



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: 147660.2.0016356-31

CERTIFICA, que a presente é reprodução autêntica da **MATRÍCULA nº 16.356**, 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 **103**, situado no **1º Pavimento do Bloco A**, localizado no **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIENA III**, situado na zona suburbana desta cidade de Luziânia - GO, no loteamento denominado **Parque Estrela D'Alva IX**, composto por 01 (uma) sala de estar/jantar, 01 (uma) cozinha, área de serviço 02 (dois) quartos, 01 (um) hall, 01 (um) banheiro (BWC), 01 (uma) vaga de garagem, área privativa de **44,23m²**; área comum de divisão não proporcional de 0,00 m²; área comum de divisão proporcional de 3,81 m²; coeficiente de proporcionalidade de 0,01190; área total real de 48,04 m²; área equivalente total de 47,12 m² e vaga de garagem A103; confrontando pela frente com a fachada frontal; pelo fundo com a fachada posterior; pelo lado direito com o Apartamento 104 e pelo lado esquerdo com o Apartamento 102. A ser edificado no lote **03** da quadra **147**, com área de **7.530,91 m²**, (desmembrado do lote 01 da quadra 147 que por sua vez foi formado pela unificação dos lotes 01, 03, 05 e 07, da quadra 147), confrontando pela frente com a Rua 92, com 36,00 metros; pelo fundo com um córrego sem denominação e sem dimensão determinada na planta; pelo lado direito com o lote 04, com 201,63 metros e pelo lado esquerdo com o lote 02, com 206,33 metros. **PROPRIETÁRIO**: **PALMO CONSTRUTORA E INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA**, com sede na Avenida Comercial, Quadra 17, Lote 12, Sala 102, Parque Rio Branco, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.490.163 /0001-16. **REGISTRO ANTERIOR**: Matrícula, R-1, R-2 e Av-3=12.283 do CRI da 2ª Circunscrição de Luziânia - GO. Em 22/02/2017. A Oficial Respondente (a) **MGCAVALCANTE**

Av-1=16.356 - O imóvel objeto desta matrícula está sendo edificado sob o regime de **Incorporação**, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, regulamentada pelo decreto nº 55.815, de 08 de março de 1965, de acordo com Memorial de Incorporação depositado neste Cartório e registrado sob o nº R-2=12.283. Em 22/02/2017. A Oficial Respondente (a) **MGCAVALCANTE**

Av-2=16.356 - O imóvel objeto desta matrícula, foi constituído **Patrimônio de Afetação**, nos termos de opção ao regime firmado na Secretaria da Receita Federal do Brasil, datado em 01/02/2006, conforme dispõe o Artigo 42, II, da Lei 11.977/2009, Artigos 31-A, 31-F da Lei 4.591/1964 e 31-B da Lei Federal nº 10.931 de 02/08/2004, conforme consta da averbação Av-3=12.283 do CRI da 1ª Circunscrição de Luziânia - GO. Em 22/02/2017. A Oficial Respondente (a) **MGCAVALCANTE**



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GRWCE-R9NT6-GLWZG-KBJ7M>

Av-3=16.356 - Esta matrícula foi aberta a requerimento da proprietária, firmado nesta cidade de Luziânia - GO, em 27/10/2016. **Protocolo** : 16.162. **Emolumentos** : Matrícula: R\$ 15,00. **Fundos/ISSQN** : R\$ 6,30. (FUNDESP 10%; FUNESP 8%; ESTADO 5%; FESEMP 4%; FUNEMP 3%; FUNCOMP 3%; FEPADSAJ 2%; FUNPROGE 2%; FUNDEPEG 2%; ISSQN 3%). Em 22/02/2017. A Oficial Respondente (a) **MGCAVALCANTE**

R-4=16.356 - Em virtude de Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo Para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que entre si celebram Palmo Construtora e Incorporadora de Imóveis Ltda e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no Âmbito do Programa, Minha Casa, Minha Vida, nº 8.7877.0244357-7, firmado em Brasília - DF, em 14/12/2017, entre Palmo Construtora e Incorporadora de Imóveis Ltda, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.490.163/0001-16, situada na Avenida Comercial, Quadra 17, Lote 12, Loja 02, Parque Rio Branco, Valparaíso de Goiás - GO, como devedora e construtora; Nereu Silva de Gois, brasileiro, nascido em 08/06/1974, administrador, portador da Carteira Funcional nº 013437 Conselho Regional de Administração/DF e do CPF/MF nº 468.899.653-53, casado sob o regime de separação total de bens, com Isabela Araujo Duarte de Gois, brasileira, nascida em 10/06/1987, estudante, portadora da Carteira de Identidade nº 2.479.770 SEPS-DF e do CPF nº 015.767.001-51, residente e domiciliado no SMAS Trecho 01, Lote C, Bloco F, Apartamento 804, Living, zona Industrial, Brasília - DF e Nertan Silva de Gois, brasileiro, nascido em 24/11/1972, proprietário de estabelecimento comercial, portador da Carteira de Identidade nº 1451589 SSP-DF e do CPF nº 422.049.333-68 e seu cônjuge Jucileia Serra Antunes Gois, brasileira, nascida em 24/01/1982, vendedora domicílio, ambulantes, bancas, portadora da Carteira de Identidade nº 1961805 SSP-DF e do CPF nº 956.944.471-15, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/1977, residentes e domiciliados na Colônia Agrícola Bernardo Sayão, Chácara 04, Lote 05, Guará II - DF, como fiadores, foi este empreendimento bem como as benfeitorias que lhe serão acrescentadas, dados em **1ª (primeira) e especial hipoteca, transferível a terceiros**, pelo valor de R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais), para fins do artigo 1484 do Código Civil, à credora hipotecária **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, para garantia do financiamento no valor de R\$ 1.234.159,40 (um milhão, duzentos e trinta e quatro mil cento e cinquenta e nove reais e quarenta centavos); que será pago em 24 meses, à taxa anual de juros nominal de 8.0000% e efetiva de 8.3000%, contado do primeiro dia do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no cronograma físico-financeiro do empreendimento para o término da obra. O prazo de amortização mencionado no caput da cláusula sexta, acrescido do prazo de construção /legalização constante da letra C.6.1 é limitado a 60 meses. O contrato rege-se em seu todo pelas letras A a C.8 e pelos itens 1 a 27, expedido em quatro vias, uma das quais fica arquivada neste Cartório. **Protocolo** : 21.320. **Emolumentos** : **Cobrados de acordo com o artigo 237-A, § 1º, da Lei 6.015 de 31/12/1973**. Em 02/01/2018. A Oficial Respondente (a) **MGCAVALCANTE**

Av-5=16.356 - Em virtude de Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) - Recursos do FGTS, nº 8.7877.0273143-2, firmado em Brasília - DF, em 07/02/2018, em seu item 1.7, fica **cancelada** a 1ª (primeira) e especial hipoteca, transferível a terceiros, objeto do registro R-4=16.356. **Protocolo** : 22.101. **Taxa Judiciária** : R\$ 13,54. **Emolumentos** : Prenotação: R\$ 3,00. Busca: R\$ 5,00. Averbação: R\$ 12,00. **Fundos/ISSQN** : R\$ 8,40. (FUNDESP 10%; FUNESP 8%; ESTADO 5%; FESEMP 4%; FUNEMP 3%; FUNCOMP 3%; FEPADSAJ 2%; FUNPROGE 2%; FUNDEPEG 2%; ISSQN 3%). Em 01/03/2018. A Oficial Respondente (a) **MGCAVALCANTE**

R-6=16.356 - Em virtude do mesmo Contrato, acima citado, celebrado entre Palmo Construtora e Incorporadora de Imóveis Ltda, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.490.163/0001-16, situada na Avenida Comercial, Quadra 17, Lote 12, Sala 102, Parque Rio Branco, Valparaíso de Goiás - GO, como



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

vendedora, incorporadora, construtora e fiadora, entidade organizadora e fiadora e, **RONALDO RIBEIRO DO NASCIMENTO**, brasileiro, nascido em 07/02/1980, solteiro, porteiro, portador da Carteira de Identidade nº 2308037 SSP-DF e do CPF nº 001.358.271-24, residente e domiciliado no SMUDB Conjunto 16, Unidade D, Casa 03, Lago Sul, Brasília - DF, 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\$ 100.000,00 (cem mil reais) e reavaliado pela Prefeitura Municipal de Luziânia, para fins de cobrança de tributos (ITBI), por R\$ 100.000,00 (cem mil reais), composto pela integralização dos valores abaixo: R\$ 31.665,00 (trinta e um mil, seiscentos e sessenta e cinco reais) valor do desconto complemento concedido pelo FGTS e R\$ 68.335,00 (sessenta e oito mil, trezentos e trinta e cinco reais) financiamento concedido pela credora. O contrato rege-se em seu todo pelas alíneas A a E e pelos itens 1 a 36, expedido em três vias, uma das quais fica arquivada neste Cartório. **Protocolo** : 22.101. **Emolumentos** : Registro: R\$ 524,30. **Fundos/ISSQN** : R\$ 220,22. (FUNDESP 10%; FUNESP 8%; ESTADO 5%; FESEMP 4%; FUNEMP 3%; FUNCOMP 3%; FEPADSAJ 2%; FUNPROGE 2%; FUNDEPEG 2%; ISSQN 3%). Em 01/03/2018. A Oficial Respondente (a) **MGCAVALCANTE**

R-7=16.356 - Em virtude do mesmo contrato acima, em seu item 15, 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\$ 68.335,00 (sessenta e oito mil, trezentos e trinta e cinco reais), 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\$ 365,20 (trezentos e sessenta e cinco reais e vinte centavos), com vencimento em 07/03/2018, sendo que o valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão é de R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais). **Protocolo** : 22.101. **Emolumentos** : Registro: R\$ 348,82. **Fundos/ISSQN** : R\$ 146,50. (FUNDESP 10%; FUNESP 8%; ESTADO 5%; FESEMP 4%; FUNEMP 3%; FUNCOMP 3%; FEPADSAJ 2%; FUNPROGE 2%; FUNDEPEG 2%; ISSQN 3%). Em 01/03/2018. A Oficial Respondente (a) **MGCAVALCANTE**

Av-8=16.356 - Pela empresa Palmo Construtora e Incorporadora de Imóveis Ltda, a requerimento firmado nesta cidade de Luziânia - GO, em 30/05/2018, foi pedido que se averbasse e como averbada fica, a construção que realizou neste imóvel, a saber: Apartamento **103**, composto por 01 (uma) sala de estar/jantar, 01 (uma) cozinha, área de serviço 02 (dois) quartos, 01 (um) hall, 01 (um) banheiro (BWC), 01 (uma) vaga de garagem, área privativa de **44,23 m²** ; área comum de divisão não proporcional de 0,00 m²; área comum de divisão proporcional de 3,81 m²; coeficiente de proporcionalidade de 0,01190; área total real de 48,04 m²; área equivalente total de 47,12 m² e vaga de garagem A103; confrontando pela frente com a fachada frontal; pelo fundo com a fachada posterior; pelo lado direito com o Apartamento 104 e pelo lado esquerdo com o Apartamento 102. Tudo de acordo com planta e memorial descritivo elaborados sob a responsabilidade técnica da arquiteta e urbanista, Fabiana Marinho da Silva, CAU-145713-6, RRT SIMPLES - Registro de Responsabilidade Técnica nº 0000004591461, retificador à 4446374 Individual, celebrado pelo CAU/BR, em 08/03/2016, Carta de Habite-se nº 439/2017, expedida pela Prefeitura Municipal de Luziânia, em 07/11/2017, assinada por Anderson Arão Seleski, Diretor da Divisão de Licenciamento e Fiscalização de Obras; CND - Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 000962018-88888876, emitida pela Secretaria da



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GRWCE-R9NT6-GLWZG-KBJ7M>

Receita Federal do Brasil, Ministério da Fazenda, em 25/04/2018, com validade até 22/10/2018. Este apartamento foi construído de acordo com as normas do **Programa Minha Casa Minha Vida**, no valor de R\$ 55.004,22 (cinquenta e cinco mil, quatro reais e vinte e dois centavos). **Protocolo** : 23.779. **Emolumentos** : Busca: R\$ 5,00. Averbação: R\$ 104,65. **Fundos/ISSQN** : R\$ 46,04. (FUNDESP 10%; FUNESP 8%; ESTADO 5%; FESEMP 4%; FUNEMP 3%; FUNCOMP 3%; FEPADSAJ 2%; FUNPROGE 2%; FUNDEPEG 2%; ISSQN 3%). Em 21/06/2018. A Oficial Respondente (a) **MGCAVALCANTE**

Av-9=16.356 - Foi registrada a Instituição de Condomínio no Lº 2, sob o número R-7=12.283. Protocolo: 23.780. Em 21/06/2018. A Oficial Respondente (a) **MGCAVALCANTE**

Av-10=16.356 - Foi registrada a Convenção de Condomínio no Lº 3, sob o número 2.809. Protocolo: 23.781. Em 21/06/2018. A Oficial Respondente (a) **MGCAVALCANTE**

Av-11=16.356 - Luziânia - GO, 25 de março de 2026. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. De acordo com procedimento administrativo de consolidação da propriedade, iniciado por requerimento da credora fiduciária adiante qualificada, datado de 02/09/2025, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **91.180**, em 02/09/2025, 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.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\$ 117.217,80 (cento e dezessete mil duzentos e dezessete reais e oitenta centavos). O Município de Luziânia avaliou a propriedade do imóvel em R\$ 117.217,80 (cento e dezessete mil duzentos e dezessete reais e oitenta 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\$ 558,84; ISSQN (3%): R\$ 17,62; FUNDESP (10%): R\$ 58,73; FUNEMP (3%): R\$ 17,62; FUNCOMP (3%): R\$ 35,24; FEPADSAJ (2%): R\$ 11,75; FUNPROGE (2%): R\$ 11,75; FUNDEPEG (1.25%): R\$ 7,34. Selo Eletrônico: **00812509014045025430044**. Assinado digitalmente por Dannyllo de Almeida Mendonça Lima - Escrevente.

Emols.:	R\$	92,79	Taxa Jud.:	R\$	19,99
Fundes.:	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\$	138,07

O referido é verdade e dou fé.
Luziânia/GO, 30/03/2026



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



PODER JUDICIÁRIO ESTADO DE GOIÁS

Selo eletrônico de fiscalização:

00812603264150234420126

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/GRWCE-R9NT6-GLWZG-KBJ7M>