



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 107.794 Código Nacional de Matrícula nº 026377.2.0107794-98, 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 14,99%, edificado no **Lote 24 da Quadra 16**, situado no loteamento denominado **JARDIM PÉROLA DA BARRAGEM I**, em Águas Lindas de Goiás - GO, com a área de **360,00m²**. Confrontando pela Frente para a **Rua 09**, que corresponde ao **Apartamento 203, no Pavimento Superior**, localizado no **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ORQUÍDEA IV**, contendo: 01 cozinha, 01 banheiro, 01 sala de estar, 02 quartos, 01 área de serviço e 01 hall. Com a área privativa total de 58,11m², sendo 58,11m² de área privativa da unidade autônoma coberta; 6,89m² de área de uso comum coberta (escada/circulação), 18,83m² de área de uso comum descoberto (acesso e calçada), 65,00m² de área total construída, área da fração do terreno do terreno de 53,86m² ou fração ideal de 14,99%. **PROPRIETÁRIO: SPE - F & A INCORPORAÇÕES LTDA**, sociedade empresária limitada inscrita no C.N.P.J. sob o número 47.255.981/0001-81, com sede na Quadra 20, Lote 04, Jardim da Barragem V, Águas Lindas de Goiás-GO. **REGISTRO ANTERIOR: R-04=104.538** deste Ofício. **Prenotada neste Serviço Registral sob o nº 152.907, em 31/01/2024**. Dou fé; Registrado em 08/02/2024. O Oficial Sandro Alexander Ferreira.

Selo Agrupador: 01592401222870125430199

Emolumentos Busca: R\$ 16,67; Fundos: R\$ 3,54; ISSQN: R\$ 0,83.

Emolumentos Abertura de Matrícula: R\$ 51,65; Fundo: R\$ 10,98; ISSQN: R\$ 2,58.

AV-01=107.794 - CONSTRUÇÃO - Certifico que, conforme requerimento apresentado pelo(a) proprietário(a) deste imóvel, acima qualificado, prenotado neste Serviço Registral sob o nº 152.907, em 31/01/2024, instruído com: Certificado de Conformidade do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Goiás nº 21709/24, emitido em 29/01/2024, Carta de Habite-se nº 607/2023 expedida em 21/12/2023 pela Prefeitura Municipal de Águas Lindas de Goiás - GO, para averbar a construção do **Apartamento 203 do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ORQUÍDEA IV**, sendo atribuído à construção da unidade o valor de **R\$ 78.696,45**. Com a área edificada de 60,49m². Dou fé.; Registrado em 08/02/2024. O Oficial Sandro Alexander Ferreira.

Selo Agrupador: 01592401222870125430199

Emolumentos Averbação: R\$ 348,71; Fundo: R\$ 74,10; ISSQN: R\$ 17,44.

AV-02=107.794 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO - Procedo a esta averbação, a requerimento da incorporadora, prenotado neste Serviço Registral sob o nº 152.907, em 31/01/2024, para instituir o **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ORQUÍDEA IV**, na forma do Instrumento Particular datado em 30/01/2024, registrado sob o nº **R-04=104.538**, 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 08/02/2024. O Oficial Sandro Alexander Ferreira.

Selo Agrupador: 01592401222870125430199

Emolumentos Averbação: R\$ 4,34; Fundo: R\$ 0,92; ISSQN: R\$ 0,22.

AV-03=107.794 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - Certifico que, conforme requerimento apresentado pelo(a) proprietário(a) deste imóvel, acima qualificado, prenotado neste Serviço Registral sob o nº 152.907, em 31/01/2024, 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 **4.736**, livro 03 do Registro Auxiliar. Dou fé.; Registrado em 08/02/2024. O Oficial Sandro Alexander Ferreira.

Selo Agrupador: 01592401222870125430199
Emolumentos Averbação: R\$ 39,98; Fundo: R\$ 8,50; ISSQN: R\$ 2,00.

AV-04=107.794- AVERBAÇÃO - Em cumprimento ao art. 176 da Lei 6015/73, e título prenotado neste Serviço Registral sob o nº 156.156, em 08/05/2024, averbo o presente para constar que este imóvel é objeto da inscrição municipal nº 1.25.00016.00024.6. Dou fé; Registrado em 13/05/2024. O Oficial Sandro Alexander Ferreira.

Selo Agrupador 01592405023018728920102

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=107.794- VENDA - CONTRATO POR INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL, MUTUO E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA NO SFH - SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - CARTA DE CRÉDITO INDIVIDUAL - CCFGTS – PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA (PMCMV), nº 8.4444.3392763-2, datado de 03/05/2024, prenotada neste Serviço Registral sob o nº 156.156, em 08/05/2024, o imóvel objeto desta matrícula foi vendido pelo transmitente: **SPE - F & A INCORPORAÇÕES LTDA**, acima qualificado, ao adquirente: **LUCAS MOREIRA DA COSTA**, brasileiro, nascido aos 12/03/1999, filiação: Francisco Antonio da Costa e Shirlei da Silva Moreira, solteiro, agente administrativo, CNH-06888625010 DETRAN-DF e CPF-044.185.331-50, com endereço eletrônico: lucas.moreiract@gmail.com, residente e domiciliado na Quadra 47 Lote 45, Rua 25, Jardim da Barragem IV, Águas Lindas de Goiás/GO, pelo preço de R\$ 170.000,00. Pago o imposto de transmissão inter-vivos, em 07/05/2024, guia do ITBI nº 5115733 da Prefeitura de Águas Lindas de Goiás-GO. Emitida a DOI. Avaliação R\$ 170.000,00. Dou fé; Registrado em 13/05/2024. O Oficial Sandro Alexander Ferreira.

Selo Agrupador 01592405023018728920102

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

R-06=107.794- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - CONTRATO POR INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL, MUTUO E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA NO SFH - SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - CARTA DE CRÉDITO INDIVIDUAL - CCFGTS – PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA (PMCMV), nº 8.4444.3392763-2, datado de 03/05/2024, prenotada neste Serviço Registral sob o nº 156.156, em 08/05/2024, o imóvel objeto desta matrícula foi alienado fiduciariamente pelo fiduciante: **LUCAS MOREIRA DA COSTA**, qualificado 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\$ 123.774,93**, Valor da Garantia e do Imóvel para fins de venda em público leilão R\$ 170.000,00; Sistema de Amortização: TABELA PRICE; Prazos em meses - De amortização: 360; de renegociação: 0; Taxa Anual de Juros (%): Nominal: 8.1600; Efetiva: 8.4722; Encargo Inicial: Prestação Total: R\$ 749,99; Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 10/06/2024; 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 13/05/2024. O Oficial Sandro Alexander Ferreira.

Selo Agrupador 01592405023018728920102

Emolumentos Registro (PMCMV): R\$ 873,57; Fundos R\$ 185,63; ISSQN R\$ 43,68.

AV-07=107.794 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Em virtude do Requerimento firmado em 14 de novembro de 2024, dirigido a este Cartório, pela Credora: Caixa Econômica Federal, prenotado neste Serviço Registral sob o nº 164.621 em 14/11/2024, tendo em vista a não purga da mora no prazo legal, foi requerido em 23 de julho de 2025, nos termos do Art. 26, parágrafo 7º da Lei 9.514/97, que se averbasse, como averbado fica pelo preço de R\$ 171.730,02 a consolidação desta propriedade, juntamente com suas benfeitorias, objeto da Mat. 107.794 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 18/07/2025, guia do ITBI nº 5307944 da Prefeitura de Águas Lindas de Goiás-GO. Avaliação R\$ 171.730,02. Dou fé; Registrado em 15/08/2025. O Oficial Sandro Alexander Ferreira.

Selo Agrupador: 01592411112952625430223.

Emolumentos Prenotação: R\$ 10,00. Taxa Judiciária: R\$ 18,87. Fundos: R\$ 2,13. ISSQN: R\$ 0,50.



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



Emolumentos Busca: R\$ 16,67. Fundos: R\$ 3,54. ISSQN: R\$ 0,83.
Emolumentos Intimação: R\$ 150,70. Fundos: R\$ 32,02. ISSQN: R\$ 7,54.
Emolumentos Edital de Intimação: R\$ 99,03. Fundos: R\$ 21,04. ISSQN: R\$ 4,95.
Emolumentos Consolidação da Propriedade: R\$ 705,99. Fundos: R\$ 150,02. ISSQN: R\$ 35,30.

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, **15 de agosto 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: 224378
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: BB5DF-GR25S-TL9QE-6LBST

*** 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/BB5DF-GR25S-TL9QE-6LBST>

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

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