



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: 147660.2.0046182-84

CERTIFICA, que a presente é reprodução autêntica da **MATRÍCULA nº 46.182**, 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 **102**, localizado no **Pavimento Térreo**, do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ATUAL XVII**, situado nesta cidade de Luziânia - GO, no loteamento denominado **PARQUE ALVORADA I**, será composto por 01 (uma) Sala, 01 (uma) Cozinha, 02 (Dois) Quartos, 01 (um) Banheiro, 01 (uma) Varanda e 01 (uma) Área de Serviço, com área privativa de 53,56 m²; área comum de divisão não proporcional de 10,80 m²; área comum de divisão proporcional de 23,71 m²; área comum total de 34,51 m²; coeficiente de proporcionalidade de 0,17045; área total real de 88,07 m²; área equivalente total de 55,62 m² e 01 (uma) vaga de estacionamento descoberta nº 102. A ser edificado no Lote **11**, da Quadra **114**, com a área de **360,00 m²**, confrontando pela frente com a Rua 16, com 12,00 metros; pelo fundo com o lote 37, com 12,00 metros; pelo lado direito com o lote 12, com 30,00 metros e pelo lado esquerdo com o lote 10, com 30,00 metros. **PROPRIETÁRIA**: **SETTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, nome fantasia **Setta Empreendimentos Imobiliários**, com sede no SHCS CR Quadra 502, Bloco C, Loja 37, Parte 2154, Asa Sul, Brasília - DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº **37.069.651/0001-48**. **REGISTRO ANTERIOR**: **R-3, R-4 e Av-5, objeto da matrícula nº 15.703 deste CRI da 2ª Circunscrição desta cidade de Luziânia - GO**. Em 16/08/2023. A Oficial Respondente (a) **GCMS**

Av-1=46.182 - Luziânia - GO, 16 de agosto de 2023. ABERTURA DE MATRÍCULA. Esta matrícula foi aberta a requerimento da proprietária, firmado nesta cidade, em 10/07/2023, prenotado nesta Serventia sob o nº **64.248**, em 19/07/2023. Este apartamento será construído de acordo com as normas do **Programa Minha Casa, Minha Vida**, no valor de R\$ 90.144,26 (noventa mil, cento e quarenta e quatro reais e vinte e seis centavos). Averbção: R\$ 25,83; FUNDESP (10%): R\$ 2,58; FUNEMP (3%): R\$ 0,77; FUNCOMP (3%): R\$ 0,77; FEPADSAJ (2%): R\$ 0,52; FUNPROGE (2%): R\$ 0,52; FUNDEPEG (1,25%): R\$ 0,32; ISSQN (3%): R\$ 0,77. **Selo Eletrônico: 00812307112328528920000**. A Oficial Respondente (a) **GCMS**.

Av-2=46.182 - Luziânia - GO, 16 de agosto de 2023. INCORPORAÇÃO. 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, de acordo com Memorial de Incorporação arquivado nesta Serventia e registrado sob o nº **R-4=15.703**, prenotada nesta Serventia sob o nº **64.248**, em 19/07/2023. Registro: R\$ 2,17;



Valide aqui
este documento

FUNDESP (10%): R\$ 0,22; FUNEMP (3%): R\$ 0,07; FUNCOMP (3%): R\$ 0,07; FEPADSAJ (2%): R\$ 0,04; FUNPROGE (2%): R\$ 0,04; FUNDEPEG (1,25%): R\$ 0,03; ISSQN (3%): R\$ 0,07. **Selo Eletrônico: 00812307112328528920000.** A Oficial Respondente (a) **GCMS.**

Av-3=46.182 - Luziânia - GO, 16 de agosto de 2023. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. O imóvel objeto desta matrícula, foi submetido ao **REGIME DA AFETAÇÃO**, previsto na Lei de nº.10.931/2004 e artigos 31-A, 31-B e ss. da Lei nº. 4.591/64, conforme consta da averbação **Av-5=15.703**, prenotada nesta Serventia sob o nº **64.248**, em 19/07/2023. A Oficial Respondente (a) **GCMS.**

Av-4=46.182 - Luziânia - GO, 13 de novembro de 2023. AVERBAÇÃO DA INSCRIÇÃO MUNICIPAL. Pela proprietária **Setta Empreendimentos Imobiliários Ltda**, acima qualificada, a requerimento firmado nesta cidade, em 25/10/2023, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **67.877**, em 01/11/2023, foi pedido que se averbasse e como averbado fica o número da Inscrição Municipal do presente imóvel, qual seja, **CCI nº 414318**, conforme Relatório de Espelho do Imóvel, expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade de Luziânia - GO, em 10/11/2023. Busca - R\$ 8,33, Averbação - R\$ 20,00; FUNDESP (10%): R\$ 2,83; FUNEMP (3%): R\$ 0,85; FUNCOMP (3%): R\$ 0,85; FEPADSAJ (2%): R\$ 0,57; FUNPROGE (2%): R\$ 0,57; FUNDEPEG (1,25%): R\$ 0,35; ISSQN (3%): R\$ 0,85. **Selo Eletrônico: 00812311012208028920018.** A Oficial Respondente (a) **GCMS.**

Av-5=46.182 - Luziânia - GO, 13 de novembro de 2023. AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO. Pela proprietária **Setta Empreendimentos Imobiliários Ltda**, acima qualificada, a requerimento firmado nesta cidade, em 25/10/2023, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **67.877**, em 01/11/2023, foi pedido que se averbasse e como averbada fica, a construção que realizou neste imóvel, a saber: **APARTAMENTO 102** - composto por 01 (uma) Sala, 01 (uma) Cozinha, 02 (Dois) Quarto, 01 (um) Banheiro, 01 (uma) Varanda e 01 (uma) Área de Serviço, com área privativa de **53,56 m²**. Tudo de acordo com planta e memorial descritivo, elaborados sob a responsabilidade técnica do engenheiro civil, Daniel Bezerra Ferreira de Melo, Registro: 21259/D-DF; ART - Anotação de Responsabilidade Técnica nº 1020230105453, registrada pelo CREA-GO, em 04/05/2023; Carta de Habite-se nº 569/2023, expedida pela Prefeitura Municipal de Luziânia, em 25/10/2023, 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 90.015.67885/75-001**, emitida pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, Ministério da Economia, em 19/10/2023, com validade até 16/04/2024. Foi atribuído à construção o valor de R\$ 87.420,63 (oitenta e sete mil quatrocentos e vinte reais e sessenta e três centavos), conforme Quadro IV A da ABNT NBR 12.721 e declarado que enquadram-se no **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: 00812311012208028920018.** A Oficial Respondente (a) **GCMS.**

Av-6=46.182 - Luziânia - GO, 13 de novembro de 2023. AVERBAÇÃO. Foi registrada a Instituição de Condomínio no Lº 2, sob o número **R-9 = 15.703** e registrada a Convenção de Condomínio no Lº 3 Auxiliar, sob o número **6.038**, prenotadas neste Serviço Registral sob o nº **67.878**, em 01/11/2023. 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: 00812311012208028920019.** A Oficial Respondente (a) **GCMS.**

R-7=46.182 - Luziânia - GO, 17 de julho de 2024. COMPRA E VENDA. Em virtude de Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação Carta de Crédito Individual - CCFGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida, MO30173Av104



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

- HH200.262, nº. 8.4444.3470707-5, firmado em Cidade Ocidental - GO, em 27/06/2024, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **75.798**, em 09/07/2024, celebrado entre a proprietária **Setta Empreendimentos Imobiliários Ltda**, acima qualificada, como vendedora e, **ITALO RAMON DE SA SANTOS**, brasileiro, nascido em 18/11/1993, solteiro, declarou não manter união estável, trabalhador dos serviços de contabilidade de caixa e trabalhadores assemelhados, portador da **CI nº 0474702220139 SSP-MA** e inscrito no **CPF/MF sob o nº 613.373.163-00**, residente e domiciliado na Avenida 08, Quadra 83, Casa 03, L, Parque Alvorada I, 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\$ 162.000,00 (cento e sessenta e dois mil reais) e reavaliado pela Prefeitura Municipal de Luziânia, para fins de cobrança de tributos (ITBI), por R\$ 162.000,00 (cento e sessenta e dois mil reais), Duam nº 8547035, pago em 05/07/2024, composto pela integralização dos valores abaixo: R\$ 7.324,74 (sete mil trezentos e vinte e quatro reais e setenta e quatro centavos) recursos próprios; R\$ 49.054,00 (quarenta e nove mil e cinquenta e quatro reais) desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União; e R\$ 105.621,26 (cento e cinco mil seiscentos e vinte e um reais e vinte e seis centavos) financiamento concedido pela credora. O contrato rege-se em seu todo pelas alíneas A a L e pelos itens 1 a 32, 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: 00812407012328228920029**. O Oficial Registrador **RCAYRES**.

R-8=46.182 - Luziânia - GO, 17 de julho de 2024. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Em virtude do mesmo contrato acima, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **75.798**, em 09/07/2024, em seu item 11, 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\$ 105.621,26 (cento e cinco mil seiscentos e vinte e um reais e vinte e seis centavos), que será pago em 360 meses, à taxa anual de juros nominal de 4.2500% e efetiva de 4.3337%, com o valor da primeira prestação de R\$ 540,06 (quinhentos e quarenta reais e seis centavos), com vencimento do primeiro encargo mensal em 01/08/2024, sendo que o valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão é de R\$ 162.000,00 (cento e sessenta 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: 00812407012328228920029**. O Oficial Registrador **RCAYRES**.

Av-9=46.182 - Luziânia - GO, 07 de outubro de 2025. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. De acordo com procedimento administrativo de consolidação da propriedade, iniciado por requerimento da credora fiduciária adiante qualificada, datado de 12/03/2025, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **84.714**, em 12/03/2025, 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.8**, porém não o fez. Sendo assim, com a comprovação do pagamento do imposto de transmissão devido,



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YM9QM-95KS9-UAG5R-CN6QQ>

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\$ 164.339,19 (cento e sessenta e quatro mil trezentos e trinta e nove reais e dezenove 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; Averbção: R\$752,73; ISSQN (3%): R\$23,43; FUNDESP (10%): R\$78,12; FUNEMP (3%): R\$23,43; FUNCOMP (3%): R\$23,43; FEPADSAJ (2%): R\$ 15,62; FUNPROGE (2%): R\$15,62; FUNDEPEG (1.25%): R\$9,76. Selo Eletrônico: **00812503112975225430074** . Assinado digitalmente por Dannylo de Almeida Mendonça Lima - 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, 08/10/2025



PODER JUDICIÁRIO ESTADO DE GOIÁS

Selo eletrônico de fiscalização:

00812510013026634420312

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.