



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° 026153.2.0106863-93

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° **106.863**, foi extraída por meio reprográfico nos termos do Art.19, § 1°, 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 **23**, 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 12; pelo lado esquerdo para casa 21 e pelo lado direito com a casa 25; 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 23.147 - nº controle: 40464.A4271.7A734.E5A4841

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/27ZED-YPFWU-UCPX7-LJNDA>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



ONR



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/27ZED-YPFWU-UCPX7-LJNDA>

Av-1=106.863 - 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 n° R-8=90.852, desta Serventia. A Substituta

Av-2=106.863 - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO - Procedo esta averbação para consignar que neste imóvel foi constituído Patrimônio de Afetação, conforme consta da averbação n° Av-9=90.852, desta Serventia. A Substituta

Av-3=106.863 - 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 n° R-7=90.852, desta Serventia. A Substituta

Av-4=106.863 - 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=106.863 - 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 n° 00.360.305/0001-04, devidamente registrada no R-12=90.852, Livro 2, desta Serventia. 25/04/2023. A Substituta

Av-6=106.863 - Protocolo n° 137.517, de 05/05/2023 - INCLUSÃO DE INSCRIÇÃO MUNICIPAL - Nos termos da Certidão Negativa de Débitos, da Prefeitura Municipal desta cidade, emitida em 28/04/2023, fica averbado o número da inscrição municipal do imóvel, que é **269418**. Fundos estaduais: R\$ 511,41. ISSQN: R\$ 120,33. Prenotação: R\$ 5,00. Busca: R\$ 8,33. Taxa judiciária: R\$ 18,87 e Emolumentos: R\$ 20,00. Em 17/05/2023. A Substituta

Av-7=106.863 - Protocolo n° 137.517, de 05/05/2023 - CANCELAMENTO DE GARANTIA HIPOTECÁRIA - Em virtude de Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Apoio à Produção de Habitações - Recursos do FGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida, firmado em Brasília-DF, em 30/03/2023, no item 1.1 a credora Caixa Econômica Federal - CEF, autoriza o cancelamento da garantia hipotecária que onera este imóvel, objeto

Pedido nº 23.147 - nº controle: 40464.A4271.7A734.E5A4841



Valide aqui
este documento

da Av-5=106.863. Emolumentos: R\$ 20,00. Em 17/05/2023. A Substituta

R-8=106.863 - Protocolo nº 137.517, de 05/05/2023 - 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 no SHIS, CC, QI 05, Bloco B2, Sobreloja 02, Lago Sul, Brasília - DF, como vendedora e **DIEGO KEYNES DE ALMEIDA RABELO**, brasileiro, divorciado, vendedor, CNH nº 05549607611 DETRAN-DF, CPF nº 033.774.551-08, residente e domiciliado na QR 204, Conjunto A, Lote 02, Santa Maria, Brasília - DF, como comprador e devedor fiduciante 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\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais), reavaliado por R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais), sendo composto mediante a integralização dos valores a seguir: R\$ 42.000,07 (quarenta e dois mil reais e sete centavos), valor dos recursos próprios e R\$ 147.999,93 (cento e quarenta e sete mil novecentos e noventa e nove reais e noventa e três centavos), valor do financiamento concedido pela credora. O contrato se rege em seu todo pelos itens de A a I e de 1 a 46, expedido em três vias, uma das quais fica arquivada neste Cartório. Emolumentos: R\$ 1.176,65. Em 17/05/2023. A Substituta

R-9=106.863 - Protocolo nº 137.517, de 05/05/2023 - 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\$ 147.999,93 (cento e quarenta e sete mil novecentos e noventa e nove reais e noventa e três centavos), que será pago em 360 meses, à taxa anual de juros nominal de 7,6600% e efetiva de 7,9347%, com o valor da primeira prestação de R\$ 1.410,55, vencível em 25/04/2023, sendo que o valor da garantia fiduciária é de R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais). Emolumentos: R\$ 1.176,65. Em 17/05/2023. A Substituta

Av-10=106.863 - 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 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=106.863 - Protocolo nº 154.926, de 20/06/2024 - (ONR -

Pedido nº 23.147 - nº controle: 40464.A4271.7A734.E5A4841

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/27ZED-YPFWU-UCPX7-LJNDA>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/27ZED-YPFWU-UCPX7-LJNDA>

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 Lilia 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=106.863 - 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=106.863 - 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=106.863 - Protocolo n.º 180.748, 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 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\$ 196.431,60 (cento e noventa e seis mil quatrocentos e

Pedido nº 23.147 - nº controle: 40464.A4271.7A734.E5A4841

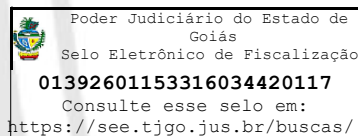


Valide aqui
este documento

trinta e um reais e sessenta centavos). A credora fiduciária deverá promover os leilões públicos resultante do art. 27 da Lei 9.514/97. Selo: 01392601163709325770003. 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 23.147 - nº controle: 40464.A4271.7A734.E5A4841

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/27ZED-YPFWU-UCPX7-LJNDA>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

