



CERTIDÃO

Oficial do Registro de Imóveis de Águas Lindas de Goiás,
Estado de Goiás, etc.

CERTIFICA, que a presente é reprodução autêntica da **matrícula nº 103.101 Código Nacional de Matrícula nº 026377.2.0103101-15**, LIVRO 02 - REGISTRO GERAL - FICHA - 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: Uma Fração ideal de 16,51%, edificado no **Lote 16-B da quadra 27 Conjunto A, Setor 03**, situado no loteamento denominado **PARQUE DA BARRAGEM**, em Águas Lindas de Goiás - GO, com a área de **465,00m²**. Confrontando pela Frente com a **Rua Rio Verde**, que corresponde ao **Apartamento 201, no 2º Pavimento**, localizado no **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MIAMI**, contendo: 01 sala, 01 quarto, 01 banheiro social, 01 hall, 01 suíte, 01 cozinha e 01 área de serviço. Com a área privativa total de 84,57m², sendo 63,41m² de área privativa da unidade autônoma coberta; 21,16m² de área privativa descoberta (estacionamento); 5,265m² de área de uso comum coberta (escada/circulação), 32,642m² de área comum descoberta, 68,675m² de área total construída, área da fração do terreno de 76,77m² ou fração ideal de 16,51%. A este apartamento caberá o direito de usar as vagas de garagem de número 05 e 06 situadas no térreo do condomínio. **PROPRIETÁRIO: NEVES ENGENHARIA CONSTRUTORA E INCORPORADORA USA LTDA**, CNPJ-36.924.123/0001-66, com sede na Rua 01, Chácara 03, Lote 29-B, Setor Habitacional Vicente Pires, Brasília-DF. **REGISTRO ANTERIOR: R-07=34.310** deste Ofício. **Prenotada neste Serviço Registral sob o nº 142.239, em 22/03/2023**. Dou fé; Registrado em 29/03/2023. O Oficial Sandro Alexander Ferreira.
Emolumentos: R\$ 51,65.

AV-01=103.101- CONSTRUÇÃO- Certifico que, conforme requerimento apresentado pelo(a) proprietário(a) deste imóvel, acima qualificado, prenotado neste Serviço Registral sob o nº 142.239, em 22/03/2023, instruído com: Certificado de Conformidade do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Goiás nº 31827/23, emitido em 07/02/2023, Carta de Habite-se nº 002/2023 expedida em 04/01/2023 pela Prefeitura Municipal de Águas Lindas de Goiás - GO, para averbar a construção do **Apartamento 201 do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MIAMI**, sendo atribuído à construção da unidade o valor de **R\$ 114.232,07**. Com a área edificada de 63,41m². Dou fé.; Registrado em 29/03/2023. O Oficial Sandro Alexander Ferreira.
Emolumentos: R\$ 524,14.

AV-02=103.101- INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO - Procedo a esta averbação, a requerimento da incorporadora, prenotado neste Serviço Registral sob o nº 142.239, em 22/03/2023, para instituir o **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MIAMI**, na forma do Instrumento Particular datado em 17/01/2023, registrado sob o nº **R-07=34.310**, de acordo com o que estabelece o art. 7º da Lei 4591, de 16.12.1964, e com a documentação relacionada no art. 32 da citada Lei, já devidamente arquivada neste cartório, no processo de incorporação do Condomínio. Dou fé.; Registrado em 29/03/2023. O Oficial Sandro Alexander Ferreira.
Emolumentos: R\$ 4,34.

AV-03=103.101- CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO- Certifico que, conforme requerimento apresentado pelo(a) proprietário(a) deste imóvel, acima qualificado, prenotado neste Serviço Registral sob o nº 142.239, em 22/03/2023, procede-se à esta averbação para constar que foi registrada, de acordo com a lei nº 4.591/1964, a Convenção de Condomínio, conforme registro feito nesta data sob o nº **4.354**, livro 03 do Registro Auxiliar. Dou fé.; Registrado em 29/03/2023. O Oficial Sandro Alexander Ferreira.
Emolumentos: R\$ 39,98.

AV-04=103.101- AVERBAÇÃO - Em cumprimento ao art. 176 da Lei 6015/73, e título prenotado neste

Serviço Registral sob o nº 165.473 em 29/11/2024, averbo o presente para constar que este imóvel é objeto da inscrição municipal nº 1.48.0027A.016-B.5. Dou fé; Registrado em 06/12/2024. O Oficial Sandro Alexander Ferreira.

Selo Agrupador 01592411213082028920044

Emolumentos Prenotação (PMCMV): R\$ 5,00; Taxa Judiciária R\$ 18,87; Fundos R\$ 1,06; ISSQN R\$ 0,25.

Emolumentos Busca (PMCMV): R\$ 8,33; Fundos R\$ 1,77; ISSQN R\$ 0,42;

Emolumentos Averbação (PMCMV): R\$ 20,00; Fundos R\$ 4,25; ISSQN R\$ 1,00.

R-05=103.101- VENDA - CONTRATO POR INSTRUMENTO PARTICULAR, COM CARÁTER DE ESCRITURA PÚBLICA, NA FORMA DO §5º DO ART. 61 DA LEI 4.380/1964, DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL RESIDENCIAL, MÚTUO COM OBRIGAÇÕES E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA NO SFH - CCFGTS - PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA (PMCMV) nº 8.4444.3642598-0 datado de 21/11/2024, prenotada neste Serviço Registral sob o nº 165.473 em 29/11/2024, o imóvel objeto desta matrícula foi vendido pelo transmitente: **NEVES ENGENHARIA CONSTRUTORA E INCORPORADORA USA LTDA**, CNPJ-36.924.123/0001-66, com sede na Quadra 104, 03, Apartamento 603, Águas Claras, Brasília-DF, aos adquirentes: **DEBORA NUNES BATISTA**, brasileira, nascida aos 17/12/2000, filiação: Almir Nunes da Silva e Janaina Cristina Alves Batista, solteira, cabeleireira, CNH-07373744720 DETRAN/GO e CPF-709.174.211-75, com endereço eletrônico: batistadebora180@gmail.com, residente e domiciliada na QB 20, Lote 29, Rua 18, Mansões Por do Sol em Águas Lindas de Goiás/GO, e **JANAINA CRISTINA ALVES BATISTA**, brasileira, nascida aos 28/03/1984, filiação: Joaquim Gonçalves Batista e Norinda Alves Passos, solteira, vendedora, CNH-06635958804 DETRAN/DF e CPF-026.711.491-58, com endereço eletrônico: janaina@gmail.com, residente e domiciliada na QB 20, Lote 29, Rua 18, Mansões Por do Sol em Águas Lindas de Goiás/GO, pelo preço de R\$ 190.000,00. Pago o imposto de transmissão inter-vivos, em 27/11/2024, guia do ITBI nº 5135628 da Prefeitura de Águas Lindas de Goiás-GO. Emitida a DOI. Avaliação R\$ 190.000,00. Dou fé; Registrado em 06/12/2024. O Oficial Sandro Alexander Ferreira.

Selo Agrupador 01592411213082028920044

Emolumentos Registro (PMCMV): R\$ 1.176,65; Fundos R\$ 250,04; ISSQN R\$ 58,83.

R-06=103.101 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - CONTRATO POR INSTRUMENTO PARTICULAR, COM CARÁTER DE ESCRITURA PÚBLICA, NA FORMA DO §5º DO ART. 61 DA LEI 4.380/1964, DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL RESIDENCIAL, MÚTUO COM OBRIGAÇÕES E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA NO SFH - CCFGTS - PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA (PMCMV) nº 8.4444.3642598-0 datado de 21/11/2024, prenotada neste Serviço Registral sob o nº 165.473 em 29/11/2024, o imóvel objeto desta matrícula foi alienado fiduciariamente pelos fiduciantes: **DEBORA NUNES BATISTA** e **JANAINA CRISTINA ALVES BATISTA**, qualificados no R.05, a fiduciária: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ-00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 3/4 em Brasília-DF, para garantia da dívida no valor de **R\$ 152.000,00**; Valor da Garantia e do Imóvel para fins de venda em público leilão R\$ 190.000,00; Sistema de Amortização: TABELA PRICE; Prazos em meses - De amortização: 420; de renegociação: 0; Taxa Anual de Juros (%): Nominal: 8.1600; Efetiva: 8.4722; Encargo Inicial: Prestação Total: R\$ 819,54; Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 21/12/2024; Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais **o DEVEDOR/FIDUCIANTE aliena à CEF, em caráter fiduciário, o imóvel acima descrito, objeto deste financiamento.** As demais obrigações são as constantes do Contrato. Dou fé; Registrado em 06/12/2024. O Oficial Sandro Alexander Ferreira.

Selo Agrupador 01592411213082028920044

Emolumentos Registro (PMCMV): R\$ 1.176,65; Fundos R\$ 250,04; ISSQN R\$ 58,83.

AV-07=103.101 - AVERBAÇÃO ESPECIALIZAÇÃO - Em cumprimento à Legislação vigente, título prenotado neste Serviço Registral sob o nº 173.787 em 27/06/2025, averbo o presente para constar que este imóvel é objeto do Código de Endereçamento Postal- CEP nº 72.910-280. Dou fé; Registrado em 14/11/2025. O Oficial Sandro Alexander Ferreira.

Selo Agrupador: 01592506232815625430178.

Emolumentos Prenotação: R\$ 10,66. Taxa Judiciária: R\$ 19,78. Fundos: R\$ 2,59. ISSQN: R\$ 0,53.

Emolumentos Busca: R\$ 17,77. Fundos: R\$ 4,31. ISSQN: R\$ 0,89.

Emolumentos Averbação: Atos Gratuitos do Registro de Imóveis.

AV-08=103.101- CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Em virtude do Requerimento firmado em 27 de junho de 2025, dirigido a este Cartório, pela Credora: Caixa Econômica Federal, prenotado neste Serviço



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Comarca de Águas Lindas de Goiás-GO
Registro de Imóveis e Anexos
Sandro Alexander Ferreira
Oficial Registrador



Registral sob o nº 173.787 em 27/06/2025, tendo em vista a não purga da mora no prazo legal, foi requerido em 23 de outubro de 2025, nos termos do Art. 26, parágrafo 7º da Lei 9.514/97, que se averbasse, como averbado fica pelo preço de R\$ 192.375,50 a consolidação desta propriedade, juntamente com suas benfeitorias, objeto da Mat. 103.101 e R-06, em nome da Credora: Caixa Econômica Federal, acima qualificada, sendo que sobre a propriedade ora consolidada incide a restrição de disponibilidade decorrente do art. 27 do mesmo diploma legal, ou seja, a proprietária somente poderá alienar o imóvel levando-o a público leilão. Pago o imposto de transmissão inter-vivos em 17/10/2025, guia do ITBI nº 5316197 da Prefeitura de Águas Lindas de Goiás-GO. Avaliação R\$ 192.375,50. Dou fé; Registrado em 14/11/2025. O Oficial Sandro Alexander Ferreira.

Selo Agrupador: 01592506232815625430178.

Emolumentos Intimação: R\$ 321,36. Fundos: R\$ 77,93. ISSQN: R\$ 16,06.

Emolumentos Edital de Intimação: R\$ 211,18. Fundos: R\$ 51,21. ISSQN: R\$ 10,56.

Emolumentos Consolidação da Propriedade: R\$ 752,73. Fundos: R\$ 182,54. ISSQN: R\$ 37,64.

Certifico ainda que, nos termos do artigo 15, §§ 4º a 7º, da Lei Goiás 19.191/2015, com redação pela Lei Goiás 20.955/2020, **constitui condição necessária para os atos de registro de imóveis** a demonstração, **por prévio abono do sinal público** ou declaração no **instrumento público** a ser registrado, do recolhimento integral das parcelas dos repasses, previstas no § 1º, do artigo 15, Lei Goiás 19.191/2015, com base de cálculo na Tabela XIII da Lei nº 14.376, de 27 de dezembro de 2002, do Estado de Goiás.

O referido é verdade e dou fé.

Águas Lindas de Goiás/GO, **14 de novembro de 2025**

Andreza Veras de Macedo
Substituta

Observações:

1. Conforme inciso IV, art. 1º do Decreto 93.240, **esta certidão tem validade de 30(trinta) dias**.
2. A **validade e autenticidade** desta certidão ficam condicionadas a conferência do seu inteiro teor através do link ou QRCode contido no canto superior esquerdo (eletrônica) ou manifesto de assinaturas (física).

Pedido de Certidão Nº: 234584

Certidão.....:R\$ 88,84

5% ISSQN PREFEITURA:R\$ 4,44

Taxa Judiciária.....:R\$ 19,17

*Fundos Estaduais...:R\$ 21,54

Valor Total.....:R\$ 133,99



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: MA6N6-QQ53X-Z8ZZ8-P72QZ

*** O documento pode conter assinaturas não ICP Brasil, confirmadas a partir do email atribuído ao signatário ***

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Andreza Veras De Macedo (CPF 713.493.591-49)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/MA6N6-QQ53X-Z8ZZ8-P72QZ>

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

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