



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° 026153.2.0102078-92

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° **102.078**, 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 **203**, localizado no **1° Pavimento**, Bloco **F**, do empreendimento denominando **RESIDENCIAL LUGANO**, situado nesta cidade, no loteamento **CHÁCARAS ANHANGUERA GLEBA B**, composto de 01 (uma) sala, 01 (um) hall, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) área de serviço, 02 (dois) quartos, 01 (uma) garagem, área de uso comum coberta e descoberta, com área privativa de 48,60 m², área privativa total de 48,60 m², área de uso comum de 75,7780 m², área real total de 124,3780 m² e coeficiente de proporcionalidade de 0,00556; confrontando pela frente com a área de uso comum (hall); pelo fundo com a área de uso comum descoberta; pelo lado direito com o apartamento 201 e pelo lado esquerdo com a área de uso comum descoberta; edificado no Lote **05** da Quadra **30**, com a área de **15.849,84 m²**, confrontando pela frente com a Rua Botocudos, com 83,80 metros; pelo fundo o córrego sem denominação e sem dimensão determinada na planta; pelo lado direito a chácara 04, com 189,00 metros e pelo lado esquerdo a chácara 07, com 200,00 metros. PROPRIETÁRIA: **CONSTRUTORA E INCORPORADORA ATLAS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 37.857.810/0001-79, com sede na Avenida 15 de junho, Quadra 03, Lote 26, Apartamento 01, Valparaíso II, nesta cidade. REGISTRO ANTERIOR: **100.245**. Em 21/09/2021. A Substituta

Pedido nº 23.152 - nº controle: 4B454.A4274.79734.E5A4841

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4SSRL-2ZUVA-Q5JDL-2BU59>

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/4SSRL-2ZUVA-Q5JDL-2BU59>

Av-1=102.078 - 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 23/07/2021, do qual fica uma via aqui arquivada, devidamente registrada sob o nº R-2=100.245, desta Serventia. A Substituta

Av-2=102.078 - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO - Procedo esta averbação para consignar que neste imóvel foi constituído Patrimônio de Afetação, conforme consta da averbação nº Av-3=100.245, desta Serventia. A Substituta

Av-3=102.078 - 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-4=100.245, considerando não ter sido concretizada a incorporação objeto do R-2=100.245. Em 12/08/2022. A Substituta

Av-4=102.078 - 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-5=100.245, Livro 2, desta Serventia. 12/08/2022. A Substituta

Av-5=102.078 - Protocolo nº 136.914, de 24/04/2023 - INCLUSÃO DE INSCRIÇÃO MUNICIPAL - Nos termos da Certidão Negativa de Débitos, da Prefeitura Municipal desta cidade, emitida em 24/04/2023, fica averbado o número da inscrição municipal do imóvel, que é **265921**. Fundos estaduais: R\$ 447,01. ISSQN: R\$ 105,18. Prenotação: R\$ 5,00. Busca: R\$ 8,33. Taxa judiciária: R\$ 18,87 e Emolumentos: R\$ 20,00. Em 28/04/2023. A Substituta

Av-6=102.078 - Protocolo nº 136.914, de 24/04/2023 - CANCELAMENTO DE GARANTIA HIPOTECÁRIA - Em virtude de Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - Recursos do FGTS, firmado em Brasília - DF, em 10/04/2023, no item 1.7 a credora Caixa Econômica Federal - CEF, autoriza o cancelamento da garantia hipotecária que onera este imóvel, objeto da Av-4=102.078. Emolumentos: R\$ 20,00. Em 28/04/2023. A Substituta

R-7=102.078 - Protocolo nº 136.914, de 24/04/2023 - COMPRA E VENDA - Em virtude do contrato acima, celebrado entre Construtora e Incorporadora Atlas Ltda, inscrita no CNPJ/MF sob o nº

Pedido nº 23.152 - nº controle: 4B454.A4274.79734.E5A4841



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4SSRL-2ZUVA-Q5JDL-2BU59>

37.857.810/0001-79, com sede na Avenida 15 de Junho, Quadra 03, Lote 26, Apartamento 01, Valparaíso II, nesta cidade, como vendedora, incorporadora, construtora e fiadora, e **RONDINEI NUNES GURGEL**, brasileiro, solteiro, jardineiro, CI nº 3443627 SSP-DF, CPF nº 727.306.501-30, residente e domiciliado no Setor S, Quadra 11, Lote 16, Apartamento 207, Gama, 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\$ 185.000,00 (cento e oitenta e cinco mil reais), reavaliado por R\$ 185.000,00 (cento e oitenta e cinco mil reais), dos quais: R\$ 52.682,60 (cinquenta e dois mil seiscentos e oitenta e dois reais e sessenta centavos), valor dos recursos próprios; R\$ 21.457,00 (vinte e um mil e quatrocentos e cinquenta e sete reais), valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União e R\$ 110.860,40 (cento e dez mil oitocentos e sessenta reais e quarenta centavos), valor do financiamento concedido pela credora. O contrato se rege em seu todo pelos itens A a J e de 1 a 37, expedido em quatro vias, uma das quais fica arquivada neste Cartório. Emolumentos: R\$ 1.176,65. Em 28/04/2023. A Substituta

R-8=102.078 - Protocolo nº 136.914, de 24/04/2023 - 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\$ 110.860,40 (cento e dez mil oitocentos e sessenta reais e quarenta centavos), 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\$ 599,51, vencível em 11/05/2023, sendo que o valor da garantia fiduciária é de R\$ 185.000,00 (cento e oitenta e cinco mil reais). Emolumentos: R\$ 873,57. Em 28/04/2023. A Substituta

Av-9=102.078 - Protocolo nº 147.044, de 15/12/2023 - CONSTRUÇÃO - Em virtude de requerimento firmado nesta cidade, em 13/12/2023, pela Portal Construtora e Engenharia Ltda, foi pedido que se averbasse e como averbada fica a construção total do empreendimento, objeto do R-2 e Av=4-100.245, conforme Carta de Habite-se nº 624-23-VPO-HAB, expedida pela Coordenadora de Planejamento Urbano da Divisão de Serviços de Fiscalização de Obras desta cidade, Ana Lilia Santos Barbosa Leite, em 12/12/2023; ART - Anotação de Responsabilidade Técnica nº 1020210060161, registrada em 22/03/2021 e Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União nº 90.007.37430/71-001, emitida em 13/12/2023 com validade até 10/06/2024. O valor referente a construção deste imóvel, consta no

Pedido nº 23.152 - nº controle: 4B454.A4274.79734.E5A4841



Valide aqui
este documento

Quadro IV-A da referida incorporação, atualizado e arquivado neste Cartório. Em 05/01/2024. A Substituta

Av-10=102.078 - Protocolo nº 147.049, de 15/12/2023 - 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-8=102.012, Livro 2 desta Serventia. A Substituta

Av-11=102.078 - Protocolo nº 147.050, de 15/12/2023 - 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 3.957, Livro 3 de Registro Auxiliar. A Substituta

Av-12=102.078 - Protocolo n.º 180.760, 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, 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\$ 190.944,70 (cento e noventa mil novecentos e quarenta e quatro reais e setenta centavos). A credora fiduciária deverá promover os leilões públicos resultante do art. 27 da Lei 9.514/97. Selo: 01392601163709325770005. 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.

Pedido nº 23.152 - nº controle: 4B454.A4274.79734.E5A4841

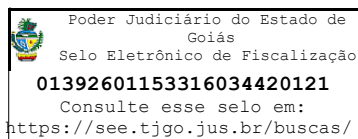
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4SSRL-2ZUVA-Q5JDL-2BU59>



Valide aqui
este documento

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.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4SSRL-2ZUVA-Q5JDL-2BU59>

Registro de Imóveis
Valparaíso de Goiás

Pedido nº 23.152 - nº controle: 4B454.A4274.79734.E5A4841