



Valide aqui
este documento

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

COMARCA DE VALPARAÍSO DE GOIÁS-GO

Isis Campos Amaral – Oficiala

Isabel Cristina Amaral Guijarro Melander – Suboficial

Angélica Silva de Araújo Soares – Substituta

Sandra Barfknecht – Substituta

Sttefanny Batista Franco – Substituta

CNM n° 026153.2.0106854-23

CERTIDÃO DE MATRÍCULA

ESTA CERTIDÃO TEM
VALIDADE DE 30 (TRINTA)
DIAS E NÃO É REVALIDÁVEL
(Decreto 93.240 de 09/09/86)

Isis Campos Amaral, Oficiala do Registro de Imóveis de Valparaíso de Goiás, Estado de Goiás, na forma da Lei, etc...

CERTIFICA que a presente é reprodução autêntica da matrícula n° **106.854**, 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, desde sua instalação no dia 25/11/2002 e está conforme o original. IMÓVEL: Casa **14**, do empreendimento denominando **RESIDENCIAL MICHELINO**, situado nesta cidade, no loteamento denominado **Chácaras Brasil**, sendo composta no pavimento térreo de sala/estar, cozinha, área de serviço, hall, 01 (uma) vaga de garagem e área privativa descoberta e no pavimento superior de dois quartos, hall e CHWC (banheiro), com área privativa de 97,12 m², área de uso comum de 38,6611 m², com área real total de 135,7811 m² e coeficiente de proporcionalidade de 0,01060; confrontando pela frente com a Rua interna do condomínio; pelo fundo com o muro do condomínio que faz divisa com a chácara 10; pelo lado direito para casa 12 e pelo lado esquerdo com a casa 16; edificado no lote **11**, da quadra **01**, com a área de **9.600,00 m²**, confrontando pela frente com a Rua Esperança, com 45,28 metros; pelo fundo com terrenos de Catarina Lopes Zedes, com 45,28 metros; pelo lado direito com o lote 12, com 212,00 metros e pelo lado esquerdo com o lote 10, com 212,00 metros. PROPRIETÁRIA: **URB MAUA 21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 34.352.790/0001-96, com sede no SHIS, CC, QI 05, Bloco B2, Sobreloja 02, Lago Sul, Brasília - DF. REGISTRO ANTERIOR: **90.852**. Em 18/08/2022. A Substituta

Pedido nº 23.142 - nº controle: 434E4.24171.7C704.E5E4D

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TA27Z-Q4RSK-3BVE2-QBCJ8>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TA27Z-Q4RSK-3BVE2-QBCJ8>

Av-1=106.854 - INCORPORAÇÃO - Procedo a esta averbação para consignar que o imóvel objeto desta matrícula, está sendo edificado sob o regime de Incorporação, na forma estabelecida do Instrumento Particular de 12/07/2022, do qual fica uma via aqui arquivada, devidamente registrada sob o nº R-8=90.852, desta Serventia. A Substituta

Av-2=106.854 - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO - Procedo esta averbação para consignar que neste imóvel foi constituído Patrimônio de Afetação, conforme consta da averbação nº Av-9=90.852, desta Serventia. A Substituta

Av-3=106.854 - SERVIDÃO - Procedo esta averbação para consignar que sobre o lote 11, da quadra 01, onde será edificado o Residencial Michelino foi constituído uma faixa de servidão, conforme consta do registro nº R-7=90.852, desta Serventia. A Substituta

Av-4=106.854 - ANOTAÇÃO - Procedo a esta averbação para consignar que nos termos do artigo 33, da Lei 4.591, de 16 de Dezembro de 1964, foi revalidado o memorial de incorporação, conforme consta da Av-11=90.852, considerando não ter sido concretizada a incorporação objeto do R-8=90.852. Em 25/04/2023. A Substituta

Av-5=106.854 - GARANTIA HIPOTECÁRIA - Procedo a esta averbação para consignar que o imóvel objeto desta matrícula está gravado por Garantia Hipotecária, a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, devidamente registrada no R-12=90.852, Livro 2, desta Serventia. 25/04/2023. A Substituta

Av-6=106.854 - Protocolo nº 138.558, de 30/05/2023 - INCLUSÃO DE INSCRIÇÃO MUNICIPAL - Nos termos da Certidão Negativa de Débitos, da Prefeitura Municipal desta cidade, emitida em 26/05/2023, fica averbado o número da inscrição municipal do imóvel, que é **269409**. Fundos estaduais: R\$ 384,87. ISSQN: R\$ 90,56. Prenotação: R\$ 5,00. Busca: R\$ 8,33. Taxa judiciária: R\$ 18,87 e Emolumentos: R\$ 20,00. Em 02/06/2023. A Substituta

Av-7=106.854 - Protocolo nº 138.558, de 30/05/2023 - CANCELAMENTO DE GARANTIA HIPOTECÁRIA - Em virtude de Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - Recursos do FGTS - com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do Devedor, firmado em Brasília - DF, em 27/04/2023, no item 1.7 a credora Caixa Econômica Federal - CEF, autoriza o cancelamento da garantia

Pedido nº 23.142 - nº controle: 434E4.24171.7C704.E5E4D



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TA27Z-Q4RSK-3BVE2-QBCJ8>

hipotecária que onera este imóvel, objeto da Av-5=106.854.
Emolumentos: R\$ 20,00. Em 02/06/2023. A Substituta

R-8=106.854 - Protocolo nº 138.558, de 30/05/2023 - COMPRA E VENDA

- Em virtude do contrato acima, celebrado entre URB Maua 21 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.352.790/0001-96, com sede na Rua Esperança, Quadra 01, Lote 11, Chácaras Brasil, nesta cidade, como vendedora, incorporadora e fiadora, e **ROSEMBERG DE ANDRADE OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, vendedor, CI nº 3077468 SSP-DF, CPF nº 737.808.711-49, residente e domiciliado na QNF 16, Casa 03, Taguatinga Norte - DF, como comprador e devedor fiduciante; Maua 21 Construtora Ltda, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.040.933/0001-04, com sede na Quadra 01, Lote 05, Chácaras Bem Vinda, nesta cidade, como construtora e fiadora e como credora fiduciária a Caixa Econômica Federal - CEF, com sede em Brasília - DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, foi este imóvel alienado pelo preço de R\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais), reavaliado por R\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais), sendo composto mediante a integralização dos valores a seguir: R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais), valor dos recursos próprios; R\$ 1.054,76 (um mil cinquenta e quatro reais e setenta e seis centavos), valor dos recursos da conta vinculada de FGTS; R\$ 42.980,00 (quarenta e dois mil e novecentos e oitenta reais), valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União e R\$ 88.965,24 (oitenta e oito mil novecentos e sessenta e cinco reais e vinte e quatro centavos), valor do financiamento concedido pela credora. O contrato se rege em seu todo pelos itens de A a J e de 1 a 37, expedido em três vias, uma das quais fica arquivada neste Cartório. Emolumentos: R\$ 1.176,65. Em 02/06/2023. A Substituta

R-9=106.854 - Protocolo nº 138.558, de 30/05/2023 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

- Em virtude do mesmo contrato acima, no item 15, foi este imóvel dado em alienação fiduciária à credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, nos termos da Lei 9.514 de 20/11/1997, para garantia do financiamento no valor de R\$ 88.965,24 (oitenta e oito mil novecentos e sessenta e cinco reais e vinte e quatro centavos), que será pago em 360 meses, à taxa anual de juros nominal de 4,5000% e efetiva de 4,5939%, com o valor da primeira prestação de R\$ 471,94, vencível em 24/05/2023, sendo que o valor da garantia fiduciária é de R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais). Emolumentos: R\$ 581,19. Em 02/06/2023. A Substituta

Av-10=106.854 - Protocolo nº 155.253, de 27/06/2024 - (ONR - AC003940010) - CONCLUSÃO DA OBRA DE INFRAESTRUTURA

- Procedo a esta averbação para constar que foi averbada a conclusão da obra



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TA27Z-Q4RSK-3BVE2-QBCJ8>

de infraestrutura do Residencial Michelino, nos termos do artigo 1.063, § 3º, inciso III, do Código de Normas e Procedimentos do foro Extrajudicial da Corregedoria Geral do Estado de Goiás, conforme Av-13=90.852. Em 08/07/2024. A Substituta

Av-11=106.854 - Protocolo nº 154.926, de 20/06/2024 - (ONR - AC003902863) - CONSTRUÇÃO - Em virtude de requerimento firmado nesta cidade, em 01/07/2024, pela URB Mauá 21 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, foi pedido que se averbasse e como averbada fica a construção que realizou neste imóvel, conforme Carta de Habite-se digital nº 320-24-VPO-HAB, expedida pela Coordenadora de Planejamento Urbano da Divisão de Serviços de Fiscalização de Obras desta cidade, Ana Lília Santos Barbosa Leite, em 14/06/2024; ART - Anotação de Responsabilidade Técnica nº 1020200191718, registrada pelo CREA-GO, em 12/03/2021 e Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União nº 90.014.77319/74-001, emitida em 19/06/2024 com validade até 16/12/2024. O valor referente a construção deste imóvel, consta no Quadro IV-A da referida incorporação, atualizado e arquivado neste Cartório. Em 08/07/2024. A Substituta

Av-12=106.854 - Protocolo nº 155.255, de 27/06/2024 - (ONR - AC003940077) - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO - Procedo a esta averbação para consignar que o imóvel objeto desta matrícula, originou-se da Instituição e Especificação de Condomínio, registrada sob o nº R-15=90.852, Livro 2 desta Serventia. A Substituta

Av-13=106.854 - Protocolo nº 155.257, de 27/06/2024 - (ONR - AC003940105) - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - Procedo a esta averbação para constar que foi instituída de acordo com a Lei nº 4.591/1964, a Convenção de Condomínio, conforme registro feito nesta data sob nº 3.999, Livro 3 de Registro Auxiliar. A Substituta

Av-14=106.854 - Protocolo nº 180.746, de 12/01/2026 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE - Em virtude do requerimento, datado de 22/12/2025, tendo em vista o inadimplemento por parte do proprietário e de suas obrigações contratuais, conforme Artigo 26 parágrafo 7º da Lei nº 9.514/97, fica averbada a consolidação da propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 3/4, Brasília-DF. Certifico que, após o devedor acima qualificado não ter sido encontrado, estando em local ignorado, incerto e inacessível, nos termos da legislação vigente, foi feita

Pedido nº 23.142 - nº controle: 434E4.24171.7C704.E5E4D



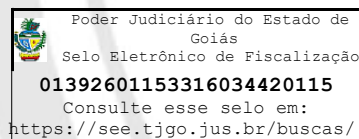
Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TA27Z-Q4RSK-3BVE2-QBCJ8>

a intimação do proprietário via edital, publicado nos dias 08, 09 e 10/10/2025, de forma eletrônica através da plataforma Editais Online - Diário do Registro de Imóveis Eletrônico, e aguardou-se os 15 (quinze) dias para a purgação da mora, imóvel este avaliado por R\$ 195.997,10 (cento e noventa e cinco mil novecentos e noventa e sete reais e dez centavos). A credora fiduciária deverá promover os leilões públicos resultante do art. 27 da Lei 9.514/97. Selo: 01392601163709325770001. Cotação do ato: emolumentos: R\$815,99; ISSQN: R\$40,8; taxa judiciária: R\$19,78; FUNDESP/GO: R\$81,60; FUNEMP: R\$24,48; OAB/DATIVOS: R\$16,32; FUNPROGE: R\$16,32; FUNDEPEG: R\$10,20; FUNCOMP: R\$48,96. Total: R\$1074,45. Valparaíso de Goiás-GO, 16 de janeiro de 2026. Assinado digitalmente por Sandra Barfknecht - Substituta.

O referido é verdade e dou fé.
Valparaíso de Goiás, 19 de janeiro de 2026.

Emol...: R\$ 92,79
Tx.Jud.: R\$ 19,17
Fundos.: R\$ 22,51
ISSQN...: R\$ 4,64
Total...: R\$ 139,11



A eficácia desta certidão fica condicionada à confirmação de sua autenticidade, mediante consulta do selo no Sistema Extrajudicial.

Conforme Art. 15, §4º da Lei 19.191/2015, com a redação dada pela Lei nº20.955, de 30/12/2020, é obrigatório constar demonstração ou declaração no instrumento público apresentado a registro acerca do recolhimento dos fundos estaduais previstos na referida Lei, inclusive naqueles lavrados em outra unidade da Federação.

Registro de Imóveis
Valparaíso de Goiás

Pedido nº 23.142 - nº controle: 434E4.24171.7C704.E5E4D