



Valide aqui
este documento

**CARTÓRIO
ROWEDER**

Cartório de Registro de Imóveis Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas

SANTO ANTÔNIO DO DESCOBERTO/GO

CNPJ 05.081.924/0001-83

Rainner Jerônimo Roweder - Oficial

Av. Pio XII, Quadra 71 Lote 07, lojas 01/02, Centro - Cep: 72900-314

Telefone: (61) 3606-1007



CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DA MATRÍCULA DO IMÓVEL

Rainner Jerônimo Roweder - Oficial

do Cartório de Registro de Imóveis da
Comarca de Santo Antônio do Descoberto,
Estado de Goiás, na forma da Lei, etc.

C E R T I F I C A que a presente é reprodução autêntica da **MATRÍCULA Nº: 31.769 CNM Nº 027581.2.0031769-09 LIVRO 02 - REGISTRO GERAL - FICHA**, 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: **IMÓVEL: "Lote 23-A (vinte e três A) da Quadra 69 (sessenta e nove)", do loteamento denominado JARDIM ANA BEATRIZ II, município de Santo Antônio do Descoberto-GO, com área de 180,00m², confrontando pela frente com a Rua 25, com 6,00m; pelo fundo com parte do lote 08, com 6,00m; pelo lado direito com o lote 23B, com 30,00m; e pelo lado esquerdo com o lote 22, com 30,00m. PROPRIETÁRIOS: NILSON MÁRIO PASSOS, brasileiro, nascido em 23/12/1969, policial militar, portador do RG nº 1.142.573 expedido por SSP/DF, CNH nº 00197974888 expedida por Detran/DF em 06/05/2019 e inscrito no CPF/MF sob o nº 484.253.541-53, casado sob o regime comunhão parcial de bens com MARIA OLÍVIA DE SOUSA PASSOS, brasileira, nascida em 08/05/1973, estudante, portadora do RG nº 4569758 expedida por DGPC/GO em 05/02/2001 e inscrita no CPF/MF sob o nº 647.599.381-68, residentes e domiciliados à Quadra 01, Lote 05, Vila São Luiz II, Santo Antônio do Descoberto/GO. REGISTRO ANTERIOR: 31.652, deste CRI. Emolumentos: Abertura de Matrícula R\$ 33,60; Fundos R\$ 13,10; ISS R\$ 1,68. Do que dou fé. (Protocolo nº 50.298 de 12/12/2019). Santo Antônio do Descoberto/GO, em 10 de janeiro de 2020. A Oficial Interina Bel. Paula Oliveira Botelho.**

R-01=31.769 - REGISTRO DE COMPRA E VENDA - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no Cartório de Registro Civil E Tabelionato de Notas de Santo Antonio do Descoberto/GO, no Livro 0032, às fls. 179F/180V, em 22/01/2020, foi este imóvel objeto da presente matrícula alienado por seus proprietários NILSON MÁRIO PASSOS e sua esposa MARIA OLÍVIA DE SOUSA PASSOS, qualificados acima, a compradora **PASSOS CONSTRUTORA EIRELI-ME**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.391.030/0001-95, com sede e foro na Quadra 01 Lote 05 Sala 01, Vila São Luiz II, em Santo Antonio do Descoberto/GO, representada por Lucas de Sousa Passos, brasileiro, nascido em 15/05/1998, solteiro, empresário, portador da carteira de identidade nº 3348793, expedida por SESP/DF, CNH nº 06698332440, expedida por DETRAN/DF em 14/09/2017 e inscrito no CPF/MF sob o nº 057.213.511-44, residente e



Valide aqui
este documento

CARTÓRIO
ROWEDER

Cartório de Registro de Imóveis Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas

SANTO ANTÔNIO DO DESCOBERTO/GO

CNPJ 05.081.924/0001-83

Rainner Jerônimo Roweder - Oficial

Av. Pio XII, Quadra 71 Lote 07, lojas 01/02, Centro - Cep: 72900-314

Telefone: (61) 3606-1007



domiciliado na Quadra 01, lote 05, Vila São Luiz II, Santo Antonio do Descoberto/GO, endereço eletrônico lucasdesousapassos@hotmail.com, pelo preço certo e ajustado de **R\$ 15.000,00** (quinze mil reais), sem condições, reavaliado pela Secretaria de Fazenda de Santo Antônio do Descoberto-GO, em **R\$ 15.000,00** (quinze mil reais). Para compor o presente registro foram apresentados: Declaração emitida pelo Departamento de Fiscalização Tributária e Posturas da Secretaria de Fazenda deste município, afirmando que o ITBI referente a esta compra e venda foi devidamente recolhido por meio do Documento Único de Arrecadação Municipal - DUAM nº **2704097**, em 17/01/2020, no importe de **R\$ 300,00** (trezentos reais), bem como a CND Municipal autenticação nº **DBNUB6LL**, que ficam arquivadas neste CRI. Emolumentos: Registro R\$ 284,68; Fundos R\$ 113,87 e ISS R\$ 14,23. (**Protocolo nº 50.549 de 24/01/2020**). Do que certifico e dou fé. Santo Antônio do Descoberto/GO, em 11 de fevereiro de 2020. A Oficial Interina Bel Paula Oliveira Botelho.

AV-02=31.769 – AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO – Por requerimento da proprietária PASSOS CONSTRUTORA EIRELI, acima qualificada, fica averbado as benfeitorias que efetuou neste imóvel, constante de uma construção com a área total de **64,80m²**, assim composta: **02 quartos, 01 sala, 01 cozinha, 01 banheiro, 01 área de serviço, hall e varanda**. Valor da Edificação: **R\$ 73.039,18** (setenta e três mil trinta e nove reais e dezoito centavos). Tudo de acordo com planta elaborada sob a responsabilidade técnica do Engenheiro Civil Rodrigo Lucas dos Santos - 13819/D-DF, **Alvará de Construção** de número 04206/2020, emitido em 04/03/2020, com validade até 03/04/2022; **Carta de Habite-sede** número 04194/2020 expedida pela Prefeitura Municipal de Santo Antônio do Descoberto-GO em 15/04/2020; Certidão de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros de número 000732020-88888013 emitida em 24/04/2020 e válida até 21/10/2020, pela Receita Federal do Brasil conveniada com o INSS, Cadastro Nacional de Obras (CNO) de nº 90.003.25013/79, cadastrada em 20/04/2020, ART registrada no CREA-GO em 03/03/2020 de número 1020200041860. Do que dou fé. Emolumentos: Averbação: R\$ 238,99; ISS R\$ 11,95; Fundos R\$ 95,60. (**Protocolo nº 51.181 de 22/04/2020**). Santo Antônio do Descoberto-GO em 22 de maio de 2020. A Oficial Interina, Bel. Paula Oliveira Botelho.

R-03=31.769 - REGISTRO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA - Por Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia no Sistema Financeiro da Habitação - SFH, com caráter de escritura pública, na forma do parágrafo 5º do art. 61 da Lei nº 4380/64, as partes adiante mencionadas e qualificadas contrataram a presente operação de venda e compra de imóvel, mútuo com obrigações e alienação fiduciária em garantia no SFH, no âmbito dos programas CCFGTS e PMCMV, sob o contrato nº 8.4444.2372397-0, foi este imóvel alienado pela proprietária PASSOS CONSTRUTORA EIRELI, representada por Lucas de Sousa Passos, qualificados acima, para o comprador **MAICON BARBOSA DO NASCIMENTO**, brasileiro, nascido em 07/11/1994, solteiro, trabalhador de fabricação e preparação de alimentos e bebida, portador da carteira de identidade nº 3231690, expedida por SSP/DF em 14/12/2017 e inscrito no CPF/MF sob o nº 064.202.951-22, residente e



Valide aqui
este documento

CARTÓRIO
ROWEDER

Cartório de Registro de Imóveis Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas

SANTO ANTÔNIO DO DESCOBERTO/GO

CNPJ 05.081.924/0001-83

Rainner Jerônimo Roweder - Oficial

Av. Pio XII, Quadra 71 Lote 07, lojas 01/02, Centro - Cep: 72900-314

Telefone: (61) 3606-1007



domiciliado em Quadra 116 L, Vila Maria Auxiliadora em Santo Antonio do Descoberto/GO. O valor destinado ao pagamento da Venda e Compra do imóvel objeto deste contrato foi de **R\$ 137.000,00** (cento e trinta e sete mil reais). A origem dos recursos foi compostamediante a integralização das parcelas adiante descritas: valor do financiamento: **R\$ 109.600,00** (cento e nove mil e seiscentos reais); valor dos recursos próprios pagos em moeda corrente: **R\$ 24.560,00** (vinte e quatro mil e quinhentos e sessenta reais); valor do desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União (complemento): **R\$ 2.840,00** (dois mil e oitocentos e quarenta reais); valor do financiamento concedido pela Caixa: **R\$ 109.600,00** (cento e nove mil e seiscentos reais); valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em público leilão: **R\$ 137.000,00** (cento e trinta e sete mil reais). Para compor o presente registro foram apresentados: Comprovante de baixa de pagamento de ITBI pelo Departamento de Fiscalização Tributária e Posturas da Secretaria de Fazenda deste município, constatando que o ITBI referente a esta compra e venda foi devidamente recolhido por meio do Documento Único de Arrecadação Municipal - DUAM nº **2748641**, em 28/08/2020, no importe de **R\$ 1.918,00** (um mil e novecentos e dezoito reais), bem como a CND Municipal autenticação nº **6F6WB6HM**, que ficam arquivadas neste CRI. Emolumentos (PMCMV) 1ª Aquisição: Registro R\$ 806,41; ISS R\$ 40,32; Fundos R\$ 322,56. (**Protocolo nº 51.969 de 28/08/2020**). Do que certifico e dou fé. Santo Antônio do Descoberto/GO, em 08 de setembro de 2020. A Oficial Interina Bel. Paula Oliveira Botelho.

R-04=31.769 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA-(Lei nº 9.514/97 - Art. 22 e seguintes). Nos termos do Contrato supra objeto do registro nº **R-03=31.769**, o imóvel da presente matrícula, fica **ALIENADO FIDUCIARIAMENTE**, cujo Valor da Garantia Fiduciária é de **R\$ 137.000,00** (cento e trinta e sete mil reais), conforme cláusula décima primeira, a favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, para garantia da dívida (valor do financiamento) no valor de **R\$ 109.600,00** (cento e nove mil e seiscentos reais), a ser paga em 360 (trezentos e sessenta) meses, amortização em 360 (trezentos e sessenta) meses e carência de 06 (seis) meses, com Taxa de Juros Nominal de 5.5000% a.a.; Taxa Efetiva 5.6407% a.a.; e Valor total da Prestação Inicial de **R\$ 638,49** (seiscentos e trinta e oito reais e quarenta e nove centavos), com vencimento do primeiro encargo mensal em 18/09/2020. O prazo de carência para expedição da intimação é de 30 (trinta) dias, contados a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. Emolumentos (PMCMV) 1ª Aquisição: Registro de Alienação Fiduciária R\$ 598,69; ISS R\$ 29,93; Fundos R\$ 239,48. (**Protocolo nº 51.969 de 28/08/2020**). Do que certifico e dou fé. Santo Antônio do Descoberto/GO, em 08 de setembro de 2020. A Oficial Interina Bel. Paula Oliveira Botelho.

Av-05=31.769 - CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL – CEP - Procede-se a presente averbação, nos termos do Art.440-AQ, do § 2.º, do Provimento Nº 195 de 03/06/2025 do CNJ, para constar que o imóvel da presente matrícula está cadastrada no Código de Endereçamento Postal – CEP, sob o nº **72902-372**, conforme consulta realizada no site: <https://codigo-postal.org/pt-br/brasil>, em data de 29/12/2025. Isento de Emolumentos e fundos. SELO: **04572512222971829700199**. PRENOTAÇÃO SELO:

Av. Pio XII, Quadra 71 Lote 07 Lojas 01/02, Centro - Cep: 72900-314
Telefone: (61) 3606-1007 E-mail: crisantoantoniodescoberto@gmail.com



Valide aqui
este documento

CARTÓRIO
ROWEDER

Cartório de Registro de Imóveis Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas

SANTO ANTÔNIO DO DESCOBERTO/GO

CNPJ 05.081.924/0001-83

Rainner Jerônimo Roweder - Oficial

Av. Pio XII, Quadra 71 Lote 07, lojas 01/02, Centro - Cep: 72900-314

Telefone: (61) 3606-1007



04572512223390425430044. Do que dou fé. **(Protocolo nº 73.419 de 29/12/2025).** Santo Antônio do Descoberto/GO, em 29 de dezembro de 2025. Rainner Jerônimo Roweder - Oficial Registrador.

Av-06=31.769 - INSCRIÇÃO MUNICIPAL - Por requerimento da parte interessada, fica averbado que o imóvel desta matrícula está inscrito no Cadastro de Inscrição Municipal do Município de Santo Antônio do Descoberto sob o número: **001.01014.00069.0023A.000000**, conforme Certidão de Débitos da Prefeitura Municipal nº 39063/2025, com data de emissão de 22/12/2025. Do que dou fé. Emolumentos: R\$ 42,63; ISS R\$ 2,13 e Total Fundos Estaduais: (R\$ 10,33); Fundesp(10% = R\$ 4,26); Funemp (3,00% = R\$ 1,28); Funcomp(6% = R\$ 2,56); Fedapsaj(2% = R\$ 0,85); Funproge(2% = R\$ 0,85); Fundepeg(1,25% = 0,53); - conforme Lei Estadual Nº19.191/2015. SELO: **04572512263356025640007.** **PRENOTAÇÃO SELO: 04572512223390425430044. (Protocolo nº 73.419 de 29/12/2025).** Santo Antônio do Descoberto/GO, em 29 de dezembro de 2025. Rainner Jerônimo Roweder - Oficial Registrador.

Av-07=31.769 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE - Nos termos do requerimento datado de 19/12/2025, firmado pela credora fiduciária Caixa Econômica Federal, através de seu Gerente/procurador Milton Fontana, inscrito no CPF/MF nº 575.672.049-91, conforme cadeia de procuração arquivada por esta Serventia, e comprovada a intimação prevista no art. 26 da Lei Federal 9.514/1997, sem purgação da mora, referente do contrato nº **844442372397, CONSOLIDA-SE A PROPRIEDADE DO IMÓVEL OBJETO DESTA MATRÍCULA** em favor da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ n. 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF. Apresentou: Comprovante de baixa de pagamento de ITBI emitida pelo Departamento de Fiscalização Tributária e Posturas da Secretaria de Fazenda deste município, afirmando que o ITBI referente a esta consolidação foi devidamente recolhido por meio do Documento Único de Arrecadação Municipal - DUAM nº 4979387, paga em 26/03/2025, calculado para efeitos fiscais sobre a importância de **R\$ 142.826,43** no importe de R\$ 2.856,53; Certidão Negativa Municipal (CND) nº 39063/2025, com data de emissão de 22/12/2025; Certidão de Intimação; Certidão de Notificação Extrajudicial; Certidão de Decurso de Prazo; Consulta a Central de Indisponibilidade de Bens - CNIB, com resultado negativo na presente data, conforme código HASH: 48edugq5aa e HASH: ny86tp5jo5, que ficam arquivadas nesta Serventia. - Sendo que sobre a propriedade ora consolidada incide a **restrição de disponibilidade** decorrente do art. 27 da lei nº 9.514/97, ou seja, a proprietária somente poderá alienar o imóvel levando-o a público leilão. - Do que dou fé. Emolumentos: R\$ 558,84; ISS R\$ 27,94 e Total Fundos Estaduais: (R\$ 135,53); Fundesp(10% = R\$ 55,88); Funemp (3,00% = R\$ 16,77); Funcomp(6% = R\$ 33,53); Fedapsaj(2% = R\$ 11,18); Funproge(2% = R\$ 11,18); Fundepeg(1,25% = 6,99); - conforme Lei Estadual Nº19.191/2015. SELO: **04572512225682025760003.** **PRENOTAÇÃO SELO: 04572512223390425430044. (Protocolo nº 73.419 de 29/12/2025).** Santo Antônio do Descoberto/GO, em 29 de dezembro de 2025. Rainner Jerônimo Roweder - Oficial Registrador.



Valide aqui
este documento

CARTÓRIO
ROWEDER

Cartório de Registro de Imóveis Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas

SANTO ANTÔNIO DO DESCOBERTO/GO

CNPJ 05.081.924/0001-83

Rainner Jerônimo Roweder - Oficial

Av. Pio XII, Quadra 71 Lote 07, lojas 01/02, Centro - Cep: 72900-314

Telefone: (61) 3606-1007



C E R T I F I C A ainda que, nos termos do artigo 15, §§ 4º a 7º, da Lei nº 19.191/2015 do Estado de Goiás, com redação pela Lei nº 20.955/2020 do Estado de Goiás, constitui condição necessária para os atos de registro de imóveis a **demonstração ou declaração no instrumento público** a ser registrado do recolhimento integral das parcelas previstas no § 1º deste artigo, com base de cálculo na Tabela XIII da Lei nº 14.376, de 27 de dezembro de 2002, do Estado de Goiás, inclusive na hipótese de **documento lavrado em outra unidade da Federação**. Logo, para o registro na matrícula do imóvel de ato resultante de instrumento público lavrado fora da comarca de sua localização, deverá haver o **prévio abono do sinal público do signatário do instrumento por tabelionato de notas da comarca do registro**, efetivado por **reconhecimento de firma** ou **apresentado documento descritivo** e respectivo comprovante de recolhimento das parcelas incidentes como definidas no § 1º deste artigo, como condição de seu registro. Nada mais.

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ

Santo Antônio do Descoberto/GO, **29 de dezembro de 2025.**

Rainner Jerônimo Roweder - Oficial

Pedido de Certidão nº	73.419, de 29/12/2025
Emolumentos R\$	88,84.
Taxa Judiciária R\$	19,17.
Valor Iss R\$	4,44.
Fundos Estaduais R\$	21,55.
Valor Total R\$	134,00.



ESTA CERTIDÃO TEM VALIDADE DE 30 (TRINTA) DIAS E NÃO É REVALIDÁVEL
(Decreto no 93.240 de 09/09/1986)