

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: cns.127621@conecta.onr.org.br

CNS/CNJ nº 12.762-1

Certidão - Processo nº 181.929 - Selo Digital: 127621AAA603825-YBE

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CNM: 127621.2.0101631-72

**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 101.631** 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 unidade autônoma do "RESIDENCIAL LAKE 21 HOME RESORT" denominado **APARTAMENTO N.º 1901**, 19º Andar, situado na Chácara n.º 90-B-2, "*Desmembrada da Chácara n.º 90-B*", nesta cidade, com a área privativa total de 313,00m², dos quais 263,00m² do apartamento, 50,00m² das vagas de garagem; área de uso comum total de 125,885m²; área total de 438,885m², fração ideal de 0,023175%, correspondendo a 82,255m² da área do terreno, assim distribuído: 01 hall, 01 cozinha, 01 área de serviço com banheiro, living com lavabo, circulação, 03 suítes, 01 suíte máster com terraço, varanda gourmet, laje técnica, e 04 vagas de garagem n.ºs 109, 110, 111 e 112, com as seguintes confrontações: frente com o apartamento 1902; fundo com o apartamento 1901; direita com Avenida Via Lago; esquerda com à Rua Bela Vista. PROPRIETÁRIA: **SPE ARAGUAÍNA LAKE 21 INCORPORAÇÃO LTDA**, inscrita no CNPJ nº 38.145.790/0001-76, e-mail: não possui, com sede à Rua Beira Lago, s/nº, Lote 90-L, Jardim Filadélfia, nesta cidade. TÍTULO AQUISITIVO: R-1-M-101.189, Livro 02, deste Serviço de Registro de Imóveis. Araguaína, 05 de abril de 2021. Emolumentos: R\$ 63,78; Taxa Judiciária: R\$ 16,95; Funcivil: R\$ 10,48; ISSQN: R\$ 1,28; FSE: R\$ 2,11; TOTAL: R\$ 94,60. Selo digital: 127621AAA204940 - Código de validação: BYI. Dou fé. Substituta.

AV-1-M-101.631. Araguaína, 08 de novembro de 2021. Procede-se a esta averbação a requerimento da proprietária, datado em 28/07/2021, nos termos do art. 31-A e seguintes da Lei n.º 4.591/64, com redação dada pela Lei n.º 10.931/2004, art. 53, para constar que o imóvel objeto desta matrícula fica submetido ao regime de afetação, pelo qual o terreno e as acessões dela decorrentes, bom como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio da incorporadora, constituindo patrimônio de afetação. Emolumentos: R\$ 21,39; Taxa Judiciária: R\$ 8,89; Funcivil: R\$ 11,54; ISSQN: R\$ 0,43; FSE: R\$ 2,11; TOTAL: R\$ 44,36. Selo digital: 127621AAA236461 - Código de validação: BIR. Dou fé. Substituta.

AV.2-M-101.631-25/06/2024-Prot.165.616: HIPOTECA: Procedo a esta averbação para ficar consignado que a futura unidade autônoma objeto desta matrícula foi dada em garantia à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF n.º 00.360.305/0001-04, agência nesta cidade, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, por força do Contrato Abertura de Crédito e de Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário

com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, com Recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE n.º 1.7877.0035768-3, datado de 03/02/2022 e 1º Termo de Rerratificação do Contrato Abertura de Crédito e de Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, com Recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE n.º 1.7877.0035768-3 datado de 03/02/2022. **VALOR GLOBAL DA GARANTIA:** Concordam as partes que o valor dos imóveis hipotecados, para fins do artigo 1.484 do Código Civil, fica fixado em R\$ 61.407.264,06 (sessenta e um milhões quatrocentos e sete mil, duzentos e sessenta e quatro reais e seis centavos), conforme ato **R04 da matrícula 101.189**. Averbação concluída aos 25/06/2024. Selo digital gratuito: 127621AAA405439 - Código de validação: GWG. MRP - Dou fé. Substituta.

AV.3-M-101.631-05/08/2024-Prot.166.568: Procedo ao ***cancelamento da hipoteca referente ao AV-2 retro***, em virtude de autorização para cancelamento da mesma, expedida pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, conforme Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Vinculada a Empreendimento, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações – Recursos SBPE n.º 1.7877.0289326-4, datado de 18/06/2024. Averbação concluído aos 06/08/2024. Emolumentos: R\$ 26,24; Taxa Judiciária: R\$ 10,90; Funcivil: R\$ 14,15; ISSQN: R\$ 0,92; FSE: R\$ 2,57; Prenotação: R\$ 13,20; TOTAL: R\$ 67,98. Selo digital: 127621AAA417044 - Código de validação: IHH. - LLM. Dou fé. Oficial Substituto.

R.4-M-101.631-05/08/2024-Prot.166.568: CONTRATO: Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Vinculada a Empreendimento, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações – Recursos SBPE n.º 1.7877.0289326-4, datado de 18/06/2024. A proprietária SPE ARAGUAÍNA LAKE 21 INCORPORAÇÃO LTDA, inscrita no CNPJ n.º 38.145.790/0001-76, e-mail: não consta, situada na Avenida Beira Lago, Lt 90-L, Jardim Filadélfia, nesta cidade, vendeu o imóvel objeto desta matrícula ao Sr. **JOÃO FELIPE MIRANDA DEMITO**, brasileiro, solteiro, proprietário de estabelecimento comercial, portador da Carteira da Carteira Nacional de Habilitação n.º 03562567470-DETRAN/TO, inscrito no CPF n.º 002.780.143-80, *filho de Jonas Demito e La Iris Costa de Miranda*, e-mail: joademito@hotmail.com, residente e domiciliado à Rua Santiago do Chile, n.º 900, Loteamento Martins Jorge, nesta cidade. **VALOR DE VENDA E COMPRA E COMPOSIÇÃO DOS RECURSOS:** O valor destinado ao pagamento da venda e compra é R\$ 2.162.814,84 (dois milhões, cento e sessenta e dois mil, oitocentos e quatorze reais e oitenta e quatro centavos), composto pela integralização dos valores a seguir: Financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal - CEF: R\$ 1.946.533,35; Recursos Próprios: R\$ 216.281,49. **Tendo como Credora Fiduciária:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ/MF n.º 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília - DF. **Construtora e Fiadora:** CONSTRUTORA M-21 LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n.º 04.120.905/0001-56, e-mail: não consta, com sede à Rua Dourada, n.º 620, Chácara n.º 29-E, Loteamento Vila Azul, nesta cidade. **Incorporadora e Fiadora:** SPE ARAGUAÍNA LAKE 21 INCORPORAÇÃO LTDA, inscrita no CNPJ n.º 38.145.790/0001-76, e-mail: não consta, com sede na Avenida Beira Lago, Lt 90-L, Jardim Filadélfia, nesta cidade. *Foi-me apresentado o comprovante de pagamento do ISTI, DUAM n.º 10408875, recolhido junto a Caixa Econômica Federal, em 26/06/2024, no valor de R\$ 14.058,30.* **DEMAIS CONDIÇÕES E OBRIGAÇÕES:** Constam do Contrato. Registro concluído aos 06/08/2024. Valor para fins fiscais: R\$ 2.162.814,84. Emolumentos: R\$ 6.126,72; Taxa Judiciária: R\$ 1.565,03; Funcivil: R\$ 849,86; ISSQN: R\$ 214,44; FSE: R\$ 2,57; Prenotação: R\$ 13,20; Comunicação, Meio Físico ou Eletrônico: R\$ 39,81; TOTAL: R\$ 8.811,63. Selo digital: 127621AAA417056 - Código de validação: LKK. - LLM. Dou fé. Oficial Substituto.

R.5-M-101.631-05/08/2024-Prot.166.568: **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** **CREDORA FIDUCIÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, acima qualificada. **DEVEDOR FIDUCIANTE:** Sr. **JOÃO FELIPE MIRANDA DEMITO**, brasileiro, solteiro, proprietário de estabelecimento comercial, portador da Carteira da Carteira Nacional de Habilitação nº 03562567470-DETRAN/TO, inscrito no CPF nº 002.780.143-80, filho de Jonas Demito e La Iris Costa de Miranda, e-mail: joaodemito@hotmail.com, residente e domiciliado à Rua Santiago do Chile, nº 900, Martins Jorge, nesta cidade. **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, o Devedor Fiduciante **ALIE**NA à Caixa Econômica Federal - CEF, em **CARÁTER FIDUCIÁRIO**, o imóvel objeto desta matrícula, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97. **ORIGEM DOS RECURSOS:** SBPE. **MODALIDADE:** Aquisição de terreno e construção. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** SAC. **ÍNDICE DE ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR:** TR. **NORMA REGULAMENTADORA:** SFI. **RECURSOS PRÓPRIOS:** R\$ 216.281,49. **VALOR TOTAL DA DÍVIDA (FINANCIAMENTO):** R\$ 1.946.533,35. **VALOR DE COMPRA E VENDA DO TERRENO:** R\$ 65.328,84. **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA E DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO:** R\$ 2.162.814,84. **PRAZO DE AMORTIZAÇÃO:** 420 meses. **PRAZO DE CONSTRUÇÃO:** 30 de Abril de 2025. **TAXA ANUAL DE JUROS BALCÃO (%)**: nominal: 9,5598 e efetiva: 9,9900. **TAXA MENSAL DE JUROS BALCÃO (%)**: nominal e efetiva: 0.7966. **TÍTULO:** Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Vinculada a Empreendimento, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações – Recursos SBPE nº 1.7877.0289326-4, datado de 18/06/2024. **DEMAIS CONDIÇÕES E OBRIGAÇÕES:** Constan do Contrato. Registro concluído aos 06/08/2024. Valor para fins fiscais: R\$ 1.946.533,35. **Emolumentos:** R\$ 5.671,62; **Taxa Judiciária:** R\$ 1.435,08; **Funcivil:** R\$ 752,46; **ISSQN:** R\$ 198,51; **FSE:** R\$ 2,57; **Prenotação:** R\$ 13,20; **TOTAL:** R\$ 8.073,44. Selo digital: 127621AAA417061 - Código de validação: PNM. - LLM. Dou fé. Oficial Substituto.

AV.6-M-101.631-11/11/2024-Prot.168.765: A requerimento do proprietário, que juntou o Alvará n.º 2020000591, Processo Administrativo n.º 1517/2020 - 2024015005 e Termo de Habite-se n.º 2024000414, expedido pela Prefeitura Municipal de Araguaína, Secretaria Municipal do Planejamento desta cidade, datado em 18/10/2024, no imóvel desta matrícula foi averbada UMA CONSTRUÇÃO DE USO MISTO (COMERCIAL E RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR) conforme consta no *caput* da matrícula, no valor global de R\$38.803.159,32 e valor proporcional referente à fração ideal desta matrícula de R\$918.573,62. Aferição: 90.005.78804/75-001. Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, expedida pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, emitida em 22/10/2024, válida até 20/04/2025, código de controle da certidão: 16BC.EB16.133C.9DAC. Averbação concluída aos 22/11/2024. **Emolumentos:** R\$ 1.925,61; **Taxa Judiciária:** R\$ 457,64; **Funcivil:** R\$ 181,43; **ISSQN:** R\$ 67,40; **FSE:** R\$ 2,57; **Prenotação:** R\$ 13,20; **Comunicação, Meio Físico ou Eletrônico:** R\$ 13,27; **TOTAL:** R\$ 2.661,12. Selo digital: 127621AAA445756 - Código de validação: BOM. PRBL - Dou fé. Escrevente.

AV.7-M-101.631-11/11/2024-Prot.168.765: **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: 0133.0046.0003.0000.0002; CCI: 114930, e, demais condições. Averbação concluída aos 25/11/2024. **Emolumentos:** R\$ 26,24; **Taxa Judiciária:** R\$ 10,90; **Funcivil:** R\$ 14,15; **ISSQN:** R\$ 0,92; **FSE:** R\$ 2,57; **Prenotação:** R\$ 13,20; **TOTAL:** R\$ 67,98. Selo digital: 127621AAA445911 - Código de validação: PTF. PRBL - Dou fé. Escrevente.

AV.8-M-101.631-11/11/2024-Prot.168.765: INSTITUIÇÃO, CONVENÇÃO E ESPECIFICAÇÃO: Procedo a presente para ficar consignado que a instituição de condomínio deste empreendimento foi registrada no ato **R-09** da matrícula de origem e a convenção sob nº **10562** do Livro 3 – Registro Auxiliar, conforme Escritura Pública de Eletrônica de Convenção de Condomínio, lavrada em 01/11/2024, às fls. 001/048, do livro 348-E, lavrada no Cartório do 2º Ofício de Notas município e comarca de Araguaína/TO, sendo que as frações e divisões internas já foram descritas na abertura desta matrícula da unidade autônoma acima epigrafada. Averbação concluída aos 26/11/2024. Emolumentos: R\$ 26,24; Taxa Judiciária: R\$ 10,90; Funcivil: R\$ 14,15; ISSQN: R\$ 0,92; FSE: R\$ 2,57; Prenotação: R\$ 13,20; TOTAL: R\$ 67,98. Selo digital: 127621AAA446272 - Código de validação: CAP. PRBL - Dou fé. Escrevente.

AV.9-M-101.631-10/08/2026-Prot.181.929: DECURSO DE PRAZO – PURGAÇÃO DA MORA: Procedo-se a esta averbação para constar o transcurso do prazo para purgação da mora em **16/06/2026**, no qual transcorreu sem o devido pagamento dos débitos, pelo devedor, previsto no art. 26, §1º da lei federal de nº 9.514/1997. Averbação concluído(a) aos 17/08/2026. . Emolumentos: R\$ 28,73; Taxa Judiciária: R\$ 11,93; Funcivil: R\$ 15,49; ISSQN: R\$ 1,44; FSE: R\$ 2,80; ; Prenotação: R\$ 14,54; TOTAL: R\$ 74,93. Selo digital: 127621AAA603716 - Código de validação: PKX. Dou fé. RRCL Oficial Substituto.

AV.10-M-101.631-10/08/2026-Prot.181.929: CONSOLIDAÇÃO: Procedo a esta averbação nos termos do requerimento datado em 14 de julho de 2026, assinado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, inscrita no CNPJ n.º 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, devidamente representada por seu procurador MILTON FONTANA, brasileiro, casado, economiário, portador da Cédula de Identidade nº 1.616.101-7-SSP/SC, inscrito no CPF nº 575.672.049-91, com endereço profissional à Rua Nossa Senhora de Lourdes, nº 111 - 4º Andar, Agronômica, em Florianópolis-SC, CEP: 88025-220, na qualidade de Gerente de Centralizadora, conforme procuração lavrada no 2º Ofício de Notas e Protesto de Brasília-DF, Livro nº 3643-P, Fls. 128, datada em 16 de março de 2026, com substabelecimento lavrado no 2º Ofício de Notas e Protesto de Títulos de Brasília-DF, Livro nº 3644-P, Fls. 008, datada em 25 de março de 2026; em razão do inadimplemento do devedor fiduciário Sr. JOÃO FELIPE MIRANDA DEMITO, já qualificado no **R-5 acima**, a **propriedade do imóvel objeto desta matrícula fica CONSOLIDADA** em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, acima qualificada, o devedor, após ter sido regularmente intimado, nos termos do art. 26 da Lei 9.514/97, para cumprimento das obrigações contratuais assumidas através do *Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Vinculada a Empreendimento, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações – Recursos SBPE* nº 1.7877.0289326-4, datado de 18/06/2024, junto à credora fiduciária, onde restou comprovada “**A NÃO PURGAÇÃO DA MORA**” no prazo legal, tudo em conformidade com o procedimento de intimação que tramitou perante esta Serventia. Valor Venal da Consolidação R\$2.134.532,91 (dois milhões, cento e trinta e quatro mil, quinhentos e trinta e dois reais e noventa e um centavos), comprovado o recolhimento de **ITBI** - DUAM nº 11181243 com valor recolhido na importância de R\$42.690,66 (quarenta e dois mil seiscentos e noventa reais e sessenta e seis centavos), junto à Caixa Econômica Federal, e Certidão de Quitação de ITBI emitida em 06 de agosto de 2026, código de verificação nº 1786034883353, demais condições constam no presente requerimento. Averbação concluído(a) aos 17/08/2026. Valor para fins fiscais: R\$ 2.134.532,91. . Emolumentos: R\$ 3.305,76; Taxa Judiciária: R\$ 842,75; Funcivil: R\$ 454,63; ISSQN: R\$ 165,29; FSE: R\$ 2,80; Comunicação, Meio Físico ou Eletrônico: R\$ 17,45; Comunicação, Meio Físico ou Eletrônico: R\$ 17,45; Comunicação, Meio Físico ou Eletrônico: R\$ 17,45; TOTAL: R\$ 4.823,58. Selo digital: 127621AAA603717 - Código de

AV.11-M-101.631-10/08/2026-Prot.181.929: 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, qualificada no *R-4* retro, **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 17/08/2026**, data esta em que foi efetivada a consolidação, para que “a propriedade plena” possa “passar à Credora Fiduciária”. Averbação concluído(a) aos 17/08/2026. . Emolumentos: R\$ 28,73; Taxa Judiciária: R\$ 11,93; Funcivil: R\$ 15,49; ISSQN: R\$ 1,44; FSE: R\$ 2,80; ; TOTAL: R\$ 60,39. Selo digital: 127621AAA603718 - Código de validação: QQM. Dou fé. RRCL Oficial Substituto.

**O referido é verdade e dou fé.
Araguaína, 17 de agosto de 2026.**

**-Assinatura eletrônica-
Bel. 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\$ 28,73
TFJ	R\$ 11,93
Funcivil	R\$ 15,49
FSE	R\$ 2,80
ISSQN	R\$ 1,44
Total	R\$ 60,39





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 78BZ7-36SYN-2QPAX-U2V5H

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

Rafael Rodrigues Carvalho Lima (CPF ***.933.731-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/78BZ7-36SYN-2QPAX-U2V5H>

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

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