



Validate this
document here

7º

REGISTRO DE IMÓVEIS

DO DISTRITO FEDERAL

Ricardo Rodrigues Alves dos Santos - REGISTRADOR
Email: ricardorasantos@gmail.com
<https://ridigital.org.br/>
TEL +55(61)3487-5405 / (61) 3253-6174
Quadra 05, Área Reservada 01, loja 01, Ed. Mirante da
Serra - Sobradinho/DF - CEP: 73031-501

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO constarem do *Livro 2* deste Cartório os registros apostos na matrícula nº 19.659, abaixo indicada, que, reproduzidos nos termos do *Art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015 de 31/12/1973*, e do *Art. 41 da Lei nº 8.935 de 18/11/1994*, guardam conformidade com o original, cujo teor é o seguinte:

MATRÍCULA Nº 19659

IMÓVEL: Apartamento nº 304 do Bloco A2, a ser edificado no Lote nº 12 do Conjunto 01 da Quadra 502 do Itapoã Parque, situado no Setor Habitacional Itapoã, Região Administrativa do Itapoã - RA XXVIII, com a área privativa de 46,40m² e a área de uso comum de divisão proporcional de 16,97m², totalizando 63,37m², e a respectiva fração ideal do terreno de 0,005208. **PROPRIETÁRIO:** DISTRITO FEDERAL, pessoa jurídica de direito público interno, CNPJ nº 00.394.601/0001-26. **REGISTRO ANTERIOR:** R.2 e R.4 da matrícula nº 19.305 desta Serventia.

Dou fé. Sobradinho, 14 de junho de 2018. O Oficial,

Av.1-19659 - CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO. Conforme se vê do R.3 da matrícula nº 19.305 desta Serventia, o direito real de uso do lote mencionado na abertura desta matrícula foi concedido em favor de JOSÉ CELSO GONTIJO ENGENHARIA S/A, com sede nesta Capital, CNPJ nº 06.056.990/0001-66, para fins de edificação do empreendimento de interesse social denominado Itapoã Parque. O direito real de uso não poderá ser dado em garantia, salvo no caso de financiamento tomado pela concessionária perante o agente financeiro para construção das unidades habitacionais.

Dou fé. Sobradinho, 14 de junho de 2018. O Oficial,

R.2-19659 - INCORPORAÇÃO. Conforme se vê do R.4 da matrícula nº 19.305 desta Serventia, a unidade autônoma objeto desta matrícula é objeto de incorporação por parte da concessionária JOSÉ CELSO GONTIJO ENGENHARIA S/A, já qualificada na Av.1 supra, nos termos da Lei federal nº 4.591/64. Não foi estipulado prazo de carência. A unidade está enquadrada no âmbito do "Programa Minha Casa, Minha Vida", criado pela Lei federal nº 11.977/2009. Nos termos do art. 32, § 5º, da Lei federal nº 4.591/64, fica consignado que em nome da concessionária constam diversas ações nas certidões de feitos ajuizados expedidas pela Justiça do Distrito Federal, pela Justiça Federal e pela Justiça do Trabalho, bem como diversos títulos protestados. Valor global do empreendimento: R\$ 15.668.761,83.

Dou fé. Sobradinho, 14 de junho de 2018. O Oficial,

Av.3-19659 - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. Conforme se vê do Av.5 da matrícula nº 19.305 desta Serventia, a incorporação de que trata o R.2 supra foi submetida ao regime de afetação, nos termos dos arts. 31-A e 31-B da Lei federal nº 4.591/64.

Dou fé. Sobradinho, 14 de junho de 2018. O Oficial,

Av.4-19659 - ADITIVO À CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO. Conforme se vê da Av.6 da matrícula nº 19.305 desta Serventia, foi aditado o contrato referente à concessão de direito real de uso mencionada na Av.1 supra. Nos termos do 5º Aditivo, datado de 05 de julho de 2018, foi ajustado o valor de terreno que o beneficiário de cada unidade habitacional pagará em contrapartida à cessão onerosa que será feita pelo Distrito Federal, por ocasião da formalização do contrato de financiamento junto ao agente financeiro. Foi feita a consolidação do contrato, incorporando as alterações que haviam sido promovidas pelo 4º Aditivo, datado de

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PFJZ5-3KPLV-W4YQY-CK9NW>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Validate this
document here

21 de junho de 2018, que ajustou o prazo máximo para execução das obras em 36 meses e pactuou o valor do reajuste e o preço final das unidades habitacionais, bem como autorizou a contratação do financiamento das obras pelo Programa Minha Casa Minha Vida junto ao agente financeiro.

Dou fé. Sobradinho, 10 de julho de 2018. O Oficial,

Av.5-19659 - ADITIVO À CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO. Conforme se vê da Av.7 da matrícula nº 19.305 desta Serventia, foi aditado o contrato referente à concessão de direito real de uso mencionada na Av.1 supra. Nos termos do 6º Aditivo, datado de 10 de julho de 2018, foi ajustada a cláusula de rescisão aos termos do contrato de seguro garantia exigido para a obtenção do financiamento, ficando estabelecido que, na hipótese de ser constituída hipoteca sobre o direito real de uso, para financiamento do empreendimento, não se aplica a rescisão, concordando o concedente com a participação de construtora substituta, que se responsabilizará pela conclusão do empreendimento, a ser selecionada por seguradora contratada mediante apólice com esse objetivo específico. Foi feita a consolidação do contrato.

Dou fé. Sobradinho, 13 de julho de 2018. O Oficial,

Av.6-19659 - REVALIDAÇÃO DE MEMORIAL. Conforme se vê da Av.8 da matrícula nº 19.305 desta Serventia, a incorporadora JOSÉ CELSO GONTIJO ENGENHARIA S/A, já qualificada, revalidou o memorial de incorporação de que trata o R.2 supra, para os fins e efeitos do art. 33 da Lei federal nº 4.591/64.

Dou fé. Sobradinho, 10 de dezembro de 2018. O Oficial,

Av.7-19659 - RETIFICAÇÃO DE INCORPORAÇÃO. Conforme se vê da Av.9 da matrícula nº 19.305 desta Serventia, a incorporadora JOSÉ CELSO GONTIJO ENGENHARIA S/A, já qualificada, retificou o memorial de incorporação de que trata o R.2 supra. Foram apresentados os Quadros da NBR-12.721, as plantas do projeto de arquitetura aprovado pela Central de Aprovação de Projetos do GDF e a minuta da futura convenção de condomínio que regerá a edificação. **A unidade objeto desta matrícula passou a ter a área privativa de 46,40m² e a área de uso comum de divisão proporcional de 17,08m², totalizando 63,48m², e a respectiva fração ideal do terreno de 0,005208.** O valor global do empreendimento passou a ser de R\$ 16.553.030,92.

Dou fé. Sobradinho, 10 de janeiro de 2019. O Oficial,

R.8-19659 - HIPOTECA DO DIREITO REAL DE USO. DEVEDORA: JOSÉ CELSO GONTIJO ENGENHARIA S/A, já qualificada na Av.1 supra. **CREDORA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede nesta Capital, CNPJ nº 00.360.305/0001-04. **FIADORES:** JCVG PARTICIPAÇÕES S/A, com sede nesta Capital, CNPJ nº 04.169.690/0001-68; e JOSÉ CELSO VALADARES GONTIJO, engenheiro civil, RG nº 169.847 SSP-DF, CPF nº 001.997.021-87, e sua mulher ANA MARIA BAÊTA VALADARES GONTIJO, do lar, RG nº 132.530 SSP-DF, CPF nº 855.154.341-53, brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens, antes da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital. **TÍTULO:** Instrumento particular de abertura de crédito para produção de empreendimento imobiliário, datado de 27 de dezembro de 2018, do qual fica uma via aqui arquivada. **VALOR DO FINANCIAMENTO:** R\$ 13.460.420,98, cujo desembolso será efetuado pela credora em parcelas mensais, conforme o andamento das obras. **PRAZO TOTAL EM MESES:** 36 meses de construção/legalização e 12 meses de amortização. Juros nominais de 8% ao ano. **GARANTIA:** Hipoteca em 1º lugar do direito real de uso incidente sobre as unidades do empreendimento. A devedora declarou que o imóvel se encontra lançado em seu ativo circulante e que não faz nem fez parte do seu ativo permanente.

Dou fé. Sobradinho, 29 de março de 2019. O Oficial,

Av.9-19659 - RETIFICAÇÃO DE INCORPORAÇÃO. Conforme se vê da Av.11 da matrícula nº 19.305 desta Serventia, a incorporadora JOSÉ CELSO GONTIJO ENGENHARIA S/A, já qualificada, retificou o memorial de incorporação de que trata o R.2 supra. Foi apresentado o novo Quadro VII da NBR-12.721 (Memorial Descritivo dos Acabamentos - Dependências de



Validate this
document here

uso privativo).

Dou fé. Sobradinho, 08 de abril de 2019. O Oficial,

Av.10-19659 - ADITIVO À HIPOTECA. De acordo com 1º termo aditivo, datado de 27 de março de 2019, do qual fica uma via aqui arquivada, foi alterada a redação das condições suspensivas estabelecidas por força do instrumento particular de abertura de crédito de que trata o R.8 supra, especificamente o item 1.8, de forma que a devedora se compromete a comprovar, até 27 de abril de 2019: 1 - Comercialização mínima de 30% das unidades; ou 20% das unidades, com financiamento na CAIXA aos adquirentes PF; ou 15% das unidades, mediante efetivação e apresentação de EVV; 2 - Contratação de agente fiduciário para acompanhamento da operação; 3 - Constituição de hipoteca de outros imóveis no valor de R\$ 148.715.000,00; 4 - Comprovar constituição de patrimônio de afetação; 5 - Constituição de garantia de cessão fiduciária no valor de R\$ 40.000.000,00 em conta de titularidade da devedora; e 6 - Apresentar a Certidão Negativa de Débitos Fiscais e Previdenciários ou Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Fiscais e Previdenciários junto à Receita Federal do Brasil em nome da devedora. Foram ratificadas todas as demais cláusulas e condições do citado instrumento particular.

Dou fé. Sobradinho, 26 de abril de 2019. O Oficial,

Av.11-19659 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA. De acordo com autorização da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, constante do instrumento particular datado de 07 de junho de 2019, do qual fica uma via aqui arquivada, fica cancelada a hipoteca do direito real de uso de que tratam o R.8 e a Av.10 supra.

Dou fé. Sobradinho, 19 de julho de 2019. O Oficial,

Av.12-19659 - CANCELAMENTO DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO. De acordo com autorização do DISTRITO FEDERAL e da firma JOSÉ CELSO GONTIJO ENGENHARIA S/A, constante do instrumento particular datado de 07 de junho de 2019, do qual fica uma via aqui arquivada, fica cancelada, com relação ao imóvel objeto desta matrícula, a concessão de direito real de uso de que tratam a Av.1, a Av.4 e a Av.5 supra.

Dou fé. Sobradinho, 19 de julho de 2019. O Oficial,

R.13-19659 - COMPRA E VENDA. TRANSMITENTE: DISTRITO FEDERAL, já qualificado na abertura desta matrícula, neste ato representado pela COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DO DISTRITO FEDERAL - CODHAB-DF, pessoa jurídica de direito público interno, CNPJ nº 09.335.575/0001-30. **ADQUIRENTE:** RODRIGO DOS PASSOS LIMA, brasileiro, divorciado, gerente, CNH nº 00139815160 DETRAN-DF, CPF nº 505.109.751-00, residente e domiciliado nesta Capital. **TÍTULO:** Contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção datado de 07 de junho de 2019, do qual fica uma via aqui arquivada. **VALOR DE COMPOSIÇÃO DOS RECURSOS:** O valor destinado à aquisição do imóvel é R\$ 112.107,26, composto pela integralização dos seguintes valores: Valor do financiamento, R\$ 74.049,26; Valor dos recursos próprios, R\$ 0,00; Valor dos recursos da conta vinculada do FGTS, R\$ 0,00; Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS, R\$ 38.058,00. **VALOR DA AQUISIÇÃO DO TERRENO:** R\$ 2.285,10. A transmissão foi declarada isenta do ITBI, conforme Ato Declaratório nº 2439/2019, publicado em 27 de junho de 2019. O transmitente declarou que o imóvel se encontra lançado em seu ativo circulante e que não faz nem fez parte do seu ativo permanente. Fica aqui arquivada a Certidão Positiva do GDF nº 207-00.904.780/2019, com efeito de negativa.

Dou fé. Sobradinho, 19 de julho de 2019. O Oficial,

R.14-19659 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DEVEDOR: RODRIGO DOS PASSOS LIMA, já qualificado no R.13 supra. **INCORPORADORA, CONSTRUTORA E FIADORA:** JOSÉ CELSO GONTIJO ENGENHARIA S/A, já qualificada na Av.1 supra. **CREDORA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede nesta Capital, CNPJ nº 00.360.305/0001-04. **TÍTULO:** Contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção datado de 07 de junho de 2019, do qual fica uma via aqui arquivada. **VALOR TOTAL DA DÍVIDA:** R\$



Validate this
document here

74.049,26. O prazo de construção/legalização é 08 de abril de 2022. O prazo de amortização é de 356 meses, vencendo-se a primeira prestação em 10 de julho de 2019, sujeitando-se a operação aos reajustes constantes do título. Juros nominais de 4,50% ao ano. Consta do título que é de 30 dias o prazo de carência de que trata o art. 26, § 2º, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Foi atribuído ao imóvel, para efeito de venda em público leilão, o valor de R\$ 112.107,26. Fica aqui arquivada a Certidão Positiva do GDF nº 207-00.904.780/2019, com efeito de negativa.

Dou fé. Sobradinho, 19 de julho de 2019. O Oficial,

Av.15-19659 - CONSTRUÇÃO. De acordo com petição datada de 29 de junho de 2022, acompanhada da Carta de Habite-se nº 810/2022, expedida em 28 de junho de 2022 pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal, e da Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União nº 90.000.01076/70-001, emitida em 05 de julho de 2022, documentos estes que ficam aqui arquivados, foi concluída a construção do imóvel objeto desta matrícula.

Dou fé. Sobradinho, 06 de julho de 2022. O Oficial,

Av.16-19659 - INSTITUIÇÃO E CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. De acordo com instrumento particular datado de 29 de junho de 2022, do qual fica uma via aqui arquivada, foi instituído o condomínio do prédio residencial edificado no lote de terreno mencionado na abertura desta matrícula, do qual faz parte esta unidade autônoma, nos termos do R.19 da matrícula nº 19.305. A respectiva convenção de condomínio foi registrada sob o nº 1.102 no Livro nº 03 desta Serventia.

Dou fé. Sobradinho, 06 de julho de 2022. O Oficial,

Av.17-19659 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA COM RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE. Conforme requerimento datado de 15 de julho de 2025, prenotado nesta Serventia em 17 de julho de 2025, o devedor fiduciante foi constituído em mora, nos termos do art. 26 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Conforme requerimento datado de 14 de novembro 2025, que fica aqui arquivado, a propriedade do imóvel objeto desta matrícula fica consolidada em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede nesta Capital, CNPJ nº 00.360.305/0001-04. A fiduciária deve promover público leilão para a alienação do imóvel, de acordo com o art. 27 do referido diploma legal. Foi atribuído ao imóvel o valor de R\$ 118.230,50 dado pela avaliação da Secretaria de Economia. Ficam aqui arquivadas a guia nº 31/10/2025/948/000017-7 do ITBI e a Certidão Positiva do GDF nº 339-11.183.280/2025, com efeito de negativa.

Dou fé. Sobradinho, 27 de novembro de 2025. O Oficial,

Certifico mais, que **não se encontra** em nosso *Livro 1 (Protocolo)* nenhuma prenotação em andamento relativa ao mencionado imóvel. Certifico por fim que, neste Serviço, todos os ônus ou registros relativos à existência de ações reais e pessoais reipersecutórias sobre o imóvel, quando há, constam da respectiva matrícula, ainda que, por sua natureza, devam também ser objeto de registro em outros livros. A presente certidão foi lavrada em conformidade com o art. 19, § 11.º, da Lei n.º 6.015, de 1973. Buscas realizadas até o expediente anterior.

O referido é verdade e dou fé.
Sobradinho, 24 de fevereiro de 2026

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação da sua autenticidade na internet no endereço:
<https://ridigital.org.br/validacao.aspx>
Utilize o "Código de Validação" ou "Hash" para validar a Certidão no campo indicado no site.

Emolumentos: R\$ 44,28.
Pedido de Certidão nº 523853.
Selo Digital nº TJDF20260340003128EFVV - Selado em 25/02/2026.



Para consultar o selo, acesse o site <https://www.tjdft.jus.br>

Esta certidão é válida por 30 dias. *A consulta ao selo no site do TJDF não substitui a consulta de autenticidade acima referida.

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PFJZ5-3KPLV-W4YQY-CK9NW>