



Valide aqui
este documento



República Federativa do Brasil Estado de Goiás
Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Luziânia
Goiás, Comarca de Luziânia-GO
Renato de Carvalho Ayres – Oficial Registrador

CERTIDÃO DE MATRÍCULA

Renato de Carvalho Ayres, Oficial Registrador do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Luziânia, Estado de Goiás.

CNM: 147660.2.0049198-57

CERTIFICA, que a presente é reprodução autêntica da **MATRÍCULA nº 49.198**, e que foi extraída por meio reprográfico nos termos do Art.19, §1º, da Lei 6.015 de 1973 e Art.41 da Lei 8.935 de 18/11/1994 e está conforme o original cujo o é o seguinte: **IMÓVEL: APARTAMENTO 102**, localizado no **1º PAVIMENTO**, do **CONDOMÍNIO LIZ ARAÚJO XI**, situado na zona suburbana desta cidade de Luziânia - GO, no loteamento denominado **PARQUE ESTRELA D'ALVA X**, composto por 01 sala, 01 cozinha, 01 área de serviço, 01 circulação, 01 banheiro social e 02 quartos, com área privativa de **59,11m²**, área comum de divisão não proporcional de 10,80m², área comum de divisão proporcional de 6,27m², área comum total de 17,07m², coeficiente de proporcionalidade de 0,1648678287, área total real de 76,18 m², área equivalente total de 63,40m², área de terreno de uso exclusivo de 0,00m², área de terreno de uso comum de 60,00m², área de terreno total de 60,00m², e 01 vaga de estacionamento descoberta 102. Edificado no Lote **05** da Quadra **459**, com a área de **360,00 m²**, confrontando pela frente com a Rua 278, com 12,00 metros; pelo fundo com o lote 06, com 12,00 metros; pelo lado direito com o lote 07, com 30,00 metros e pelo lado esquerdo com o lote 03, com 30,00 metros. Este imóvel encontra-se lançado no cadastro imobiliário na Prefeitura Municipal desta cidade de Luziânia - GO, sob o **CCI nº 416172**. **PROPRIETÁRIOS: JOEDNA RODRIGUES DIAS DE ARAÚJO**, brasileira, nascida aos 02/05/1985, empresária, portadora da **CNH Registro nº 05055534449 DETRAN-DF**, na qual consta a **CI nº 3043600 SESP-DF** e inscrita no **CPF/MF sob o nº 004.385.473-73** e seu cônjuge **ALEX MARQUES DE ARAÚJO**, brasileiro, autônomo, portador da **CNH nº 05437835513 DETRAN-GO**, na qual consta a **CI nº 2687245 SSP-DF** e inscrito no **CPF/MF sob o nº 040.757.661-44**, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, em 14/09/2011, residentes e domiciliados na Rua 73, Qd. 239, Lote 04, casa 01, Parque Estrela D'Alva IX, nesta cidade de Luziânia - GO. **REGISTRO ANTERIOR: R-1, Av-2, Av-3, R-4 e Av-5, objeto da matrícula nº 48.144, deste CRI da 2ª Circunscrição desta cidade de Luziânia - GO**. Em 07/05/2024. A Oficial Respondente (a) **GCMS**

Av-1=49.198 - Luziânia - GO, 07 de maio de 2024. ABERTURA DE MATRÍCULA. Esta matrícula foi aberta a requerimento da proprietária, acima qualificada, firmado nesta cidade de Luziânia - GO, em 27/03/2024, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **72.664**, em 08/04/2024. Busca: R\$ 8,33; Matrícula: R\$ 25,83; FUNDESP (10%): R\$ 3,41; FUNEMP (3%): R\$ 1,02; FUNCOMP (3%): R\$ 1,02; FEPADSAJ (2%): R\$ 0,69; FUNPROGE (2%): R\$ 0,69; FUNDEPEG (1,25%): R\$ 0,42; ISSQN (3%): R\$ 1,02. **Selo Eletrônico: 00812404012262328920005**. A Oficial Respondente (a) **GCMS**.

Av-2=49.198 - Luziânia - GO, 07 de maio de 2024. AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO. De acordo com requerimento firmado nesta cidade de Luziânia - GO, em 27/03/2024, prenotado neste Serviço



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RN49W-EBUER-ZY46Z-KQMZK>

Registral sob o nº **72.664**, em 08/04/2024, foi pedido que se averbasse e como averbada fica, a construção que realizou neste imóvel, ou seja, **APARTAMENTO 102**, composto por 01 sala, 01 cozinha, 01 área de serviço, 01 circulação, 01 banheiro social e 02 quartos, com área privativa de **59,11m²**, conforme planta e memorial descritivo elaborados sob a responsabilidade técnica do engenheiro civil, Rhodney Jacinto Lázaro, RNP: 0721827756, Registro nº 33451/D-DF; ART - Anotação de Responsabilidade Técnica nº 1020240006771, registrada pelo CREA-GO em 09/01/2024; Carta de Habite-se nº 156/2024, expedida pela Prefeitura Municipal de Luziânia, em 11/03/2024, assinada por Arthur de Araújo Melo, Diretor da Divisão de Licenciamento e Fiscalização de Obras e Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União - CND, Aferição: nº **90.018.62998/66-001**, emitida pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, Ministério da Economia, em 02/04/2024, com validade até 29/09/2024. Foi dado à construção deste imóvel o valor total de R\$ 81.624,90 (oitenta e um mil seiscientos e vinte e quatro reais e noventa centavos), conforme Quadro IV A da ABNT NBR 12.721 e declarado que foi construído de acordo com as normas do **Programa Minha Casa Minha Vida**. Averbação: R\$ 174,36; FUNDESP (10%): R\$ 17,44; FUNEMP (3%): R\$ 5,23; FUNCOMP (3%): R\$ 5,23; FEPADSAJ (2%): R\$ 3,49; FUNPROGE (2%): R\$ 3,49; FUNDEPEG (1,25%): R\$ 2,18; ISSQN (3%): R\$ 5,23. **Selo Eletrônico: 00812404012262328920005**. A Oficial Respondente (a) **GCMS**.

Av-3=49.198 - Luziânia - GO, 07 de maio de 2024. AVERBAÇÃO. Foi registrada a Instituição de Condomínio no Lº 2, sob o número **R-4=48.144** e registrada a Convenção de Condomínio no **Lº 3 Auxiliar**, sob o número **6.316**, prenotadas neste Serviço Registral sob o nº **72.665**, em 08/04/2024. Busca: R\$ 8,33; Registro: R\$ 2,17; Averbação: R\$ 20,00; FUNDESP (10%): R\$ 3,05; FUNEMP (3%): R\$ 0,92; FUNCOMP (3%): R\$ 0,92; FEPADSAJ (2%): R\$ 0,61; FUNPROGE (2%): R\$ 0,61; FUNDEPEG (1,25%): R\$ 0,38; ISSQN (3%): R\$ 0,92. **Selo Eletrônico: 00812404012262328920006**. A Oficial Respondente (a) **GCMS**.

R-4=49.198 Luziânia GO, 30 de julho de 2024. COMPRA E VENDA. Em virtude de Contrato por Instrumento Particular, com Caráter de Escritura Pública, na forma do §5º do Art. 61 da Lei 4.380/1964, de Venda e Compra de Imóvel Residencial, Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - CCFGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida, MO30173Av105, nº 8.4444.3484361-0, firmado em Brasília DF, em 10/07/2024, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **75.890**, em 15/07/2024, celebrado entre os proprietários **Joedna Rodrigues Dias de Araújo** e seu cônjuge **Alex Marques de Araújo**, acima qualificados, como vendedores, e **RIAN SILVA BARBOSA**, brasileiro, nascido em 15/01/2004, solteiro, declarou não conviver em união estável, pedreiro, portador da **CI nº 7212188 SSP-GO** e inscrito no **CPF/MF sob o nº 710.010.511-06**, residente e domiciliado na Avenida Limirio Rodrigues Queiroz, 0, Q 326, L 12, Sn, Parque Estrela Dalva IV, nesta cidade de Luziânia GO, como comprador e devedor fiduciante e, ainda como credora fiduciária a **Caixa Econômica Federal CEF**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, foi este imóvel alienado pelo preço de R\$ 155.000,00 (cento e cinquenta e cinco mil reais) e reavaliado pela Prefeitura Municipal de Luziânia, para fins de cobrança de tributos (ITBI), por R\$ 155.000,00 (cento e cinquenta e cinco mil reais), Duam nº 8548360, pago em 15/07/2024, composto pela integralização dos valores abaixo: R\$ 9.993,96 (nove mil novecentos e noventa e três reais e noventa e seis centavos) recursos próprios; R\$ 49.500,00 (quarenta e nove mil e quinhentos reais) desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União e R\$ 95.506,04 (noventa e cinco mil quinhentos e seis reais e quatro centavos) financiamento concedido pela credora. O contrato rege-se em seu todo pelas alíneas A a L e pelos itens 1 a 31, apresentado em 03 vias, das quais uma fica arquivada nesta Serventia. **Taxa Judiciária: R\$ 18,87**. Prenotação - R\$ 5,00, Busca - R\$ 8,33, Registro - R\$ 1.176,65; FUNDESP (10%): R\$ 119,00; FUNEMP (3%): R\$ 35,70; FUNCOMP (3%): R\$ 35,70; FEPADSAJ (2%): R\$ 23,80; FUNPROGE (2%): R\$ 23,80; FUNDEPEG (1,25%): R\$ 14,87; ISSQN (3%): R\$ 35,70. **Selo Eletrônico: 00812407152941828920002**. O Oficial Registrador **RCAYRES**.

R-5=49.198 Luziânia GO, 30 de julho de 2024. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Em virtude do mesmo contrato acima, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **75.890**, em 15/07/2024, em seu item 10, foi



Valide aqui
este documento



República Federativa do Brasil Estado de Goiás
Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Luziânia
Goiás, Comarca de Luziânia-GO
Renato de Carvalho Ayres – Oficial Registrador

este imóvel dado em **alienação fiduciária** à credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, acima qualificada, nos termos da Lei 9.514 de 20/11/1997, abrangendo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações, para garantia do financiamento no valor de R\$ 95.506,04 (noventa e cinco mil quinhentos e seis reais e quatro centavos), que será pago em 420 meses, à taxa anual de juros nominal de 4.7500% e efetiva de 4.8547%, com o valor da primeira prestação de R\$ 486,05 (quatrocentos e oitenta e seis reais e cinco centavos), com vencimento do primeiro encargo mensal em 12/08/2024, sendo que o valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão é de R\$ 155.000,00 (cento e cinquenta e cinco mil reais). Registro - R\$ 873,57; FUNDESP (10%): R\$ 87,36; FUNEMP (3%): R\$ 26,21; FUNCOMP (3%): R\$ 26,21; FEPADSAJ (2%): R\$ 17,47; FUNPROGE (2%): R\$ 17,47; FUNDEPEG (1,25%): R\$ 10,92; ISSQN (3%): R\$ 26,21. **Selo Eletrônico: 00812407152941828920002.** O Oficial Registrador **RCAYRES**.

Av-6=49.198 - Luziânia - GO, 19 de janeiro de 2026. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. De acordo com procedimento administrativo de consolidação da propriedade, iniciado por requerimento da credora fiduciária adiante qualificada, datado de 26/05/2025, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **87.289**, em 26/05/2025, com base no art. 26/26-A da Lei nº 9.514/1997, o devedor fiduciante foi devidamente intimado para quitar, no prazo legal, a dívida objeto do negócio fiduciário registrado no **R.5**, porém não o fez. Sendo assim, com a comprovação do pagamento do imposto de transmissão devido, consolida-se a propriedade do imóvel, que antes era fiduciária (direito real de garantia), em **propriedade plena**, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no **CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 03/04, Brasília/DF, pelo valor de R\$ 158.006,53 (cento e cinquenta e oito mil e seis reais e cinquenta e três centavos). Sobre a propriedade ora consolidada pesa a **RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE** do art. 27 da Lei 9.514/1997, que obriga a ex-credora, ora proprietária, a promover dois leilões públicos para a venda da propriedade. Taxa Judiciária: R\$ 19,78; Prenotação: R\$ 10,66; Busca: R\$ 17,77; Averbção: R\$ 752,73; ISSQN (3%): R\$ 23,43; FUNDESP (10%): R\$ 78,12; FUNEMP (3%): R\$ 23,43; FUNCOMP (6%): R\$ 46,87; FEPADSAJ (2%): R\$ 15,62; FUNPROGE (2%): R\$ 15,62; FUNDEPEG (1.25%): R\$ 9,76. **Selo Eletrônico: 00812505213103125430110.** Assinado digitalmente por Dannylo de Almeida Mendonça Lima - Escrevente.

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



Valide aqui
este documento

O referido é verdade e dou fé.
Luziânia/GO, 22/01/2026



PODER JUDICIÁRIO ESTADO DE GOIÁS

Selo eletrônico de fiscalização:

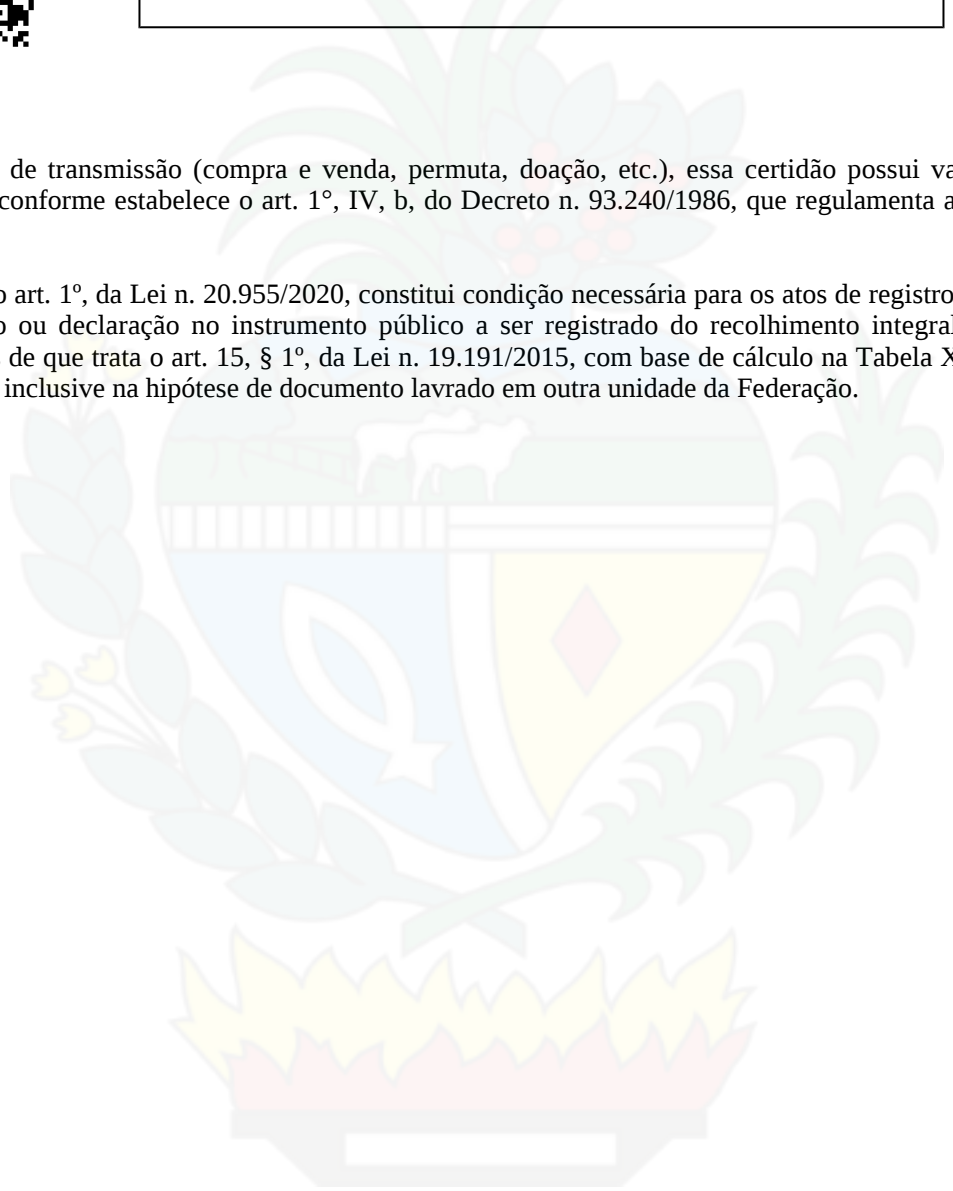
00812601213091334420120

Consulte este selo em: <https://extrajudicial.tjgo.jus.br>

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/RN49W-EBUER-ZY46Z-KQMZK>