



Valide aqui
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO

Luziânia - Estado de Goiás
Ana Carolina Degani de Oliveira
Oficial Registradora

Pedido: **349.260**

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifica que a presente é reprodução autêntica da matrícula nº **200.648**. Código Nacional da Matrícula nº 028282.2.0200648-89, que foi extraída por meio eletrônico nos termos do Art.19, §1º, da Lei 6.015 de 1973 e Art.41 da Lei 8.935 de 18/11/1994 cujo teor é o seguinte: **IMÓVEL: Apartamento 404, localizado no 4º Pavimento da Torre 01, do empreendimento denominado VILLAS DE ESPANHA - RESIDENCIAL MADRI, situado nesta cidade, no loteamento denominado Bairro São Caetano, composto de 01 sala, 01 banheiro social, 01 cozinha, 01 área de serviço, 01 quarto, 01 suíte com banheiro e 01 circulação que permite acesso aos quartos e banheiro social, com a área privativa da unidade de 51,87 m², área comum de divisão não proporcional de 10,35 m², área comum de divisão proporcional de 9,6500 m², área comum total de 20,0000 m², cota ideal do terreno de 46,5000 m², área total real de 71,8700 m², área equivalente total unidade de 65,3350 m² e fração ideal do solo e nas outras partes comuns de 0,00620; confrontando pela frente com circulação e com área externa/fachada leste, pelo fundo com apartamento o 406, pelo lado direito com o apartamento 403 e pelo lado esquerdo com área externa/fachada norte, correspondendo a este apartamento a vaga de garagem nº 82; edificado no lote 02, com a área de 7.500,67 m², confrontando pela frente com a Rua Ipameri, com 80,78 metros mais um chanfro de 7,07 metros; pelo fundo com a Avenida Tiradentes, com 30,85 metros; pelo lado direito com a Avenida Carlos Gomes, com 90,00 metros mais um chanfro de 8,70 metros e pelo lado esquerdo limita-se na primeira quebrada com o lote 03, com 104,80 metros mais uma quebrada de 30,00 metros limitando com o lote 01. PROPRIETÁRIO: VILLAS DE ESPANHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, com sede na Rua Minas Gerais, Quadra 01, Lotes 3 a 8, Sala 3, Jardim Cerejeiras, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.465.498/0001-06. REGISTRO ANTERIOR: R-4 e R-5=160.858. Em 26/12/2012. A Suboficial (a) ICAMARAL**

Av-1=200.648 - O imóvel objeto desta matrícula está sendo edificado sob o regime de Incorporação, nos termos da Lei 4.591/64, de acordo com Memorial de Incorporação depositado neste Cartório e registrado sob o nº R-5=160.858, na matrícula nº 160.858, feito nesta data. Em 26/12/2012. A Suboficial (a) ICAMARAL

Av-2=200.648 - De acordo com o memorial de incorporação retificado depositado neste Cartório e averbado sob o nº Av-7=160.858, feita nesta data, fica retificada a descrição do imóvel objeto desta matrícula, para: Apartamento Apartamento 404, localizado no 4º Pavimento da Torre 01, confrontando pela frente com circulação e com área externa/fachada leste, pelo fundo com o apartamento 406, pelo lado direito com o apartamento 403, e pelo lado esquerdo com a área externa/fachada norte, composto de 01 sala, 01 banheiro social, 01 cozinha, 01 área de serviço, 01 quarto, 01 suíte com banheiro e 01 circulação que permite acesso aos quartos e banheiro social, vaga de garagem nº 119 com a área privativa da unidade de 51,87 m², área comum de divisão não proporcional de 10,35 m², área comum de divisão proporcional de 9,6500 m², área comum total de 20,0000 m², cota ideal de terreno do 46,5000 m², área total real de 71,8700 m²,



Valide aqui
este documento



onr

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

000.001

área equivalente total unidade de 65,3350 m² e fração ideal do solo e nas outras partes comuns de 0,00620. Protocolo: 285.054. Emolumentos: R\$ 27,02. Em 02/07/2014. A Oficiala Respondente (a) **EREIS**

Av-3=200.648 - Este imóvel acha-se hipotecado com a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, conforme consta do registro nº R-6=160.858. **Protocolo** : 301.089. Em 13/7/2018. A Oficiala Respondente (a) **EREIS**

Av-4=200.648 - De conformidade com o artigo 213, inciso I, alínea a, da Lei 6.015/73, fica retificada a averbação Av-3=200.648 para constar que o imóvel está hipotecado conforme consta no registro nº R-8=160.858 e não como constou. Em 18/7/2018. A Oficiala Respondente (a) **EREIS**

Av-5=200.648 - O Memorial de Incorporação referente a este imóvel foi retificado, conforme consta da averbação sob o nº Av-10=160.858, sendo que esta unidade autônoma passa a ter seguinte descrição Apartamento **404** localizado no 4º Pavimento da Torre 01, confrontando pela frente com circulação e com área externa/fachada leste, pelo fundo com o apartamento 406, pelo lado direito com o apartamento 403, e pelo lado esquerdo com a área externa/fachada norte, composto de 01 sala, 01 banheiro social, 01 cozinha do tipo americana, 01 área de serviço, 01 quarto, 01 suíte com banheiro e 01 circulação que permite acesso aos quartos e banheiro social, vaga de garagem nº 119 com a área privativa da unidade de **51,87 m²**, área comum de divisão não proporcional de 10,35 m², área comum de divisão proporcional de 9,6500 m², área comum total de 20,0000 m², cota ideal de terreno do 46,5000 m², área total real de 71,8700 m², área equivalente total unidade de 65,3350 m² e fração ideal do solo e nas outras partes comuns de 0,00620. **Protocolo** : 320.083. **Fundos Estaduais** : Fundesp/PJ (10%): R\$ 5,34. Funesp (8%): R\$ 4,28. Estado (3%): R\$ 1,60. Funpes (2,40%): R\$ 1,29. Funemp/GO (3%): R\$ 1,60. Funcomp (3%): R\$ 1,60. Fepadsaj (2%): R\$ 1,06. Funproge (2%): R\$ 1,06. Fundeppeg (1,25%): R\$ 0,67. APAAAF (1,25%): R\$ 0,67. Femal/GO (2,50%): R\$ 1,33. Fecad (1,60%): R\$ 0,85. **ISS** (3%): R\$ 1,60. **Emolumentos** : Busca: R\$ 15,72. Averbação: R\$ 37,71. Em 26/1/2022. A Oficial Respondente (a) **DSBATISTA**

Av-6=200.648 - Foi averbada a construção realizada neste imóvel, conforme consta na averbação nº Av-11=160.858, composto de 01 sala, 01 banheiro social, 01 cozinha do tipo americana, 01 área de serviço, 01 quarto, 01 suíte com banheiro e 01 circulação que permite acesso aos quartos e banheiro social, vaga de garagem nº 119 com a área privativa da unidade de **51,87 m²**. Tudo de acordo com planta e memorial descritivo elaborados sob a responsabilidade técnica do Engenheiro Civil, Danilo Henrique Marra, CREA 24233/D-GO; Anotação de Responsabilidade Técnica - ART n. 1020210203064, registrada pelo CREA-GO, em 15/9/2021 e do Engenheiro Civil, Harry Maurus Rocha Marques, CREA 10261/D-GO; Anotação de Responsabilidade Técnica - ART n. 1020210193340, registrada pelo CREA-GO, em 1º/9/2021; Carta de Habite-se nº 473/2021, expedida pela Prefeitura desta cidade, em 16/9/2021, assinada pelo Diretor da Divisão de Licenciamento e Fiscalização de Obras, Arthur de Araújo Melo e Certidão Negativa de Débitos Relativos à Tributos Federais e a Dívida Ativa da União - Aferição nº 51.223.68278/71-001, período 1º/3/2014 à 16/9/2021, emitida pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, Ministério da Economia, em 23/11/2021, com validade até 22/5/2022. Foi dado à construção o valor de R\$ 61.069,72 (sessenta e um mil sessenta e nove reais e setenta e dois centavos). **Protocolo** : 320.084. A



Valide aqui
este documento



Declaração de emolumentos foi feita como ato único, conforme Decisão proferida em 25/10/2021, PROAD nº 202110000298721 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Goiás, nos termos do Art. 237-A, §1º da Lei 6.015/73. Em 26/01/2022. A Oficial Respondente (a) **DSBATISTA**

Av-7=200.648 - O Condomínio Residencial referente a este imóvel foi instituído conforme registro nº R-13=160.858 e a Convenção de Condomínio no Lº 3 Auxiliar, sob o número 17.275.

Protocolo : 320.085. **Fundos Estaduais** : Fundesp/PJ (10%): R\$ 5,34. Funesp (8%): R\$ 4,28. Estado (3%): R\$ 1,60. Funpes (2,40%): R\$ 1,29. Funemp/GO (3%): R\$ 1,60. Funcomp (3%): R\$ 1,60. Fepadsaj (2%): R\$ 1,06. Funproge (2%): R\$ 1,06. Fundeppeg (1,25%): R\$ 0,67. APAAAF (1,25%): R\$ 0,67. Femal/GO (2,50%): R\$ 1,33. Fecad (1,60%): R\$ 0,85. **ISS** (3%): R\$ 1,60.

Emolumentos : Busca: R\$ 15,72. Averbação: R\$ 37,71. Em 26/1/2022. A Oficial Respondente (a) **DSBATISTA**

Av-8=200.648 - Em virtude de autorização de cancelamento de hipoteca dada pela credora Caixa Econômica Federal - CEF, firmada em Goiânia - GO, em 04/1/2023, fica cancelada a hipoteca que onera este imóvel, objeto das averbações nºs Av-3 e Av-4=200.648. **Protocolo** : 326.155, datado em 17/1/2023. **Fundos Estaduais** : Fundesp/PJ (10%): R\$ 4,00. Funemp/GO (3%): R\$ 1,20. Funcomp (3%): R\$ 1,20. Fepadsaj (2%): R\$ 0,80. Funproge (2%): R\$ 0,80. Fundeppeg (1,25%): R\$ 0,50. **ISS** (3%): R\$ 1,20. **Emolumentos** : Averbação: R\$ 39,98. Em 19/1/2023. **Selo eletrônico** : 00872301113139425430112. A Oficial Respondente (a) **DSBATISTA**

R-9=200.648 - Em virtude de Contrato de Compra e Venda de Unidade Concluída, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Programa Minha Casa, Minha Vida - Recursos FGTS, firmado nesta cidade, em 22/8/2023, entre Villas de Espanha Empreendimentos Imobiliários S/A, situada na Rua Ipameri, Lote 02, Bairro São Caetano, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.465.498/0001-06, como alienante e incorporadora; e, **GABRIELLA VIEIRA CARDOSO**, brasileira, solteira, que declara não manter união estável, maior, operadora de caixa, filha de Daniella Vieira Fonseca e de Wendell Marcos Ribeiro Cardoso, CI nº 6.206.752 SSP-GO, constante da CNH nº 06419504013 DETRAN-GO, CPF nº 053.552.431-50; e **JUNIO SAAVEDRA DE SPINDOLA**, brasileiro, solteiro, que declara não manter união estável, maior, ajudante de depósito, filho de Juraci Tavares Saavedra e de Benedito Vieira de Spindola, CI nº 6.753.608 PC-GO, CPF nº 707.883.561-19, residentes e domiciliados na Rua 04, Quadra 13, lote 32, Setor Norte Maravilha, nesta cidade, como adquirentes e devedores fiduciários; Govesa Indústria, Comércio e Serviços Ltda, situada na Rua 12, Quadra 07, Lotes 01 a 12, Polo Empresarial, Aparecida de Goiânia - GO, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.800.401/0001-94, como construtora; 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\$ 163.000,00 (cento e sessenta e três mil reais), reavaliado por R\$ 163.000,00 (cento e sessenta e três mil reais), dos quais: R\$ 19.650,53 (dezenove mil seiscentos e cinquenta reais e cinquenta e três centavos) são recursos próprios; R\$ 24.422,00 (vinte e quatro mil e quatrocentos e vinte e dois reais) desconto complemento concedido pelo FGTS/União e R\$ 118.927,47 (cento e dezoito mil novecentos e vinte e sete reais e quarenta e sete centavos) financiamento concedido pela credora. O contrato se rege em seu todo pelos itens A ao J e 1 ao 38, expedido em três vias, uma das quais fica arquivada neste Cartório. **Protocolo** : 331.310, datado em 26/10/2023. **PMCMV. Taxa Judiciária** : R\$ 18,87. **Fundos Estaduais** : Fundesp/PJ (10%): R\$ 119,00. Funemp/GO (3%): R\$ 35,70. Funcomp (3%): R\$ 35,70. Fepadsaj (2%): R\$ 23,80. Funproge (2%): R\$ 23,80. Fundeppeg (1,25%): R\$ 14,87. **ISS** (3%): R\$ 35,70.



Valide aqui
este documento



Emolumentos : Prenotação: R\$ 5,00. Busca: R\$ 8,33. Registro: R\$ 1.176,65. Em 10/11/2023.
Selo eletrônico : 00872310233052928920007. A Oficial Respondente (a) **DSBATISTA**

R-10=200.648 - Em virtude do mesmo contrato acima, em seu 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\$ 118.927,47 (cento e dezoito mil novecentos e vinte e sete reais e quarenta e sete centavos), que será pago em 420 meses, à taxa anual de juros nominal de 4,5000% e efetiva de 4,5939%, com o valor da primeira prestação de R\$ 586,64, vencível em 15/9/2023, sendo que o valor da garantia fiduciária é de R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais). **Protocolo** : 331.310, datado em 26/10/2023. **PMCMV**. **Fundos Estaduais** : Fundesp/PJ (10%): R\$ 87,36. Funemp/GO (3%): R\$ 26,21. Funcomp (3%): R\$ 26,21. Fepadsaj (2%): R\$ 17,47. Funproge (2%): R\$ 17,47. Fundepg (1,25%): R\$ 10,92. **ISS** (3%): R\$ 26,21. **Emolumentos** : Registro: R\$ 873,57. Em 10/11/2023. **Selo eletrônico** : 00872310233052928920007. A Oficial Respondente (a) **DSBATISTA**

Av-11=200.648 - Luziânia - GO, 26 de janeiro de 2026. ESCRITURAÇÃO ELETRÔNICA. Certifico que esta matrícula passou a ser escriturada e conservada exclusivamente em meio eletrônico a partir desta data, nos termos do art. 903 do Código de Normas e Procedimentos do Foro Extrajudicial da Corregedoria Geral de Justiça de Goiás. Dou fé. Assinada digitalmente. Isento de custas e emolumentos. **Protocolo**: 349.260, datado em 02/01/2026. **Selo eletrônico**: 00872601022841725430005. **Maria Eduarda de Freitas Pereira - Escrevente.**

Av-12=200.648 - Luziânia - GO, 26 de janeiro de 2026. DESIGNAÇÃO CADASTRAL. Nos termos do requerimento firmado pelo Interessado(o)(s), em Florianópolis, em 29/12/2025 e Certidão Negativa de Débitos Tributários e Dívida Ativa Municipal nº 652519, expedida pela municipalidade local em 12/12/2025, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula está inscrito sob o nº **10.10116.000QD.00002.20**, cadastrado na **CCI nº 394545**. **Protocolo**: 349.260, datado em 02/01/2026. **Fundos Estaduais**: Fundesp/PJ (10%): R\$ 4,45. Funemp/GO (3%) R\$ 1,34. Funcomp (6%): R\$ 2,67. Fepadsaj (2%): R\$ 0,89. Funproge (2%): R\$ 0,89. Fundepg (1,25%): R\$ 0,56. **ISS** (3%): R\$ 1,34. **Emolumentos**: Averbação: R\$ 44,53. **Selo eletrônico**: 00872601022841725430005. **Maria Eduarda de Freitas Pereira - Escrevente.**

Av-13=200.648 - Luziânia - GO, 26 de janeiro de 2026. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. Nos termos do requerimento firmado em Florianópolis - SC, em 29/12/2025, pela credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília - DF, e nos termos do artigo 26, §7º, da Lei nº 9.514/97, procede-se a presente averbação para constar que fica consolidada a propriedade deste imóvel em nome da credora fiduciária acima qualificada, nos termos da alienação fiduciária registrada no R-10 acima, pelo valor de R\$ 194.693,20 (cento e noventa e quatro mil, seiscentos e noventa e três reais e vinte centavos). Para fins de ITBI o imóvel foi avaliado pela municipalidade local no valor de R\$ 194.693,20 (cento e noventa e quatro mil, seiscentos e noventa e três reais e vinte centavos), conforme guia nº 9370836, recolhida no valor total de R\$ 4.672,64 (quatro mil, seiscentos e setenta e dois reais e sessenta e quatro centavos) em 09/12/2025. Realizada consulta à base de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB. Emitida a DOI. **Protocolo**: 349.260, datado em 02/01/2026. **Fundos Estaduais**: Fundesp/PJ (10%): R\$ 78,63. Funemp/GO (3%) R\$ 23,59.



Valide aqui
este documento

Funcomp (6%): R\$ 47,18. Fepadsaj (2%): R\$ 15,73. Funproge (2%): R\$ 15,73. Fundep (1,25%): R\$ 9,83. ISS (3%): R\$ 23,59. **Emolumentos:** Averbação: R\$ 786,29. **Selo eletrônico:** 00872601022841725430005. **Maria Eduarda de Freitas Pereira - Escrevente.**

Emols.:	R\$ 92,79	Taxa Jud.:	R\$ 19,17
Fundes.:	R\$ 9,28	Funemp.:	R\$ 2,78
Funcomp:	R\$ 5,57	Fepadsaj.:	R\$ 1,86
Funproge:	R\$ 1,86	Fundep.:	R\$ 1,16
ISS:	R\$ 2,78	Total:	R\$ 137,25



Selo digital n. **00872601233962134420075**

Consulte o selo em: <https://see.tjgo.jus.br/buscas>

Assinado digitalmente por GABRIEL BOTELHO AFONSO

ESCREVENTE

(703.223.141-19)

Luziânia/GO, 26 de janeiro de 2026

ATENÇÃO

1 - 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 n. 93.240/1986, que regulamenta a Lei n. 7.433/1985.

2 - Segundo o art. 1º, da Lei n. 20.955/2020, constitui condição necessária para os atos de registro de imóveis a demonstração ou declaração no instrumento público a ser registrado do recolhimento integral dos Fundos Institucionais de que trata o art. 15, § 1º, da Lei n. 19.191/2015, com base de cálculo na Tabela XIII, da Lei n. 14.376/2002, inclusive na hipótese de documento lavrado em outra unidade da Federação.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4VQU4-G89H5-3P7PB-CZLXP>