

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO, a pedido de parte interessada, que revendo na serventia a meu cargo os livros de Registro Geral de Imóveis e demais documentos nele existentes, no Livro n.º 02, encontrei a **Matrícula n.º 22.937**, **CNM n.º 025098.2.0022937-53**, cujo inteiro teor é extraído por meio eletrônico nos termos do art. 19, §1º, da Lei Federal n.º 6.015/1973 e art. 41 da Lei Federal n.º 8.935/1994:

Uma fração ideal de **3.040,50 m2**, ou seja, **0,00443%**, da área do 22723terreno, com 686.288,00 m2, sendo: **1.976,87 m2** de área privativa e **1.063,63 m2** de área comum, correspondente à **UNIDADE 09**, da **QUADRA M**, situado à **RUA SERINGUEIRA**, no Condomínio **RESERVA DAS AROEIRAS** - "SÍTIOS DE LAZER", neste município, sendo a área privativa com as seguintes medidas e confrontações: Pela frente, medindo 23,34 metros, confrontando com a rua onde está situado; pela lateral direita, medindo 55,98 metros, confrontando com a Unidade 08; pela lateral esquerda, medindo 60,98 metros, confrontando com a Área Verde e, pelos fundos, medindo 47,29 metros, confrontando com Antônio J. da Silva. **PROPRIETÁRIA: SPE AROEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede na Estrada GO-020, km 18, Fazenda Vitória, Bela Vista de Goiás, CEP: 75.240-000, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de Goiás sob o NIRE 52204681670 em 02/05/2018 e no CNPJ sob o n.º 30.346.855/0001-30. **REGISTRO ANTERIOR: R-6-MA-22.391**, ficha 01 do livro 2. O referido é verdade e dou fé. Bela Vista de Goiás, 20 de agosto de 2019. (as.) João Batista da Silva - Sub-Oficial.::

R-1-22.937 - COMPRA E VENDA - Protocolo n.º 65.346 - 26/10/2020 - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel, c/ Garantia Fiduciária nos termos da Lei 9.514/97 de 15 de setembro de 2020, lavrada nas notas do 1º Tabelionato da Comarca de Goiânia/GO, no livro n.º 2685, folhas 0031/0039, pelo Tabelião, J. Teixeira Alvares (já revestida das formalidades legais e fiscais); o imóvel constante da presente matrícula foi adquirido por, **MICHELE NUZZI**, portador da CNH n.º 04952889118-DETRAN/GO, onde consta a CI n.º 6691905-PC/GO e CPF n.º 748.726.561-72, brasileiro naturalizado, empresário, solteiro, maior e capaz, não mantém união estável, filho de Glaucio Nuzzi e Loretta de Angelis, nascido em 09/07/1974, endereço eletrônico: michele.nuzzi.imoveis@gmail.com, residente e domiciliado à Rua 55, n.º 520, aptº 2904, Edifício L'essence Du Parc, Jardim Goiás, em Goiânia/GO; **POR COMPRA FEITA À PROPRIETÁRIA DA MATRÍCULA. VALOR DA COMPRA E VENDA: R\$ 231.800,00 - ITBI: Foi recolhido na forma da lei e anexado ao traslado. CONDIÇÕES: CLÁUSULA ESPECIAL** - Pelos outorgados compradores foi dito, sob a responsabilidade civil e penal, que tem conhecimento: 01) do Decreto Municipal n.º 153/2019, de 17 de maio de 2019, que dispõe sobre a aprovação do CONDOMÍNIO RESERVA DAS AROEIRAS, neste município, publicado no dia 17/05/2019; 02) o Termo de Acordo e Compromisso firmado entre o Município de Bela Vista de Goiás/GO, representado pela Prefeita, Narcia Kelly Alves da Silva e a proprietária do Condomínio de Lotes "CONDOMÍNIO RESERVA DAS AROEIRAS", Empresa SPE AROEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, representado por seu sócio proprietário, Luciano Silva do Amaral Brito, devidamente assinado pelas partes em 17/05/2019; 03) do Instrumento Particular de Constituição da Convenção do Condomínio Reserva das Aroeiras, Sítios de Lazer, devidamente registrado nesta serventia, o quais se comprometem por si, herdeiros ou sucessores a honrar e respeitar todas as condições e cláusulas dos atos supra mencionados, que ficam fazendo parte integrante e complementar deste ato jurídico. O referido é verdade e dou fé. Bela Vista de Goiás, 17 de novembro de 2020. (as) José Sérgio Lucindo Ribeiro - Oficial.

R-2-22.937 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Protocolo n.º 66.346 - 26/10/2020 - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel, c/ Garantia Fiduciária nos termos da Lei 9.514/97 de 15 de setembro de 2020, lavrada nas notas do 1º Tabelionato da Comarca de Goiânia/GO, no livro n.º 2685, folhas 0031/0039, pelo Tabelião, J. Teixeira Alvares (já revestida das formalidades legais e fiscais); o imóvel constante do R-1-22.837, foi dado em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor da Credora Fiduciária, **SPE AROEIRAS**



Registro de Imóveis
Registro Civil das Pessoas Naturais
Registro de Títulos e Documentos
Registro Civil das Pessoas Jurídicas

OSVALDO JOSÉ GONÇALVES DE MESQUITA FILHO - REGISTRADOR

EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, supra qualificada; pelo Devedor Fiduciante, **MICHELE NUZZI**, supra qualificado. VALOR: R\$ 231.800,00, pagos da seguinte maneira: **R\$ 24.400,00**, já pagos cuja importância dá quitação; e **R\$ 207.400,00**, que serão pagos em 160 parcelas mensais no valor de **R\$ 1.296,25**, via boleto bancário, vencendo a primeira em 25/09/2020, e as demais vencendo nos mesmos dias dos meses subsequentes, e serão reajustadas mensalmente pelo IGPM, acrescidos de **0,50%** de juros ao mês, tendo como data base dia 20/08/2020. As demais cláusulas e condições são as constantes da escritura. O referido é verdade e dou fé. Bela Vista de Goiás, 17 de novembro de 2020. (as) José Sérgio Lucindo Ribeiro - Oficial.

AV-3-22.937 - BAIXA - Protocolo n.º 68.237 - 27/08/2021 - Procedo à esta averbação, por requerimento de ANTÔNIO JOÃO DA SILVA - Diretor da SPE RESERVA DAS AROEIRAS SÍTIOS DE LAZER LTDA, datado de 20 de agosto de 2021; que veio através deste, requerer junto à esta serventia a **BAIXA DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** constante do **R-2-22.937**, em virtude de sua devida liquidação. O referido é verdade e dou fé. Bela Vista de Goiás, 27 de agosto de 2021. (as) João Batista da Silva - Oficial Substituto.

AV-4-22.937 - AVERBAÇÃO DE EXISTÊNCIA DE AÇÃO - Protocolo n.º 69.257 - 31/01/2022 - Ofício n.º 022/2022, de 31 de janeiro de 2022 - Escrivania do Crime e Fazendas Públicas - Autos do Processo n.º 0015203-08.2012.8.09.0017 - Natureza: Ação Civil Pública Ambiental - Autor: Ministério Público do Estado de Goiás - Réus: Nairdes Maria Silva Leão, Over Estratégia Imobiliária EIRELI, Silva e Leão Empreendimentos Imobiliários LTDA e Reserva das Aroeiras Sítios de Lazer LTDA - Valor da Causa: R\$1.000,00 - Juiz: Dr. Paulo Afonso de Amorim Filho. Procedo esta averbação para que **conste a tramitação da ação que visa à responsabilização ambiental, com o fito de evitar alegações futuras de desconhecimento por parte de terceiros que, porventura, venham a adquirir o imóvel em vertente, haja vista a natureza propter rem da obrigação**. O referido é verdade e dou fé. Bela Vista de Goiás, 01 de fevereiro de 2022. (as.) Kleuber Ferreira Filho - Suboficial.

AV-5-22.937 - SUSPENSÃO DE AVERBAÇÃO - Protocolo n.º 72.847 - 25/08/2023 - OFÍCIO n.º 137/2023, Bela Vista de Goiás/GO, 25 de agosto de 2023 - Escrivania do Crime e Fazendas Públicas, Comarca de Bela Vista de Goiás/GO - Protocolo n.º 0015203-08.2012.8.09.0017; através do ofício supra citado, o Dr. Paulo Afonso de Amorim Filho, Juiz de Direito desta Comarca, determina a **SUSPENSÃO** da AV-4-22.937, pelo prazo de **seis (06) meses**, a partir da data de homologação do acordo, nos termos do § 2º do acordo homologado pelo juízo da ação, conforme SENTENÇA, datada de 23 de agosto de 2023. O referido é verdade e dou fé. Bela Vista de Goiás, 29 de agosto de 2023. (as) João Batista da Silva - Oficial Substituto.

AV-6-22.937 - BAIXA - Protocolo n.º 73.114 - 09/10/2023 - OFÍCIO n.º 151/2023, Bela Vista de Goiás/GO, 06 de outubro de 2023 - Escrivania do Crime e Fazendas Públicas, Comarca de Bela Vista de Goiás/GO - Protocolo n.º 0015203-08.2012.8.09.0017; através do ofício supra citado, o Dr. Paulo Afonso de Amorim Filho, Juiz de Direito desta Comarca, determina **BAIXA** da ação supra citada, ficando o imóvel livre e desembaraçado do dito ônus. O referido é verdade e dou fé. Bela Vista de Goiás, 09 de outubro de 2023. (as) João Batista da Silva - Oficial Substituto.

R-7-22.937 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Protocolo n.º 74.338 - 04/04/2.024 - Nos termos do Contrato de Mútuo para Obras Com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia no SFI - Sistema Financeiro Imobiliário n.º 1.4444.2242532-2 de 04 de Abril de 2.024, devidamente assinado pelas partes. O imóvel constante do R-1-22.937, foi dado em alienação fiduciária em favor da Credora: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede e foro no Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 03/04, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.360.305/0001-04, representada por seu procurador, **Ricardo Souza Rodrigues**, brasileiro, nascido em 31/01/1981, economista, portador da CI-RG n.º 4194935-DGPC/GO e do CPF n.º 936.862.001-63. Pela Devedora: **MICHELE NUZZI**, italiana, naturalizada brasileira, nascida em 09/07/1974, proprietária de estabelecimento agrícola da pecuária florestal, filha de Loretta de Angelis e Glaucio Nuzzi, e-mail: michele_nuzzi@hotmail.com, portadora da CNH. n.º 04952889118-DETRAN/GO, expedida em 21/05/2020 e do CPF n.º 748.726.561-72, solteira e declara não possuir união estável, residente e domiciliada em R 55 apto



Registro de Imóveis
Registro Civil das Pessoas Naturais
Registro de Títulos e Documentos
Registro Civil das Pessoas Jurídicas

OSVALDO JOSÉ GONÇALVES DE MESQUITA FILHO - REGISTRADOR

2904, Qd.B, Lt.E, Jardim Goiás, em Goiânia - GO. Agência responsável pelo contrato: **1092 - Coimbra - GO.**
B) CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO: B1) Origem dos Recursos: **SBPE** - Modalidade: **CONSTRUÇÃO EM TERRENO PRÓPRIO**. B2) Sistema de Amortização: **SAC**. B2.1) Índice de Atualização do Saldo Devedor: **TR**. B3) Enquadramento: **SFI**. B4) Valor da Operação e Composição dos Recursos: O valor destinado à construção do imóvel objeto deste contrato é de **R\$ 3.309.794,35**, composto pela integralização dos valores abaixo: Financiamento CAIXA: **R\$ 2.300.000,00**. Recursos próprios aplicados/a aplicar na obra: **R\$ 1.009.794,35**. B5) Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): **Não se aplica**. B6) Valor da Dívida (Financiamento): **R\$ 2.300.000,00**. B7) Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em público Leilão: **R\$ 4.125.000,00**. B8) Prazo Total (meses): **367**. B8.1) Amortização (meses): **354**. B8.2) Construção (meses): **13**. B9) Taxa de Juros. B9.1) Taxa de Juros Balcão. B9.2) Taxa de Juros Reduzida. Nominal%(a.a.): **10.1630 - 9.8435**. Efetiva%(a.a.): **10.6500 - 10.3000**. Nominal e Efetiva %(a.m.): **0.8469 - 0.8203**. B10) Encargo Mensal Inicial (Parcela). B10.1) Encargo Mensal Inicial - Taxa de Juros Balcão. 10.2) Encargo Mensal Inicial - Taxa de Juros Reduzida. Prestação (a+j): **R\$ 25.976,24 - R\$ 25.363,86**. Prêmios de Seguros MIP e DFI: **R\$ 1.160,05 - R\$ 1.160,05**. Tarifa de Administração de Contrato Mensal - TA: **R\$ 0,00 - R\$ 0,00**. Total: **R\$ 27.136,29 - R\$ 26.523,91**. B11) Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: **06/05/2024**. B12) Reajuste dos Encargos: **Conforme item 6**. B13) Forma de Pagamento dos Encargos Mensais: **Débito em Conta Corrente**. As demais cláusulas e condições são as constantes do contrato. O referido é verdade e dou fé. Bela Vista de Goiás - GO, 04 de Abril de 2.024. (as.) Juliana Pereira Rosa Guimarães - Suboficial.

Av.8-22.937, Prenotado sob o nº. 79.275 aos 12/01/2026 – AVERBAÇÃO DE INSCRIÇÕES CADASTRAIS.

Promovo a presente esta averbação, para fazer constar os seguintes dados do imóvel objeto desta matrícula: CÓDIGO DE ENDEREÇO POSTAL-CEP nº 75.240-000. Inscrição Municipal no cadastro do Município de Bela Vista de Goiás: 001.145.000M.0009.0001 A averbação é realizada nos moldes do art. 440-AQ do Provimento n. 149/CNJ, incluído pelo Provimento n. 195/CNJ. Valor Total do Ato: R\$ 46,76. Emolumentos: R\$ 44,53. Taxa Judiciária: R\$ 0,00. Fundos Estaduais (Lei 19.191/2015): 57,56. ISS: R\$ 2,23. Selo de Fiscalização: 01612601124719825640000. Dou Fé. Bela Vista, 12 de janeiro de 2026. Assinado digitalmente por Rhafaela Fernanda Lopes de Gouveia, Substituta.

Av.9-22.937, Prenotado sob o nº. 79.275 aos 12/01/2026 - AVERBAÇÃO DE CONSOLIDAÇÃO DE

PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA – A requerimento da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, devidamente qualificada, conforme requerimento datado de 24.12.2025, em Florianópolis, procede-se à presente averbação para, nos termos do art. 26, § 7º, da Lei nº 9.514/1997, fazer constar a **consolidação da propriedade** do imóvel objeto desta matrícula em favor da credora fiduciária e requerente **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília/DF. Os fiduciantes foram regularmente intimados para, no prazo legal de 15 (quinze) dias, purgarem a mora mediante o pagamento das prestações vencidas e dos demais encargos contratuais, não tendo ocorrido a purgação no prazo assinalado. ITBI devidamente recolhido, no valor de R\$ 105.279,08 (cento e cinco mil, duzentos e setenta e nove reais e oito centavos), correspondente à alíquota de 2,5% incidente sobre o valor de avaliação de R\$ 4.211.163,00, conforme DUAM nº 2.900.634, quitado. Valor Total do Ato: R\$ 2.364,79. Emolumentos: R\$ 2.233,34. Taxa Judiciária: R\$ 19,78. Fundos Estaduais (Lei 19.191/2015): 2.906,36. ISS: R\$ 111,67. Selo de Fiscalização: 01612601124664125830000. Dou Fé. Bela Vista, 12 de janeiro de 2026. Assinado digitalmente por Rhafaela Fernanda Lopes de Gouveia, Substituta.

Observação: "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 Artigo 15 §1º da Lei Estadual 19.191/2015, com base de cálculo na Tabela XIII da Lei nº 14.376/2002, do Estado de Goiás, inclusive na hipótese de documento lavrado em outra unidade da Federação".

Observação: Certidão emitida em substituição de certidão anteriormente expedida com erro material.

Emolumentos: R\$ 0,00, Taxa Judiciária: R\$ 0, Fundos: R\$ FUNDESP/GO: R\$0,00; FUNEMP/GO: R\$0,00; OAB/DATIVOS: R\$0,00; FUNPROGE/GO: R\$0,00; FUNDEPEG/GO: R\$0,00; FUNCOMP: R\$0,00, ISSQN: R\$ 0,00, Valor Total: R\$ 0,00.

"CERTIDÃO VÁLIDA POR 30 (TRINTA) DIAS".

O referido é verdade e dou fé.

Bela Vista de Goiás/GO, **03 de março de 2026.**

Hernandes Rodrigues da Silva
Escrevente Autorizado

SELO DIGITAL:01612603022952729700023

Consulte esse selo em:
<https://see.tjgo.jus.br/buscas>





MANIFESTO DE ASSINATURAS

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, pelos seguinte(s) signatário(s):

HERNANDES RODRIGUES DA SILVA:01967656177

Documento assinado no Assinador do Cartório de Registro de Imóveis, Reg. de Tít. e Doc. Civil das Pessoas Jurídicas e Civil das Pessoas Naturais. Para validar acesse o link abaixo:

<https://validar.iti.gov.br/>

Validar Selo





Poder Judiciário do Estado de Goiás
Selo Eletrônico de Fiscalização

01612603022952729700023

Consulte esse selo em
<https://see.tjgo.jus.br/buscas>