

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 176.932 - Selo Digital: 127621AAA542469-EPH

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CNM: 127621.2.0098073-76

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 98.073** 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 02, da Quadra n.º 09**, situado à Rua 05, integrante do Loteamento "SANTOS DUMONT", nesta cidade, com área de 240,00m² (duzentos e quarenta metros quadrados), sem benfeitorias, sendo pela Rua 05, 10,00 metros de frente; pela linha do fundo 10,00 metros, limitando com o lote n.º (16); pela lateral direita 24,00 metros, limitando com o lote n.º (01); e pela lateral esquerda 24,00 metros, limitando com o lote n.º (03). PROPRIETÁRIA: **CONSTRUTORA M-21 LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n.º 04.120.905/0001-56, estabelecida à Rua Dourada n.º 260, Chácara 29-E, Loteamento Vila Azul, nesta cidade. TÍTULO AQUISITIVO: M-95.314, Livro 02, desta Serventia. Araguaína, 14 de junho de 2018. Emolumentos: R\$ 42,47; Taxa Judiciária: R\$ 7,08; Funcivil: R\$ 9,45; ISSQN: R\$ 0,85; TOTAL: R\$ 59,85. Selo digital: 127621AAA084691 - Código de validação: XMF. Dou fé. Suboficial.

AV-1-M-98.073. Araguaína, 16 de março de 2021. A requerimento da proprietária, que juntou o *Termo de Habite-se n.º 2021000037, Processo Administrativo n.º 952/2020, Alvará n.º 2020000402, datado em 27/01/2021, expedido pela Secretaria Municipal de Planejamento e Tecnologia desta cidade*, no imóvel da presente matrícula foi averbada **UMA CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL**, com 75,27m² de área total construída, contendo: varanda, sala de estar, circulação, banheiro social, 02 dormitórios, suíte, cozinha e área de serviço, no valor de R\$ 20.531,72. Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil sob o n.º 000472021-88888545 emitida em 24/02/2021, válida até 23/08/2021. Emolumentos: R\$ 438,77; Taxa Judiciária: R\$ 90,06; Funcivil: R\$ 5,77; ISSQN: R\$ 8,78; FSE: R\$ 2,11; Prenotação: R\$ 10,70; TOTAL: R\$ 556,19. Selo digital: 127621AAA202247 - Código de validação: QFG. Dou fé. Escrevente Autorizada.

R-2-M-98.073. Araguaína, 27 de abril de 2022. CONTRATO: Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia – Carta de Crédito Individual – CCFGTS – Programa Casa Verde e Amarela com Utilização dos Recursos da

Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es) sob n.º 8.4444.2660677-0, datado em 11/03/2022. A proprietária CONSTRUTORA M-21 LTDA, acima qualificada, vendeu o imóvel a Sra. **SHEILA DE JESUS SANTOS**, brasileira, solteira, maior, auxiliar de escritório e assemelhados, portadora da Carteira de Identidade nº 623012, expedida por outro Órgão Emissor/TO, inscrita no CPF nº 008.045.081-43, filha de Antonio Martins dos Santos e Maria de Jesus Santos, e-mail: sheilasantos18@gmail.com, residente e domiciliada na Rua 03, Lote 01, Quadra 219, Setor Urbano, nesta cidade. Valor de Venda e Compra e Composição dos Recursos: O Valor destinado ao pagamento da Venda e Compra do Imóvel caracterizado neste instrumento e de R\$ 155.000,00 (cento e cinquenta e cinco mil reais), sendo composto mediante a integralização dos valores abaixo: Financiamento concedido pela Caixa: R\$ 124.000,00; Recursos próprios: R\$ 20.143,30; Recursos da conta Vinculada do FGTS: R\$ 7.369,70; Desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União: R\$ 3.487,00. Tendo como Credora Fiduciária: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, agência 4380 Alto São João-TO, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF n.º 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília-DF. *Foram-me apresentados os seguintes documentos: Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida às 09:30:10 do dia 22/04/2022, válida até 15/10/2022, código de controle n.º 001C.B5AC.2A8E.0262, e o comprovante de pagamento do ISTI, recolhido junto a CEF em 28/03/2022.* **DEMAIS CONDIÇÕES E OBRIGAÇÕES**: Constam do Contrato. Valor para fins fiscais: R\$ 155.000,00. Emolumentos: R\$ 1.121,26; Taxa Judiciária: R\$ 237,00; Funcivil: R\$ 31,89; ISSQN: R\$ 39,25; FSE: R\$ 2,33; Prenotação: R\$ 11,94; Comunicação, Meio Físico ou Eletrônico: R\$ 11,99; TOTAL: R\$ 1.555,66. Selo digital: 127621AAA264909 - Código de validação: NQL. Dou fé. Substituta.

R-3-M-98.073. Araguaína, 27 de abril de 2022. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, acima qualificada. **DEVEDORA FIDUCIANTE**: SHEILA DE JESUS SANTOS, acima qualificada. **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, a devedora fiduciante ALIENA à CEF, em **CARÁTER FIDUCIÁRIO**, o imóvel objeto desta matrícula, nos termos e para os efeitos dos art. 22 e seguintes da Lei 9.514/97. **ORIGEM DOS RECURSOS**: FGTS. **MODALIDADE**: Aquisição de Imóvel Novo. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO**: PRICE. **ÍNDICE DE ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR**: TR. **ENQUADRAMENTO**: SFH. **RECURSOS PRÓPRIOS**: R\$ 20.143,30. **RECURSOS DA CONTA VINCULADA DO FGTS**: R\$ 7.369,70. **DESCONTO/SUBSÍDIO CONCEDIDO PELO FGTS/UNIÃO**: R\$ 3.487,00. **VALOR TOTAL DA DÍVIDA (FINANCIAMENTO)**: R\$ 124.000,00. **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA E DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO**: R\$ 163.300,00. **PRAZO DE AMORTIZAÇÃO**: 360 meses. **TAXA ANUAL DE JUROS BALCÃO (%)**: nominal: 4,7500 e efetiva: 4,8547. **TÍTULO**: Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia – Carta de Crédito Individual – CCFGTS – Programa Casa Verde e Amarela com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es) sob n.º 8.4444.2660677-0, datado em 11/03/2022. **DEMAIS CONDIÇÕES E OBRIGAÇÕES**: Constam do Contrato. Emolumentos: R\$ 1.080,20; Taxa Judiciária: R\$ 225,28; Funcivil: R\$ 23,10; ISSQN: R\$ 37,81; FSE: R\$ 2,33; TOTAL: R\$ 1.368,72 Selo digital: 127621AAA264916 - Código de validação: YWT. Dou fé. Substituta.

AV.4-M-98.073-17/12/2025-Prot.176.932: CADASTRO IMOBILIÁRIO MUNICIPAL: Procede-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:** 0920.0009.0002.0000.0000; **CCI:** 111432, e, demais condições. Averbação concluída aos 29/12/2025. **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: 127621AAA541455 - Código de validação: UNJ. Dou fé. LCS. Oficial Substituto.

AV.5-M-98.073-17/12/2025-Prot.176.932: CONSOLIDAÇÃO: Procedo a esta averbação nos termos do requerimento datado em 15 de dezembro de 2025, expedido pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lote 3/4, Brasília-DF, devidamente representada por sua procuradora DANIELE FYDRYSZEWSKI VILASFAM, portadora da Cédula de Identidade RG nº 1074708031 SJS/RS, e inscrita no CPF nº 986.180.590-72, brasileira, casada, economiária, endereço profissional à Rua Nossa Senhora de Lourdes, 111, 4º Andar, Agronômica, Florianópolis/SC, CEP: 88025-220, conforme procuração lavrada no 2º Ofício de Notas e Protesto de Títulos de Brasília-DF, Protocolo nº 462390, Livro nº 3.621-P, Fls. 100/101, datada em 27 de março de 2025, com substabelecimento lavrado no 2º Ofício de Notas e Protesto de Títulos de Brasília-DF, Protocolo nº 062566, Livro nº 3.623-P, Fls. 200, datada em 17 de maio de 2025; em razão do inadimplemento da devedora fiduciária Sra. SHEILA DE JESUS SANTOS, já qualificada no **R-2 acima**, a **propriedade do imóvel objeto desta matrícula fica CONSOLIDADA** em nome do credor fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, acima qualificada; a devedora, após ter sido regularmente intimada, nos termos do art. 26 da Lei 9.514/97, para cumprimento das obrigações contratuais assumidas através do *Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia – Carta de Crédito Individual – CCFGTS – Programa Casa Verde e Amarela com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es) sob n.º 8.4444.2660677-0, datado em 11/03/2022*, junto ao credor fiduciário, onde restou comprovada “**A NÃO PURGAÇÃO DA MORA**” no prazo legal, tudo de conformidade com o procedimento de intimação que tramitou perante esta serventia. Valor Venal da Consolidação: R\$172.186,31 (cento e setenta e dois mil, cento e oitenta seis reais e trinta e um centavos), comprovado o recolhimento de **ITBI - DUAM** nº 10872786, com valor recolhido na importância de R\$3.460,00 (três mil quatrocentos e sessenta), junto à Caixa Econômica Federal, autenticação nº 0015, e Certidão de Quitação de ITBI nº 1765972138514, emitida em 17 de dezembro de 2025. Averbação concluída aos 29/12/2025. Valor para fins fiscais: R\$ 173.000,00. **Emolumentos: R\$ 1.303,49; Taxa Judiciária: R\$ 275,50; Funcivil: R\$ 37,04; ISSQN: R\$ 45,63; 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\$ 1.719,87.** Selo digital: 127621AAA541471 - Código de validação: KEL. Dou fé. LCS. Oficial Substituto.

AV.6-M-98.073-17/12/2025-Prot.176.932: 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, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, acima qualificada, **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 30/12/2025, data esta, em que foi efetivada a consolidação, para que “a propriedade plena” possa passar à Credora Fiduciária. Averbação concluída aos 29/12/2025. 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: 127621AAA541502 - Código de validação: DDJ. Dou fé. LCS. Oficial Substituto.

**O referido é verdade e dou fé.
Araguaína, 30 de dezembro de 2025.**

-Assinado digitalmente-
**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\$ 0,97
Total	R\$ 57,43





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 8VTFW-HKBRL-XFHXE-YKZHK

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Tiago Junqueira De Almeida (CPF ***.382.681-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/8VTFW-HKBRL-XFHXE-YKZHK>

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

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