. As informações de terceiros e do mercado são colhidas de acordo com as melhores práticas, mas a T&S Engenharia não garante e nem se responsabiliza por sua veracidade.
- IV. Não foram consideradas despesas ou tributos incidentes na alienação, aquisição ou locação dos imóveis.
- V. A T&S Engenharia reserva-se o direito de rever o laudo caso haja comprovação de erro ou engano na informação encaminhada pela contratante ou nas premissas acima consideradas ou venha a ser identificado algo que afete o potencial de comercialização dos imóveis.
- VI. O trabalho é dirigido ao Contratante nomeado neste laudo e a T&S Engenharia não tem obrigações e responsabilidades perante terceiros que eventualmente venham a assumir posições e decisões com base neste trabalho. Este trabalho não poderá ser publicado em todo ou em parte.
- VII. Os avaliadores da T&S Engenharia declaram não ter conhecimento de interesse presente ou futuro, próprio ou de familiares nos imóveis objeto deste estudo a serem analisados.
- VIII. Tendências positivas passadas do mercado não são indicativos de sucessos futuros. O laudo final reflete a análise na data e na conjuntura mercadológica em que foi realizado. A T&S Engenharia não assume responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado ou alterações nos métodos ou critérios de avaliação.
- IX. Este relatório não poderá ser publicado sem a prévia autorização por escrito da T&S Engenharia sendo que, no caso de eventual autorização, deverá ser publicado em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a publicação ou divulgação parcial. Ainda, na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.
- X. Este relatório não poderá ser publicado sem a prévia autorização por escrito da T&S Engenharia sendo que, no caso de eventual autorização, deverá ser publicado em sua integralidade, não

sendo permitida em nenhuma hipótese a publicação ou divulgação parcial. Ainda, na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

- XI. Lembramos, ainda, que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da engenharia de avaliação e não representam um número exato, mas o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.
- XII. Declaramos que essa avaliação é totalmente independente e não possui envolvimento algum dos signatários e das pessoas que participaram de sua elaboração.