



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: 147660.2.0049307-21

CERTIFICA, que a presente é reprodução autêntica da **MATRÍCULA nº 49.307**, 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 201**, localizado no **2º Pavimento**, do **RESIDENCIAL INGÁ 10122**, situado na zona suburbana desta cidade de Luziânia - GO, no loteamento denominado **JARDIM DO INGÁ**, composto por 01 varanda, 01 sala, 01 cozinha, 01 área de serviço, 01 circulação, 01 banheiro social e 02 quartos, com área privativa de **63,170m²**, área comum de divisão não proporcional de 10,580m², área comum de divisão proporcional de 5,385m², área comum total de 15,965m², coeficiente de proporcionalidade de 0,1666666666, área total real de 79,135 m², área equivalente total de 65,515m², área de terreno de uso exclusivo de 0,00m², área de terreno de uso comum de 50,00m², área de terreno total de 50,00m², e vaga de estacionamento descoberta 201. Edificado no Lote **22**, da Quadra **101**, com a área de **300,00 m²**, confrontando pela frente com a Rua Botucatu, com 10,00 metros; pelo fundo com o lote 31, com 10,00 metros; pelo lado direito com o lote 23, com 30,00 metros e pelo lado esquerdo com o lote 21, com 30,00 metros. Este imóvel encontra-se lançado no cadastro imobiliário na Prefeitura Municipal desta cidade de Luziânia - GO, sob o **CCI nº 415850**. **PROPRIETÁRIOS: RAPHAEL BARBOSA LEITE**, brasileiro, nascido aos 20/05/1983, empresário, portador da **CNH nº 01959902216 DETRAN-GO**, onde consta a **CI nº 14606 CREA-GO** e inscrito no **CPF/MF sob o nº 001.948.761-44** e seu cônjuge **JANAINA GUERRA PONTES**, brasileira, nascida aos 29/07/1990, pedagoga, portadora da **CNH nº 06585274170 DETRAN-GO**, onde consta a **CI nº 5247789 SPTC-GO** e inscrita no **CPF/MF sob o nº 027.159.361-09**, casados desde 30/04/2011, sob regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Rua Camassari, Quadra 13, Lote 14, Jardim Helvécia, Aparecida de Goiânia - GO. **REGISTRO ANTERIOR: R-1, Av-2, Av-3, R-4 e Av-5, objeto da matrícula nº 47.516, deste CRI da 2ª Circunscrição desta cidade de Luziânia - GO**. Em 29/05/2024. A Oficial Respondente (a) **GCMS**.

Av-1=49.307 - Luziânia - GO, 29 de maio de 2024. ABERTURA DE MATRÍCULA. Esta matrícula foi aberta a requerimento dos proprietários, acima qualificados, firmado nesta cidade, em 12/04/2024, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **73.911**, em 14/05/2024. 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: 00812405112261728920020**. A Oficial Respondente (a) **GCMS**.

Av-2=49.307 - Luziânia - GO, 29 de maio de 2024. AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO. De acordo com requerimento, firmado nesta cidade, datado de 12/04/2024, prenotado neste Serviço Registral sob o



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/636AN-KJU5R-38BNP-3E3X3>

nº **73.912**, em 14/05/2024, foi pedido que se averbasse e como averbada fica, a construção que realizou neste imóvel, ou seja, **APARTAMENTO 201**, composto por 01 varanda, 01 sala, 01 cozinha, 01 área de serviço, 01 circulação, 01 banheiro social e 02 quartos, com área privativa de **63,170m²**, conforme planta e memorial descritivo, elaborados sob a responsabilidade técnica do engenheiro civil, Rhodney Jacinto Lazaro, RNP: 0721827756, Registro nº 33451/D-DF; ART - Anotação de Responsabilidade Técnica nº 1020230318117, expedida pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Goiás - CREA/GO, registrada em 12/12/2023; Carta de Habite-se nº 104/2024, expedida pela Prefeitura Municipal de Luziânia, em 16/02/2024, 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 **90.019.10198/66-001**, emitida pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, Ministério da Economia, em 08/05/2024, com validade até 04/11/2024. Foi dado à construção deste imóvel o valor total de R\$ 83.978,93 (oitenta e três mil novecentos e setenta e oito reais e noventa e três 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: 00812405112261728920020**. A Oficial Respondente (a) **GCMS**.

Av-3=49.307 - Luziânia - GO, 29 de maio de 2024. AVERBAÇÃO. Foi registrada a Instituição de Condomínio no Lº 2, sob o número **R-4=47.516** e registrada a Convenção de Condomínio no **Lº 3 Auxiliar**, sob o número **6.344**, prenotadas neste Serviço Registral sob o nº **73.912**, em 14/05/2024. 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: 00812405212184828920045**. A Oficial Respondente (a) **GCMS**.

R-4=49.307 Luziânia GO, 23 de agosto 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. 8.4444.3514202-0, firmado em Brasília - DF, em 06/08/2024, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **77.059**, em 13/08/2024, celebrado entre os proprietários **Raphael Barbosa Leite** e seu cônjuge **Janaina Guerra Pontes**, acima qualificados, como vendedores e, **ROBERT RIBEIRO MACIEL DE MELO**, brasileiro, nascido em 13/01/2001, solteiro, declarou não manter união estável, auxiliar de escritório e assemelhados, portador da **CI nº 6846449 SSP-GO** e inscrito no **CPF/MF sob o nº 075.086.021-96**, residente e domiciliado na Rua Lorena, Quadra 20 Lote 7, 0, Jardim Zuleika, 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\$ 182.000,00 (cento e oitenta e dois mil reais) e reavaliado pela Prefeitura Municipal de Luziânia, para fins de cobrança de tributos (ITBI), por R\$ 182.000,00 (cento e oitenta e dois mil reais), Duam nº 8557515, pago em 12/08/2024, composto pela integralização dos valores abaixo: R\$ 24.286,44 (vinte e quatro mil duzentos e oitenta e seis reais e quarenta e quatro centavos) recursos próprios; R\$ 43.827,00 (quarenta e três mil e oitocentos e vinte e sete reais) desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União e R\$ 113.886,56 (cento e treze mil oitocentos e oitenta e seis reais e cinquenta e seis 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: 00812408112187828920018**. O Oficial Registrador **RCAYRES**.



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

R-5=49.307 Luziânia GO, 23 de agosto de 2024. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Em virtude do mesmo contrato acima, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **77.059** em 13/08/2024, em seu item 10, foi 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\$ 113.886,56 (cento e treze mil oitocentos e oitenta e seis reais e cinquenta e seis 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\$ 578,99 (quinhentos e setenta e oito reais e noventa e nove centavos), com vencimento do primeiro encargo mensal em 06/09/2024, sendo que o valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão é de R\$ 182.000,00 (cento e oitenta e dois 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: 00812408112187828920018.** O Oficial Registrador **RCAYRES**.

Av-6=49.307 - Luziânia - GO, 09 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 16/05/2025, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **86.951**, em 16/05/2025, 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\$ 185.464,05 (cento e oitenta e cinco mil quatrocentos e sessenta e quatro reais e cinco 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; Averbação: 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: 00812505122929325430135.** Assinado digitalmente por Dannyllo 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



Valide aqui
este documento

ISS: R\$ 2,78 Total: R\$ 137,25

O referido é verdade e dou fé.
Luziânia/GO, 19/01/2026



PODER JUDICIÁRIO ESTADO DE GOIÁS

Selo eletrônico de fiscalização:

00812601193562234420005

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/6J6AN-KJU5R-38BNP-3E3X3>