



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° 026153.2.0104541-75

### 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° **104.541**, 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 301**, localizado no **2° Pavimento do Bloco 19**, do empreendimento denominado **RESIDENCIAL GRAN ACROPOLIS IV**, situado nesta cidade, no loteamento denominado **CHÁCARAS E MANSÕES SANTA MARIA**, composto por 01 sala de estar/jantar conjugado com a cozinha, 02 quartos, 01 banheiro social, 01 hall, 01 área de serviço e vaga de estacionamento n° **103**, com a área privativa (principal) de 48,920 m<sup>2</sup>; área privativa total de 48,920 m<sup>2</sup>, área de uso comum de 51,310 m<sup>2</sup>, área real total de 100,229 m<sup>2</sup>, coeficiente de proporcionalidade 0,00330; confrontando pela frente com a calçada e via de acesso interno; pelo fundo com o muro de alvenaria limite com o fundo do lote 38; pelo lado direito com a calçada e com o bloco 17 e pelo lado esquerdo com o apartamento 302; edificado na Chácara **37**, da quadra **08**, formada pela unificação das chácaras 20, 21 e 37, da quadra 08, com a área de **22.437,03 m<sup>2</sup>**, confrontando pela frente com a Rua 08, com 48,00 metros; pelo fundo com a Rua 07, com 93,50 metros; pelo lado direito com as chácaras 38 e 19, em 3 secções, uma com 164,00 metros, outra com 47,29 metros e outra com 150,00 metros (com observador localizado dentro do lote) e pelo lado esquerdo com as chácaras 36 e 22, em 3 secções, uma com 171,33 metros, outra com 4,30 metros e outra com 162,81 metros (com observador

Pedido n° 9.431 - n° controle: 46454.B417D.78724.B594D41

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QQRE4-RYW83-H73SY-HE5XD>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://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/QQRE4-RYW83-H73SY-HE5XD>

localizado dentro do lote). **PROPRIETÁRIA: ASTERI CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.140.152/0001-46, com sede na Quadra 34, Lote 21, Sala 403, Parte, Parque Esplanada III, nesta cidade. REGISTRO ANTERIOR: **100.889**. Em 14/04/2022. A Substituta

-----  
**Av-1=104.541 - 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 17/01/2021, do qual fica uma via aqui arquivada, devidamente registrada sob o nº R-2=100.889, desta Serventia. A Substituta

-----  
**Av-2=104.541 - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO** - Procedo esta averbação para consignar que neste imóvel foi constituído Patrimônio de Afetação, conforme consta da averbação nº Av-3=100.889, desta Serventia. A Substituta

-----  
**Av-3=104.541 - 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**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, devidamente registrada no R-6=100.889, Livro 2, desta Serventia. 24/08/2022. A Substituta

-----  
**Av-4=104.541 - Protocolo nº 133.289, de 17/01/2023 - INCLUSÃO DE INSCRIÇÃO MUNICIPAL** - Nos termos da Certidão Negativa de Débitos, da Prefeitura Municipal desta cidade, emitida em 16/01/2023, fica averbado o número da inscrição municipal do imóvel, que é **264941**. Fundos estaduais: R\$ 384,87. ISSQN: R\$ 90,56. Prenotação: R\$ 5,00. Busca: R\$ 8,33. Taxa judiciária: R\$ 17,97 e Emolumentos: R\$ 20,00. Em 20/01/2023. A Substituta

-----  
**Av-5=104.541 - Protocolo nº 133.289, de 17/01/2023 - 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 Casa Verde Amarela - Recursos do FGTS, firmado em Brasília - DF, em 08/12/2022, no item 1.7, a credora Caixa Econômica Federal - CEF, autoriza o cancelamento da garantia hipotecária que onera este imóvel, objeto da Av-3=104.541. Emolumentos: R\$ 20,00. Em 20/01/2023. A Substituta

-----  
**R-6=104.541 - Protocolo nº 133.289, de 17/01/2023 - COMPRA E VENDA** - Em virtude do contrato acima, celebrado entre Asteri Construções e Incorporações SPE Ltda, inscrita no CNPJ/MF sob o nº

Pedido nº 9.431 - nº controle: 46454.B417D.78724.B594D41



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QQRE4-RYW83-H73SY-HE5XD>

27.140.152/0001-46, com sede na Quadra 34, Lote 21, Sala 403, Parte, Parque Esplanada III, nesta cidade, como vendedora, incorporadora, entidade organizadora e fiadora, e **MARCOS ANTONIO DE OLIVEIRA ROMUALDO**, brasileiro, solteiro, vendedor, CI n° 3019078 SSP-DF, CPF n° 700.108.911-70, residente e domiciliado na Rua 03, Quadra 02, Lote 36, Parque Nova Friburgo A, Cidade Ocidental - GO, como comprador e devedor fiduciante; BP Construções, Incorporações e Empreendimentos Imobiliários Mirante Ltda, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 08.225.371/0001-83, com sede na Quadra 34, Lote 21, Sala 403, Parque Esplanada II, nesta cidade, como construtora e fiadora e como credora fiduciária a Caixa Econômica Federal - CEF, com sede em Brasília - DF, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 00.360.305/0001-04, foi este imóvel alienado pelo preço de R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais), reavaliado por R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais), dos quais: R\$ 44.040,00 (quarenta e quatro mil e quarenta reais), valor dos recursos próprios; R\$ 40.920,00 (quarenta mil e novecentos e vinte reais), valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União e R\$ 85.040,00 (oitenta e cinco mil e quarenta reais), valor do financiamento concedido pela credora. O contrato se rege em seu todo pelos itens de A a J e de 1 a 37, expedido em três vias, uma das quais fica arquivada neste Cartório. Emolumentos: R\$ 1.176,65. Em 20/01/2023. A Substituta

-----  
**R-7=104.541 - Protocolo n° 133.289, de 17/01/2023 - 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\$ 85.040,00 (oitenta e cinco mil e quarenta 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\$ 475,55, vencível em 10/01/2023, sendo que o valor da garantia fiduciária é de R\$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais). Emolumentos: R\$ 581,19. Em 20/01/2023. A Substituta

-----  
**Av-8=104.541 - Protocolo n° 148.342 de 18/01/2024 (ONR - AC003224728) - CONCLUSÃO DA OBRA DE INFRAESTRUTURA** - Procedo a esta averbação para constar que foi averbada a conclusão da obra de infraestrutura do Residencial Gran Acropolis IV, nos termos do artigo 1.063, § 3°, inciso III, do Código de Normas e Procedimentos do foro Extrajudicial da Corregedoria Geral do Estado de Goiás, conforme Av-8=100.889. Em 23/01/2024. A Substituta

-----  
**Av-9=104.541 - Protocolo n° 148.096, de 11/01/2024 (ONR -**

Pedido nº 9.431 - nº controle: 46454.B417D.78724.B594D41



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QQRE4-RYW83-H73SY-HE5XD>

**AC003198511) - CONSTRUÇÃO** - Em virtude de requerimento firmado nesta cidade, em 14/12/2023, pela Asteri Construções e Incorporações SPE Ltda, foi pedido que se averbasse e como averbada fica a construção que realizou neste imóvel, conforme Carta de Habite-se Digital nº 462-23-VPO-HAB, expedida pela Coordenadora de Planejamento Urbano da Divisão de Serviços de Fiscalização de Obras desta cidade, Ana Lilia Santos Barbosa Leite, em 29/11/2023; ART - Anotação de Responsabilidade Técnica nº 1020210263924, registrada pelo CREA-GO, em 02/03/2022 e Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União nº 90.011.62715/73-001, emitida em 05/01/2024, com validade até 03/07/2024. O valor referente a construção deste imóvel, consta no Quadro IV-A da referida incorporação, atualizado e arquivado neste Cartório. Em 23/01/2024. A Substituta

-----  
**Av-10=104.541 - Protocolo nº 148.098, de 11/01/2024 (ONR - AC003198537) - 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-10=100.889, Livro 2 desta Serventia. A Substituta

-----  
**Av-11=104.541 - Protocolo nº 148.099, de 11/01/2024 (ONR - AC003198544) - 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 3.960, Livro 3 de Registro Auxiliar. A Substituta

-----  
**Av-12=104.541 - Protocolo n.º 168.631, de 22/04/2025 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Em virtude do requerimento, datado de 20/03/2025, 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 o mesmo em local ignorado, incerto e inacessível, nos termos da legislação vigente, foi feita a intimação do proprietário via edital, publicado nos dias 18, 19 e 20/12/2024, 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

Pedido nº 9.431 - nº controle: 46454.B417D.78724.B594D41



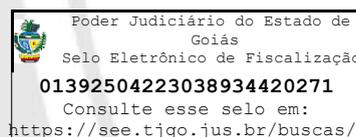
Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QQRE4-RYW83-H73SY-HE5XD>

mora, imóvel este avaliado por R\$ 169.647,78 (cento e sessenta e nove mil seiscentos e quarenta e sete reais e setenta e oito centavos). A credora fiduciária deverá promover os leilões públicos resultante do art. 27 da Lei 9.514/97. Selo: 01392504243917625770008. 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\$840. Valparaíso de Goiás-GO, 25 de abril de 2025. Assinado digitalmente por Isabel Cristina Amaral Guijarro Melander - Substituta.

O referido é verdade e dou fé.  
Valparaíso de Goiás, 28 de abril 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.

# Registro de Imóveis

Valparaíso de Goiás

Pedido nº 9.431 - nº controle: 46454.B417D.78724.B594D41

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital



ONR