



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° 026153.2.0101721-96

### 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° **101.721**, 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: Apartamento **204**, localizado no **2°** Pavimento do **Bloco A**, do empreendimento denominando **RESIDENCIAL MCASTRO IX**, situado nesta cidade, no loteamento denominado **Chácaras e Mansões Santa Maria**, composto de 02 (dois) quartos, sala/estar, cozinha/área de serviço, circulação, CHWC (banheiro) e vaga de garagem, com área privativa de 48,90 m<sup>2</sup>, área privativa total de 48,90 m<sup>2</sup>, área de uso comum de 55,77 m<sup>2</sup>, área real total de 104,67 m<sup>2</sup> e coeficiente de proporcionalidade de 0,01042; confrontando pela frente com o apartamento 202; pelo fundo com o apartamento 206; pelo lado direito para o muro de divisa com a Chácara 05-A (futura Rua Sem Nome) e pelo lado esquerdo com o apartamento 203; edificado no lote **05**, da quadra **09**, com a área de **7.033,48 m<sup>2</sup>**, confrontando pela frente com a Rua 8, com 76,00 metros; pelo fundo com a estrada limite da Fazenda Santa Maria, com 80,00 metros; pelo lado direito a chácara 06, com 78,00 metros e pelo lado esquerdo com a chácara 05-A, com 107,00 metros. PROPRIETÁRIA: **CASA AMSTERDAM CONSTRUÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 03.662.952/0001-69, com sede na QS 09, Rua 123, Lote 07, Sala 109, Águas Claras - DF. REGISTRO ANTERIOR: **100.261**. Em 27/07/2021. A Substituta

Pedido nº 20.895 - nº controle: 4A454.54172.79704.85D4F41

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZGD4W-7VU8B-NC8TS-LGSEY>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://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/ZGD4W-7VU8B-NC8TSLGSEY>

**Av-1=101.721 - 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 31/03/2021, do qual fica uma via aqui arquivada, devidamente registrada sob o nº R-2=100.261, desta Serventia. A Substituta

**Av-2=101.721 - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO** - Procedo esta averbação para consignar que neste imóvel foi constituído Patrimônio de Afetação, conforme consta da averbação nº Av-3=100.261, desta Serventia. A Substituta

**Av-3=101.721 - 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-4=100.261, Livro 2, desta Serventia. 02/02/2022. A Substituta

**Av-4=101.721 - Protocolo nº 124.227, de 02/06/2022 - INCLUSÃO DE INSCRIÇÃO MUNICIPAL** - Nos termos da Certidão Negativa de Débitos, da Prefeitura Municipal desta cidade, emitida em 31/05/2022, fica averbado o número da inscrição municipal do imóvel, que é **263617**. Fundos estaduais: R\$ 679,40. ISSQN: R\$ 84,91. Prenotação: R\$ 4,72. Busca: R\$ 7,86. Taxa judiciária: R\$ 17,97 e Emolumentos: R\$ 18,86. Em 10/06/2022. A Substituta

**Av-5=101.721 - Protocolo nº 124.227, de 02/06/2022 - CANCELAMENTO DE GARANTIA HIPOTECÁRIA** - Em virtude do Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS, firmado em Brasília - DF, em 26/05/2022, no item 1.7, a credora Caixa Econômica Federal - CEF, autoriza o cancelamento da garantia hipotecária que onera este imóvel, objeto da Av-3=101.721. Emolumentos: R\$ 18,86. Em 10/06/2022. A Substituta

**R-6=101.721 - Protocolo nº 124.227, de 02/06/2022 - COMPRA E VENDA** - Em virtude do contrato acima, entre Casa Amsterdam Construções Ltda, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.662.952/0001-69, com sede na QS 09, Rua 123, Lote 07, Sala 109, Águas Claras - DF, como vendedora, incorporadora, construtora e fiadora, e **RAFAEL FERREIRA DA SILVA**, brasileiro, solteiro, vendedor, CI nº 2433256 SSP-DF, CPF nº 040.460.611-38, residente e domiciliado na Quadra 11, Conjunto A, Lote 06, Varjão, Brasília - DF, como comprador e devedor fiduciante e ainda como credora fiduciária a Caixa Econômica Federal - CEF, com sede em Brasília - DF, inscrita no

Pedido nº 20.895 - nº controle: **4A454.54172.79704.85D4F41**



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZGD4W-7VU8B-NC8TSLGSEY>

CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, foi este imóvel alienado pelo preço de R\$ 129.500,00 (cento e vinte e nove mil e quinhentos reais), reavaliado por R\$ 129.500,00 (cento e vinte e nove mil e quinhentos reais), dos quais: R\$ 14.089,00 (quatorze mil e oitenta e nove reais), valor dos recursos próprios; R\$ 25.272,00 (vinte e cinco mil e duzentos e setenta e dois reais), valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União e R\$ 90.139,00 (noventa mil e cento e trinta e nove reais), valor do financiamento concedido pela credora. O contrato se rege em seu todo pelos itens de A a E e de 1 a 37, expedido em três vias, uma das quais fica arquivada neste Cartório. Emolumentos: R\$ 823,97. Em 10/06/2022. A Substituta

-----  
**R-7=101.721 - Protocolo nº 124.227, de 02/06/2022 - 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\$ 90.139,00 (noventa mil e cento e trinta e nove reais), 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\$ 471,47, vencível em 25/06/2022, sendo que o valor da garantia fiduciária é de R\$ 129.500,00 (cento e vinte e nove mil e quinhentos reais). Emolumentos: R\$ 823,97. Em 10/06/2022. A Substituta

-----  
**Av-8=101.721 - Protocolo nº 126.060, de 12/07/2022 - CONSTRUÇÃO** - Em virtude de requerimento firmado nesta cidade, em 04/07/2022, pela Casa Amsterdam Construções Ltda, foi pedido que se averbasse e como averbada fica a construção que realizou neste imóvel, conforme Carta de Habite-se Digital nº 214-22-VPO-HAB, expedida pela Coordenadora de Planejamento Urbano da Divisão de Serviços de Fiscalização de Obras desta cidade, Ana Lilia Santos Barbosa Leite, em 25/07/2022; ART - Anotação de Responsabilidade Técnica nº 1020200166812, registrada pelo CREA-GO, em 25/08/2020 e Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União nº 90.006.35467/75-001, emitida em 05/07/2022 com validade até 01/01/2023. O valor referente a construção deste imóvel, consta no Quadro IV-A da referida incorporação, atualizado e arquivado neste Cartório. Em 26/07/2022. A Substituta

-----  
**Av-9=101.721 - Protocolo nº 126.061, de 12/07/2022 - 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-6=100.261, Livro 2 desta Serventia. A Substituta

Pedido nº 20.895 - nº controle: 4A454.54172.79704.85D4F41



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZGD4W-7VU8B-NC8TS-LGSEY>

-----  
**Av-10=101.721 - Protocolo n° 126.062, de 12/07/2022 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** - Procedo a esta averbação para constar que foi instituída de acordo com a Lei n° 4.591/1964, a Convenção de Condomínio, conforme registro feito nesta data sob n° 3.853, Livro 3 de Registro Auxiliar. A Substituta

-----  
**Av-11=101.721 - Protocolo n° 128.588, de 22/09/2022 - RETIFICAÇÃO DE INCORPORAÇÃO** - Em virtude de requerimento firmado nesta cidade, em 20/09/2022, pela Casa Amsterdam Construções Ltda, acima qualificada, foi pedido que se retificasse e como retificado fica o registro da incorporação, objeto do R-2=100.261, referente a área permeável do condomínio: O projeto original previa que os fundos dos apartamentos térreos seriam constituídos de área permeável (brita), porém, o projeto foi alterado para executar piso cimentício nessas áreas com o objetivo de evitar infiltrações e aumentar a estabilidade dos muros de arrimo ao redor das edificações; inserção de casa de máquinas na área do reservatório metálico: não possuía a representação da casa de máquinas e do reservatório de água, o projeto atualizado apresenta a casa de máquinas e o reservatório de água localizados na área de lazer n° 3, que teve sua área reduzida de 111,49 m<sup>2</sup> para 56,95 m<sup>2</sup>; as vagas de garagem 34 e 35 inicialmente estavam posicionadas em frente ao bloco B, porém, devido a ajustes na topografia do terreno, elas foram executadas na lateral; inicialmente os tanques e as máquinas de lavar roupa seriam locados na mesma parede que a pia da cozinha, entretanto, visando melhorar a disposição da área de serviço, o projeto foi alterado para que estes itens ficassem na parede perpendicular à pia da cozinha, que faz divisa com o banheiro. Tudo de acordo com a documentação apresentada que fica em Cartório arquivada. Busca: R\$ 15,72 e Emolumentos: R\$ 37,71. Em 23/09/2022. A Substituta

-----  
**Av-12=101.721 - Protocolo n.° 178.279, de 12/11/2025 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Em virtude do requerimento, datado de 08/10/2025, tendo em vista o inadimplemento por parte do proprietário e de suas obrigações contratuais, conforme Artigo 26 parágrafo 7° da Lei n° 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 n° 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 18, 21

Pedido nº 20.895 - nº controle: 4A454.54172.79704.85D4F41



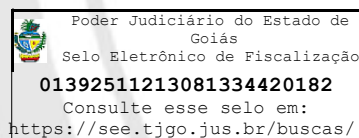
Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZGD4W-7VU8B-NC8TSLGSEY>

e 22/07/2025, 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\$ 136.261,60 (cento e trinta e seis mil duzentos e sessenta e um reais e sessenta centavos). A credora fiduciária deverá promover os leilões públicos resultante do art. 27 da Lei 9.514/97. Selo: 01392511215010925760014. Cotação do ato: emolumentos: R\$587,27; ISSQN: R\$29,36; taxa judiciária: R\$19,78; FUNDESP/GO: R\$58,73; FUNEMP: R\$17,62; OAB/DATIVOS: R\$11,75; FUNPROGE: R\$11,75; FUNDEPEG: R\$7,34; FUNCOMP: R\$35,24. Total: R\$778,84. Valparaíso de Goiás-GO, 24 de novembro de 2025. Assinado digitalmente por Angélica Silva Araújo Soares - Substituta.

O referido é verdade e dou fé.  
Valparaíso de Goiás, 26 de novembro de 2025.

Emol...: R\$ 88,84  
Tx.Jud.: R\$ 19,17  
Fundos.: R\$ 21,55  
ISSQN..: R\$ 4,44  
Total...: R\$ 134,00



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 20.895 - nº controle: 4A454.54172.79704.85D4F41