



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: 147660.2.0043697-70

CERTIFICA, que a presente é reprodução autêntica da **MATRÍCULA nº 43.697**, 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 **101**, localizado no **1º Pavimento**, do **RESIDENCIAL LIZ ARAÚJO IV**, situado na zona suburbana desta cidade de Luziânia - GO, no loteamento denominado **Parque Estrela D'Alva IX**, composto por 01 sala, 01 cozinha, 01 área de serviço, 01 hall, 01 banheiro social e 02 quartos, com área coberta padrão de 53,36m², área privativa coberta de padrão diferente ou descoberta de 0,00m², área privativa total de **53,36m²**, área comum de divisão não proporcional de 10,80m², área comum de divisão proporcional de 3,40m², área comum total de 14,20m², coeficiente de proporcionalidade de 0,1572186211, área total real de 67,56m², área equivalente total de 56,76m², área de terreno de uso exclusivo de 0,00m², área de terreno de uso comum de 57,9166m², área de terreno total de 57,9166m², e vaga de garagem descoberta 101. Edificado no lote **02** da quadra **545**, com a área de **347,50 m²**, confrontando pela frente com a Rua 112, com 7,00 metros, mais 7,00 metros de chanfro; pelo fundo com o lote 01, com 12,00 metros; pelo lado direito com a Rua 310, com 25,00 metros e pelo lado esquerdo com o lote 04, com 30,00 metros. **PROPRIETÁRIA**: **CONSTRUTORA MARQUES ARAUJO EIRELI ME**, com sede na Quadra 239, Lote 04, Casa 01, Parque Estrela D'Alva IX, nesta cidade de Luziânia - GO, inscrita no **CNPJ/MF sob o nº 14.044.020/0001-79**. **REGISTRO ANTERIOR**: **R-1, Av-2, Av-3, R-4 e Av-5, objeto da matrícula nº 43.048 deste CRI da 2ª Circunscrição desta cidade de Luziânia - GO**. Em 11/01/2023. A Oficial Respondente (a) **GCMS**

Av-1=43.697 - Luziânia - GO, 11 de janeiro de 2023. ABERTURA DE MATRÍCULA. Esta matrícula foi aberta a requerimento da proprietária, acima qualificada, firmado nesta cidade, em 09/12/2022, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **57.925**, em 16/12/2022. Busca: R\$ 7,86. Matrícula: R\$ 24,36; FUNDESP (10%): R\$ 3,23; FUNEMP (3%): R\$ 0,97; FUNCOMP (3%): R\$ 0,97; FEPADSAJ (2%): R\$ 0,65; FUNPROGE (2%): R\$ 0,65; FUNDEPEG (1,25%): R\$ 0,40; ISSQN (3%): R\$ 0,97. **Selo Eletrônico: 00812212112235028920042**. A Oficial Respondente (a) **GCMS**.

Av-2=43.697 - Luziânia - GO, 11 de janeiro de 2023. AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO. De acordo com requerimento, firmado nesta cidade, em 09/12/2022, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **57.925**, em 16/12/2022, foi pedido que se averbasse e como averbada fica, a construção que realizou neste imóvel, ou seja, **APARTAMENTO 101**, composto por 01 sala, 01 cozinha, 01 área de serviço, 01 hall, 01 banheiro social e 02 quartos, com área coberta padrão de 53,36m², área privativa coberta de padrão diferente ou descoberta de 0,00m², área privativa total de **53,36m²**, conforme planta e memorial descritivo



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S2NHC-9TQG4-G8EAZ-NG9ZD>

elaborados sob a responsabilidade técnica do engenheiro civil, Franquimar Pereira Costa, Registro Nacional nº 6202/D-DF; ART - Anotação de Responsabilidade Técnica nº 1020220250656, registrada pelo CREA-GO em 06/10/2022; Carta de Habite-se nº 793/2022, expedida pela Prefeitura Municipal de Luziânia, em 06/12/2022, 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 **90.013.22593/73-001**, emitida pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, Ministério da Economia, em 14/12/2022, com validade até 12/06/2023. Foi dado à construção deste imóvel o valor total de R\$ 70.958,09 (setenta mil, novecentos e cinquenta e oito reais e nove centavos), conforme Quadro IV A da ABNT NBR 12.721 e declarado que foi construído de acordo com as normas do **Programa Casa Verde e Amarela**. Averbção: R\$ 164,46; FUNDESP (10%): R\$ 16,45; FUNEMP (3%): R\$ 4,93; FUNCOMP (3%): R\$ 4,93; FEPADSAJ (2%): R\$ 3,29; FUNPROGE (2%): R\$ 3,29; FUNDEPEG (1,25%): R\$ 2,06; ISSQN (3%): R\$ 4,93. **Selo Eletrônico: 00812212112235028920042**. A Oficial Respondente (a) **GCMS**.

Av-3=43.697 - Luziânia - GO, 11 de janeiro de 2023. AVERBAÇÃO. Foi registrada a Instituição de Condomínio no Lº 2, sob o número **R-4=43.048** e registrada a Convenção de Condomínio no **Lº 3 Auxiliar**, sob o número **5.471**, prenotadas neste Serviço Registral sob o nº **57.926**, em 16/12/2022. Emolumentos: R\$ 20,91. FUNDESP (10%): R\$ 2,89; FUNEMP (3%): R\$ 0,87; FUNCOMP (3%): R\$ 0,87; FEPADSAJ (2%): R\$ 0,58; FUNPROGE (2%): R\$ 0,58; FUNDEPEG (1,25%): R\$ 0,37; ISSQN (3%): R\$ 0,87. **Selo Eletrônico: 00812212112235028920043**. A Oficial Respondente (a) **GCMS**.

Av-4=43.697 - Luziânia - GO, 13 de fevereiro de 2023. CORREÇÃO DE OFÍCIO. Conforme artigo 213, Inciso I, alínea "a", da Lei 6.015 de 31/12/1973, fica retificado a matrícula supra, para constar o nome do loteamento correto, ou seja, **PARQUE ESTRELA D'ALVA X**. A Oficial Respondente (a) **GCMS**

Av-5=43.697 - Luziânia - GO, 07 de março de 2023. AVERBAÇÃO DA INSCRIÇÃO MUNICIPAL. De acordo com requerimento, datado de 03/03/2023 pela proprietária Construtora Marques Araujo Ltda, acima qualificada, nos termos do Artigo 246, § 1º da Lei 6.015 de 31/12/1973, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **60.094**, em 03/03/2023, foi pedido que se averbasse e como averbado fica o número da Inscrição Municipal do presente imóvel, qual seja, **CCI nº 412337**, conforme Relatório de Espelho do Imóvel, expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade de Luziânia - GO, em 06/03/2023. **Taxa Judiciária:** R\$ 18,87. Prenotação: R\$ 10,00; Busca: R\$ 16,67; Emolumentos: R\$ 39,98; FUNDESP (10%): R\$ 6,67; FUNEMP (3%): R\$ 2,00; FUNCOMP (3%): R\$ 2,00; FEPADSAJ (2%): R\$ 1,33; FUNPROGE (2%): R\$ 1,33; FUNDEPEG (1,25%): R\$ 0,84; ISSQN (3%): R\$ 2,00. **Selo Eletrônico: 00812303012520125430059**. A Oficial Respondente (a) **GCMS**.

R-6=43.697 - Luziânia - GO, 08 de março de 2023. COMPRA E VENDA. Em virtude de Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Carta de Crédito Individual - CCFGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida, MO30173Av091 - HH200.241, nº 8.4444.2908229-1, firmado em Brasília - DF, em 03/03/2023, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **60.095**, em 03/03/2023, celebrado entre a proprietária **Construtora Marques Araújo Ltda**, acima qualificada, como vendedora e, **EDUARDO OLIVIER NACARATI**, brasileiro, nascido em 26/02/1985, representante comercial, solteiro, declarou não conviver em união estável, portador da **CI nº 2.307.993 SSP-DF** e inscrito no **CPF nº 012.827.631-21**, residente e domiciliado na Rua 56, Quadra 77, Lote 04, Casa 02, Jardim do Ingá, Parque Estrela D'Alva IX, em 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\$ 145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais) e reavaliado pela Prefeitura Municipal de Luziânia, para fins de cobrança de tributos (ITBI), por R\$ 145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais) Duam nº 8178539, pago em 03/03/2023, composto pela integralização dos valores



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

abaixo: R\$ 12.138,63 (doze mil cento e trinta e oito reais e sessenta e três centavos) recursos próprios; R\$ 22.885,00 (vinte e dois mil e oitocentos e oitenta e cinco reais) desconto/subsídio concedido pelo FGTS /União; e R\$ 109.976,37 (cento e nove mil novecentos e setenta e seis reais e trinta e sete 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 04 vias, das quais uma fica arquivada nesta Serventia. **Taxa Judiciária:** R\$ 18,87. Prenotação: R\$ 5,00; Busca: R\$ 8,33; Emolumentos: 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: 00812303012519728920030.** A Oficial Respondente (a) **GCMS.**

R-7=43.697 - Luziânia - GO, 08 de março de 2023. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Em virtude do mesmo contrato acima, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **60.095**, em 03/03/2023, em seu item 11, 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\$ 109.976,37 (cento e nove mil novecentos e setenta e seis reais e trinta e sete centavos) que será pago em 360 meses, à taxa anual de juros nominal de 4,5000% e efetiva de 4,5939%, com o valor da primeira prestação de R\$ 587,49 (quinhentos e oitenta e sete reais e quarenta e nove centavos) com vencimento do primeiro encargo mensal em 03/04/2023, sendo que o valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão é de R\$ 159.000,00 (cento e cinquenta e nove mil reais). Emolumentos: 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: 00812303012519728920030.** A Oficial Respondente (a) **GCMS.**

Av-8=43.697 - Luziânia - GO, 12 de setembro de 2025. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. De acordo com procedimento administrativo de consolidação da propriedade, iniciado por requerimento da credora fiduciária adiante qualificada, datado de 31/10/2024, prenotado neste Serviço Registral sob o nº 80.097, em 01/11/2024, 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.7**, 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\$ 163.936,00 (cento e sessenta e três mil novecentos e trinta e seis reais). 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; Matrícula: R\$55,07; Averbção: R\$752,73; ISSQN (3%): R\$25,08; FUNDESP (10%): R\$83,63; FUNEMP (3%): R\$25,08;



Valide aqui
este documento

FUNCOMP (6%): R\$50,17; FEPADSAJ (2%): R\$16,72; FUNPROGE (2%): R\$16,72;
FUNDEPEG (1,25%): R\$10,45 . **Selo Eletrônico: 00812411013714525430022.** Assinado
digitalmente por Geigiane Mendes Silva - Escrevente.

Emols.:	R\$	88,84	Taxa Jud.:	R\$	19,17
Fundes.:	R\$	8,88	Funemp.:	R\$	2,67
Funcomp:	R\$	5,33	Fepadsaj.:	R\$	1,78
Funproge:	R\$	1,78	Fundepeg.:	R\$	1,11
ISS:	R\$	2,67	Total:	R\$	132,23

O referido é verdade e dou fé.
Luziânia/GO, 17/09/2025



PODER JUDICIÁRIO ESTADO DE GOIÁS

Selo eletrônico de fiscalização:

00812509113829134420364

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.