

**IMÓVEL:** QNN 23(VINTE e TRÊS) CONJUNTO "O" LOTE 43(QUARENTA e TRÊS) APARTAMENTO 304(TREZENTOS e QUATRO) - CEILÂNDIA/DF, composto por sala/quarto, copa e banheiro, com área privativa (principal) igual a 23,50m<sup>2</sup>, área privativa total igual a 23,50m<sup>2</sup>, área de uso comum igual a 12,37m<sup>2</sup>, área real total igual a 35,87m<sup>2</sup>, coeficiente de proporcionalidade igual a 0,027918. \*\*\* **PROPRIETÁRIA:** CIVIL ENGENHARIA LTDA, com sede nesta Capital, CNPJ/MF nº 01.710.170/0001-22. \*\*\*\*\*

**REGISTRO ANTERIOR:** R-4 da Matrícula nº 39.905 desta Serventia. \*\*\*\*\*  
DOU FÉ, Ceilândia-DF, em 06/05/2010. Itamar Sebastião Barreto - Oficial. *myh*

**Av-1/45.160** - Certifico que, o imóvel matriculado está sendo edificado sob o regime de INCORPORAÇÃO nos termos da Lei nº 4.591/64, conforme MEMORIAL depositado e registrado neste Registro Imobiliário sob o nº R-5/39.905. DOU FÉ, Ceilândia-DF, em 06/05/2010. Itamar Sebastião Barreto - Oficial. *myh*

**R-2/45.160 - HIPOTECA - CREDORA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede nesta Capital, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04; **DEVEDORA/CONSTRUTORA:** CIVIL ENGENHARIA LTDA, já qualificada; **FIADORES:** HELTON MENEZES FERREIRA, engenheiro civil, CI nº 7488/D-CREA/DF, CPF nº 335.924.701-91 e sua mulher TEREZA CHRISTINA COELHO CAVALCANTI, engenheira civil, CI nº 1778345-SSP/DF, CPF nº 491.940.549-91, brasileiros, casados sob o regime da separação de bens, residentes e domiciliados nesta Capital; **TÍTULO:** Contrato Particular de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, com Recursos do SBPE, datado de 13.08.2010, lavrado nos termos da Lei nº 4.380 de 21/08/1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29/06/1966 e Decreto-Lei nº 70/66 de 21/11/1966; **VALOR E OBJETIVO:** A credora concede à devedora uma abertura de crédito no valor de **R\$508.326,11**, com recursos do SBPE, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento **Residencial Spazio 43**, sito na QNN 23 CONJUNTO "O" LOTE 43-Ceilândia/DF, conforme R-5 da matrícula 39.905 desta Serventia. **PRAZO:** O prazo de amortização do presente financiamento é de **24 meses**, a contar do dia 1º do mês subsequente ao término da obra definido no Cronograma Físico-financeiro e de Desembolso do empreendimento. **DESEMBOLSO:** Será efetuado pela credora em parcelas mensais, conforme o andamento das obras, de acordo com o percentual apontado no Relatório de Acompanhamento de Empreendimento-RAE e definido no Cronograma Físico-financeiro e de Desembolso, sendo que o desembolso será condicionado à confirmação de que foram aplicados na obra os recursos não financiados. **ENCARGOS NA FASE DA CONSTRUÇÃO:** Serão devidos a partir da data do primeiro desembolso, juros mensais à taxa nominal de **9,5898% a.a.** correspondente à taxa efetiva de **10,0227% a.a.**, acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada aos depósitos de poupança vigente na data de aniversário do contrato. Durante a fase da construção a devedora pagará, além dos encargos mencionados acima: TCCMO - Taxa de Cobertura de Custos para Acompanhamento Mensal da Operação, em conformidade com a tabela de tarifas, fixadas pela credora, a título de ressarcimento de despesas/custos com as vitórias/medição de obra e Taxa de vistoria extraordinária, no caso de descumprimento do Cronograma Físico-financeiro e de Desembolso. **CONFISSÃO DA DÍVIDA:** A devedora confessa dever à credora a importância de **R\$508.326,11** e autoriza que o crédito do financiamento ocorra conforme o previsto na Cláusula Segunda (desembolso) do contrato. **GARANTIA HIPOTECÁRIA:** Em garantia da dívida ora confessada e demais obrigações assumidas, a devedora dá à credora, EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, TRANSFERÍVEL A TERCEIROS, o imóvel objeto desta matrícula, juntamente com outros, constantes do R-5/39.905, aos quais as partes atribuem o valor de **R\$800.000,00**, para os fins previstos no artigo 1.484 do Código Civil. Obrigam-se as partes pelas demais condições constantes do contrato. DOU FÉ. CEILÂNDIA-DF, em 16/09/2010. Itamar Sebastião Barreto - Oficial *myh*

**Av-3/45.160 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA:** Através da autorização constante da Cláusula Primeira da Escritura Pública de Compra e Venda de Terreno e Mútuo Para Construção de Unidade Habitacional com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações, datada de 30/12/2010, lavrada às fls. 184/201, livro 0565 do Cartório do 2º Ofício de Notas, Registro Civil, Protesto de Títulos, Registro de Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas do Distrito Federal, firmada pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, procede-se o cancelamento da hipoteca incidente sobre o imóvel matriculado e constante do R-2 supra. DOU FÉ. CEILÂNDIA-DF, em 17/01/2011. Itamar Sebastião Barreto - Oficial *myh*

**R-4/45.160 - TRANSMITENTE/INTERVENIENTE CONSTRUTORA/FIADORA:** CIVIL ENGENHARIA LTDA, já qualificada; **ADQUIRENTE:** INARA MADALENA CAMPOS LOPES, brasileira, secretária,

do Distrito Federal

MATRÍCULA  
45.160FICHA  
01

VERSO

solteira, maior, CI nº 001274232-SSP/MS e CPF nº 002.475.431-52, residente e domiciliada nesta Capital; **CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede nesta Capital, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04; **TÍTULO:** Escritura Pública constante da Av-3 supra; **VALOR: R\$82.489,41**, sendo composto mediante a integralização das seguintes parcelas: **R\$10.489,41**, recursos próprios; **R\$22.916,00**, recursos do FGTS na forma de desconto, e o restante, ou seja, **R\$49.084,00**, através de financiamento concedido pela Credora, sendo **R\$11.027,69**, destinado ao pagamento da fração do terreno da unidade habitacional. DOU FÉ. CEILÂNDIA-DF, 17/01/2011. Itamar Sebastião Barreto - Oficial

**R-5/45.160 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - DEVEDORA FIDUCIANTE: INARA MADALENA CAMPOS LOPES, CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, qualificados no R-4 supra; **TÍTULO:** Escritura Pública constante da Av-3 supra; **VALOR DA OPERAÇÃO: R\$72.000,00**; **VALOR DO DESCONTO: R\$22.916,00**; **VALOR DA DÍVIDA: R\$49.084,00**; **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC/NOVO**; **PRAZOS EM MESES:** De Construção - 15; De Amortização - 300; **TAXA ANUAL DE JUROS:** Nominal - 5,0000%; Efetiva - 5,1163%; **ENCARGO TOTAL NO PERÍODO DE AMORTIZAÇÃO: R\$375,62**; **VENCIMENTO DO ENCARGO MENSAL:** De acordo com o disposto na Cláusula Sétima da escritura; **EPOCA DE REAJUSTE DOS ENCARGOS:** De acordo com a Cláusula Décima Segunda da escritura; **ENCARGOS FINANCEIROS NO PERÍODO DE CONSTRUÇÃO/ CARÊNCIA:** De acordo com o disposto na Cláusula Sétima da escritura; **DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA:** Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações, contratuais ou legais, a devedora aliena à interveniente credora, em caráter fiduciário, o imóvel objeto desta matrícula, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97. O valor do imóvel ora alienado fiduciariamente, para fins do disposto no inciso VI, do artigo 24, da citada Lei é de **R\$72.000,00**. Por força da lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se a devedora fiduciante possuidora direta e a credora fiduciária possuidora indireta. Obrigam-se as partes pelas demais condições constantes do contrato, para fins e efeitos da Lei 9.514/97. DOU FÉ. CEILÂNDIA-DF, em 17/01/2011. Itamar Sebastião Barreto - Oficial

**Av-6/45.160 - CARTA DE HABITE-SE** - De acordo com a Av-45/39.905, foi concluída a construção do empreendimento residencial/comercial onde se localiza a unidade desta matrícula. DOU FÉ. CEILÂNDIA-DF, em 22/10/2012. Itamar Sebastião Barreto - Oficial

**Av-7/45.160 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO** - De acordo com o R-46/39.905 a proprietária acima nomeada e qualificada, nos termos da Lei 4.591/1964, regulamentada pelo decreto 55.815, de 08 de março de 1965 e demais dispositivos legais aplicáveis à espécie, instituiu o condomínio, dividindo e especificando as unidades autônomas que compõem o empreendimento. **A CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO encontra-se registrada nesta data sob nº 1.973, Livro 3 - Registro Auxiliar.** DOU FÉ. CEILÂNDIA-DF, em 22/10/2012. Itamar Sebastião Barreto - Oficial

**Av-8/45.160 - CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA** - Procede-se a averbação para constar que o código nacional desta matrícula é **021139.2.0045160-14**, de acordo com o Provimento nº 143 de 25/04/2023 do CNJ. DOU FÉ. CEILÂNDIA-DF, em 20/06/2023. Itamar Sebastião Barreto - Oficial

**R-9/45.160 - PENHORA** - De acordo com o Termo de Penhora expedido em 06/06/2023, pela 1ª Vara Cível de Ceilândia/DF, extraído dos autos da ação Despesas Condominiais (10467) - Processo nº 0711717-21.2022.8.07.0003, tendo como credor: CONDOMINIO DO EDIFÍCIO SPAZIO 43, CNPJ nº 17.171.310/0001-71, e como devedora: INARA MADALENA CAMPOS LOPES, já qualificada, os **direitos fiduciantes** relativos ao imóvel objeto desta matrícula foram penhorados para garantia da dívida no valor de R\$6.683,33(atualizado até 02/04/2023), em cumprimento à determinação do Dr. Raimundo Silvino da Costa Neto, MM. Juiz de Direito da referida Vara, ficando como fiel depositária a devedora. DOU FÉ. CEILÂNDIA-DF, em 20/06/2023. Itamar Sebastião Barreto - Oficial

**R-10/45.160 - PENHORA** - De acordo com o Termo de Penhora expedido em 29/06/2023, pela 1ª Vara Cível de Ceilândia/DF, extraído dos autos da ação Inadimplemento(7691) - Processo nº 0706938-28.2019.8.07.0003, tendo como credor: CONDOMINIO DO EDIFÍCIO SPAZIO 43, CNPJ nº 17.171.310/0001-71, e como devedora: INARA MADALENA CAMPOS LOPES, já qualificada, os **direitos fiduciantes** relativos ao imóvel objeto desta matrícula foram penhorados para garantia da dívida no valor de R\$13.356,11(atualizado até 24/01/2023), em cumprimento à determinação do Dr. Felipe Berkenbrock Goulart, MM. Juiz de Direito Substituto da referida vara, ficando como fiel depositária a devedora. DOU FÉ. CEILÂNDIA-DF, em 25/07/2023. Itamar Sebastião Barreto - Oficial

## LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

## MATRÍCULA – REGISTROS E AVERBAÇÕES

**Av-11/45.160 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, tendo em vista que, a seu requerimento datado de 08/03/2024, protocolado nesta Serventia sob o nº 205.299, em 11/05/2023, intimei a devedora fiduciante, INARA MADALENA CAMPOS LOPES, já qualificada, para satisfazer, no prazo de quinze dias, as prestações vencidas e vincendas até a data do pagamento, assim como os demais encargos, inclusive as despesas de cobrança e intimação, sem que a devedora fiduciante tenha purgado a mora. Esta averbação é feita à vista da prova do pagamento, pela credora fiduciária, do imposto de transmissão inter-vivos, por intermédio do DAR apresentado, mediante recolhimento ao Governo do Distrito Federal - Secretaria de Fazenda e Planejamento - Divisão de Tributos Imobiliários, conforme autenticação; sendo que sobre a propriedade ora consolidada **incide a disponibilidade decorrente do artigo 27 da Lei nº 9.514/97**, ou seja, a proprietária somente poderá alienar o imóvel através de leilão público. Consta do título que a Caixa Econômica Federal declara **ciência e aceite das Penhoras objeto do R-9 e R-10 supra**. DOU FÉ. CEILÂNDIA-DF, em 15/03/2024. Itamar Sebastião Barreto - Oficial

FICHA

2F

MATRÍCULA Nº

45.160

LIVRO 2 – REGISTRO GERAL