



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° 026153.2.0075070-24

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° **75.070**, 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 **802**, localizado no **8° Pavimento do Bloco A**, do empreendimento denominando **CONJUNTO RESIDENCIAL 10 (CR-10)**, situado nesta cidade, no lugar denominado **Parque das Cachoeiras, na Fazenda Santa Maria**, composto de 02 (dois) quartos, circulação, banheiro social, sala e cozinha conjugada com área de serviço e vaga de garagem n° 477; com área privativa de 45,09 m², área privativa total de 45,09 m², área de uso comum de 22,79 m², área real total de 67,88 m² e fração ideal de 0,001974%; confrontando pela frente com área comum; pelo fundo com área externa; pelo lado direito com área comum e pelo lado esquerdo com Apartamento 801; edificado na área de **24.453,25 m²**, confrontando com frente para a via pública, com 54,839 metros; fundo para via pública em duas secções, com 95,00 metros e 66,00 metros; pelo lado direito para via pública em três secções com 144,841 metros e 54,619 metros e pelo lado esquerdo para a via pública em duas secções com 200,00 metros e 92,00 metros. PROPRIETÁRIA: **JOSÉ CELSO GONTIJO ENGENHARIA S/A**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 06.056.990/0001-66, com sede em Brasília - DF. REGISTRO ANTERIOR: **2.521**, Livro 2 desta Serventia. Em 28/08/2015. A Substituta

Av-1=75.070 - INCORPORAÇÃO - Procedo a esta averbação para

Pedido nº 18.485 - nº controle: 47454.54273.79724.95E4F41

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QDSFG-N86KZ-MSSPM-UE3W2>

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

consignar que o imóvel objeto desta matrícula, está sendo edificado sob o regime de Incorporação, na forma estabelecida do Instrumento Particular de 29/06/2015, do qual fica uma via aqui arquivada, devidamente registrada no R-7=2.521, Livro 2 desta Serventia. A Substituta

Av-2=75.070 - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO - Procedo esta averbação para consignar que neste imóvel foi constituído Patrimônio de Afetação, conforme consta da averbação nº Av-8=2.521, desta Serventia. A Substituta

R-3=75.070 - Protocolo nº 75.720 de 23/06/2016 - GARANTIA HIPOTECÁRIA - Em virtude do Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que entre si celebram José Celso Gontijo Engenharia S/A e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no Âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, firmado nesta cidade, em 29/06/2016, entre Caixa Econômica Federal - CEF, com sede em Brasília - DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, como credora; José Celso Gontijo Engenharia S/A, com sede no Setor SHCS 114/115, Conjunto A, Bloco 01, 41, Lojas 18 a 34, Asa Sul, Brasília - DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.056.990/0001-66, como devedora e construtora; José Celso Valadares Gontijo, brasileiro, casado, engenheiro civil, CI nº 169487 SSP-DF, CPF nº 001.997.021-87; JCVG Participações S/A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.169.690/0001-68, com sede no SHCS EQ 114/115, Conjunto A, Bloco 01, Sala 26, Asa Sul, Brasília - DF, como fiadores; foram todas as unidades do empreendimento denominado "CONJUNTO RESIDENCIAL 10 (CR-10)", totalizando 480 unidades, bem como as benfeitorias que lhe serão acrescentadas, dados a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF** em **primeira e especial hipoteca**, transferível a terceiros, para garantia da dívida de R\$ 41.597.839,75 (quarenta e um milhões quinhentos e noventa e sete mil oitocentos e trinta e nove reais e setenta e cinco centavos), em garantia de obrigações contraídas e de débitos futuros, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento denominado **"CONJUNTO RESIDENCIAL 10 (CR-10)"**, cuja incorporação está registrada no R-7=2.521. A garantia hipotecária recai sobre as 480 unidades mencionadas no contrato que será paga em 24 meses a contar do primeiro dia do mês subsequente à liberação última da parcela prevista no cronograma físico-financeiro do empreendimento, para término da obra, à taxa de juros nominal de 8,0000% a.a e efetiva de 8,2999% a.a. Para fins do artigo 1.484 do Código Civil fica fixado o valor em R\$ 77.072.000,00 (setenta e sete milhões setenta e dois mil reais)). O contrato se rege em seu

Pedido nº 18.485 - nº controle: 47454.54273.79724.95E4F41

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QDSFG-N86KZ-MSSPM-UE3W2>

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/QDSFG-N86KZ-MSSPM-JE3W2>

todo pelos itens A a C e pelas cláusulas 1ª a 30ª expedido em quatro vias, uma das quais fica arquivada neste Cartório. Em 12/07/2016. A Substituta

Av-4=75.070 - Protocolo nº 75.847, de 30/06/2016 - RETIFICAÇÃO DA INCORPORAÇÃO DE CONDOMÍNIO - Em virtude de requerimento firmado nesta cidade, em 21/06/2016, pela José Celso Gontijo Engenharia S/A, acima qualificada, foi pedido que se retificasse e como retificado fica o registro da incorporação do Conjunto Residencial 10 (CR-10), objeto do R-7=2.521, **Quadro I: conforme alteração do responsável técnico que assinou os Quadros da NBR, item 2.1, 2.2 e 2.3; Quanto ao padrão de acabamento de "Normal para Baixo" item 3.6; Vaga de Garagem de "áreas de uso comum" para "acessórios de Unidade Autônoma" item 3.8.3 para 3.8.2. Quadro III: Alteração do Sinduscon-DF para Sinduscon-GO. Quadro VII: Modificação do Terraço descoberto de "Grama" para "Grama natural". Quadro VIII: As vagas de garagens descobertas "Concreto/Grama" passou a ser de "Concreto/Grama natural"; Quadra Cimentado passou a ser Quadra - Garrafão Cimentado e inclusão do Campo de Futebol de "Grama natural".** Tudo de acordo com a documentação apresentada que fica em Cartório arquivada. Em 13/07/2016. A Substituta

Av-5=75.070 - Protocolo nº 91.357, de 05/09/2018 - INSCRIÇÃO MUNICIPAL - Nos termos da Certidão Negativa de Débitos, da Prefeitura Municipal desta cidade, emitida em 05/09/2018, fica averbado o número da inscrição municipal do imóvel, que é **123584**. Em 11/09/2018. A Substituta

Av-6=75.070 - Protocolo nº 91.357, de 05/09/2018 - CANCELAMENTO DE GARANTIA HIPOTECÁRIA - Em virtude do 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 - PMCMV - Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS da Devedora, firmado nesta cidade, em 10/08/2018, no item 1.7 a credora Caixa Econômica Federal - CEF, autoriza o cancelamento da garantia hipotecária que onera este imóvel, objeto da R-3=75.070. Em 11/09/2018. A Substituta

R-7=75.070 - Protocolo nº 91.357, de 05/09/2018 - COMPRA E VENDA - Em virtude do contrato acima, celebrado entre José Celso Gontijo Engenharia S/A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.056.990/0001-66, com sede no SHC/S EQS 114/115, Conjunto A, Bloco 1, Salas 10 a 16 e 28 a 34, Asa Sul, Brasília - DF, como vendedora, incorporadora, construtora e fiadora, e **JUSSARA MEDEIROS DE ARAÚJO**, brasileira, solteira, vendedora, CI nº 1886496 SSP-DF, CPF nº 002.573.151-36,

Pedido nº 18.485 - nº controle: 47454.54273.79724.95E4F41

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/QDSFG-N86KZ-MSSPM-UE3W2>

residente e domiciliada na Rua Guaranai 11, Quadra 10, Lote 2A, Casa 13, Chácara Anhanguera A, nesta cidade, como compradora e devedora fiduciante e ainda 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\$ 157.000,00 (cento e cinquenta e sete mil reais), reavaliado por R\$ 157.000,00 (cento e cinquenta e sete mil reais), dos quais: R\$ 37.351,64 (trinta e sete mil trezentos e cinquenta e um reais e sessenta e quatro centavos), valor dos recursos próprios; R\$ 5.821,36 (cinco mil oitocentos e vinte e um reais e trinta e seis centavos), valor dos recursos da conta vinculada do FGTS; R\$ 11.852,00 (onze mil e oitocentos e cinquenta e dois reais), valor do desconto complemento concedido pelo FGTS e R\$ 101.975,00 (cento e um mil e novecentos e setenta e cinco reais), valor do financiamento concedido pela credora. O contrato se rege em seu todo pelos itens A a E e pelos itens 1 a 37, expedido em quatro vias, uma das quais fica arquivada neste Cartório. Em 11/09/2018. A Substituta

R-8=75.070 - Protocolo nº 91.357, de 05/09/2018 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Em virtude do mesmo contrato acima, no item 15, foi este imóvel dado em alienação fiduciária a credora **CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF**, acima qualificada, nos termos da Lei 9.514 de 20/11/1997, para garantia da dívida no valor de R\$ 101.975,00 (cento e um mil e novecentos e setenta e cinco reais), que será pago em 360 meses, à taxa anual de juros nominal de 5,00% e efetiva de 5,1161%, com o valor da primeira prestação de R\$ 575,20, vencível em 10/09/2018, sendo que o valor da garantia fiduciária é de R\$ 157.000,00 (cento e cinquenta e sete mil reais). Em 11/09/2018. A Substituta

Av-9=75.070 - Protocolo nº 97.911, de 11/07/2019 - CONSTRUÇÃO - Em virtude de requerimento firmado em Brasília - DF, em 08/07/2019, pela José Celso Gontijo Engenharia S/A foi pedido que se averbasse e como averbada fica a construção do imóvel objeto desta matrícula, conforme Carta de Habite-se nº 116/2018, expedida pela Diretora da Divisão de Serviços de Fiscalização de Obras da Superintendência dos Serviços de Fiscalização Municipal desta cidade, Ana Lilia Santos Barbosa Leite, em 26/12/2018; ARTs - Anotações de Responsabilidades Técnicas nºs 1020150006435, nº 1020150066073, nº 1020180003704 registradas pelo CREA-GO, em 15/01/2015, 23/04/2015 e 10/01/2018 e CND do INSS nº 001532019 - 88888066 emitida em 05/07/2019 válida até 01/01/2020. O valor referente a construção deste imóvel, consta no Quadro IV-A da referida incorporação, atualizado e arquivado neste Cartório. Em 16/07/2019. A Substituta

Pedido nº 18.485 - nº controle: 47454.54273.79724.95E4F41



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QDSFG-N86KZ-MSSPM-UE3W2>

Av-10=75.070 - 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-14=2.521, Livro 2 desta Serventia. A Substituta

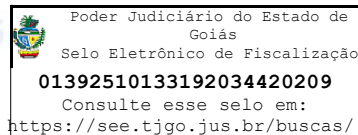
Av-11=75.070 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - Procedo a esta averbação para constar que foi instituída de acordo com a Lei nº 4.591/1964, a Convenção de Condomínio, conforme registro feito nesta data sob nº 3.572, Livro 3 de Registro Auxiliar. A Substituta

Av-12=75.070 - Protocolo n.º 176.698, de 07/10/2025 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE - Em virtude do requerimento, datado de 24/09/2025, tendo em vista o inadimplemento por parte da proprietária 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 4, lotes 3/4, Brasília-DF. Certifico que, nos termos da legislação, no dia 27/06/2025, a mutuária assinou a intimação, tomando ciência e aguardou-se os 15 (quinze) dias para a purgação da mora, imóvel este avaliado por R\$ 165.575,23 (cento e sessenta e cinco mil quinhentos e setenta e cinco reais e vinte e três centavos) . A credora fiduciária deverá promover os leilões públicos resultante do art. 27 da Lei 9.514/97. Selo: 01392510155162725770010. Cotação do ato: emolumentos: R\$781,16; ISSQN: R\$39,06; taxa judiciária: R\$19,78; FUNDESP/GO: R\$78,12; FUNEMP: R\$23,43; OAB/DATIVOS: R\$15,62; FUNPROGE: R\$15,62; FUNDEPEG: R\$9,76; FUNCOMP: R\$46,87. Total: R\$1029,42. Valparaíso de Goiás-GO, 15 de outubro de 2025. Assinado digitalmente por Angélica Silva Araújo Soares - Substituta.

O referido é verdade e dou fé.

Valparaíso de Goiás, 16 de outubro de 2025.

Emol...: R\$ 88,84
Tx.Jud.: R\$ 19,17
Fundos.: R\$ 21,55
ISSQN...: R\$ 4,44
Total...: R\$ 134,00



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.

Pedido nº 18.485 - nº controle: 47454.54273.79724.95E4F41