



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: 147660.2.0038827-33

CERTIFICA, que a presente é reprodução autêntica da **MATRÍCULA nº 38.827**, 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: CASA 26**, localizada no **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RECANTO RORIZ III**, situado na zona suburbana desta cidade de Luziânia - GO, no loteamento denominado **Parque Estrela D'Alva IX**, será composta de 01 varanda, 01 sala de estar/jantar, 02 quartos, 01 cozinha, 01 banheiro (CHWC), 01 hall, 01 área de serviço e 01 vaga de garagem, com área privativa coberta de 54,50 m², área privativa descoberta de 70,57 m², área privativa total de área **125,07 m²**, de uso comum de 44,79 m² e área real total de 169,86 m², confrontando pela frente com a Via interna de circulação, pelo fundo com o lote 34B, pelo lado direito com a casa 24 e pelo lado esquerdo com a casa 28. A ser edificada no lote **34C** da quadra **131**, com a área de **6.625,46 m²**, (desmembrado do lote 34 da quadra 131), confrontando pela frente com a Rua 71 A, com 41,70 metros; pelo fundo com a Rua 46, com 41,70 metros; pelo lado direito com o lote 34B, com 159,15 metros e pelo lado esquerdo com o lote 34D, com 158,69 metros. As confrontações foram tomadas de quem olha do lote para a rua. **PROPRIETÁRIA: PALMO CONSTRUTORA E INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA**, com sede na Avenida Comercial, Quadra 17, Lote 12, Sala 102, Parque Rio Branco, Valparaíso de Goiás - GO, inscrita no **CNPJ/MF sob o nº 11.490.163/0001-16**. **REGISTRO ANTERIOR: R-3 e Av-4=35.082 deste CRI da 2ª Circunscrição desta cidade de Luziânia - GO**. Em 18/11/2021. A Oficial Respondente (a) **GCMS**.

Av-1=38.827 - Luziânia - GO, 18 de novembro de 2021. ABERTURA DE MATRÍCULA. Esta matrícula foi aberta a requerimento da proprietária, firmado nesta cidade, em 05/08/2021, prenotado nesta Serventia sob o nº **47.172**, em 19/10/2021. Esta casa será construída de acordo com as normas do **Programa Casa Verde e Amarela**, no valor de R\$ 112.743,20 (cento e doze mil e setecentos e quarenta e três reais e vinte centavos). Matrícula: R\$ 22,00. Fundos Estaduais (40%): R\$ 8,81. ISSQN (3%): R\$ 0,66. A Oficial Respondente (a) **GCMS**.

Av-2=38.827 - Luziânia - GO, 18 de novembro de 2021. 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-3=35.082**, prenotada nesta Serventia sob o nº **47.172**, em 19/10/2021. Averbação: R\$ 1,85. Fundos Estaduais (40%): R\$ 0,76. ISSQN (3%): R\$ 0,06. A Oficial Respondente (a) **GCMS**.



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CYNF4-RYNRB-GP2V3-TNS68>

Av-3=38.827 - Luziânia - GO, 18 de novembro de 2021. 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-4=35.082**, prenotada nesta Serventia sob o nº **47.172**, em 19/10/2021. A Oficial Respondente (a) **GCMS**.

Av-4=38.827 - Luziânia - GO, 30 de junho de 2022. TRANSPORTE. Encontra-se averbado no Av-6=35.082 desta Serventia, em conformidade ao que determina o artigo 33 e parágrafo único da Lei 4.591/64, e das certidões exigidas no artigo 32 da citada lei, que enquanto não concretizada a incorporação, o procedimento de que trata o caput deste artigo deverá ser realizado a cada 180 (cento e oitenta) dias, sendo assim fica consignado a **revalidação da incorporação** registrada no **R-3** da matrícula nº 35.082. Foram-me apresentadas e em cartório encontram-se arquivadas todas as certidões exigidas pela legislação vigente, bem como as certidões narrativas, sendo que as certidões de feitos ajuizados da justiça do trabalho TRT 18ª Região e a certidão de distribuição para fins gerais cíveis emitidas pelo Tribunal de Justiça do Estado de Goiás encontram-se POSITIVAS até a presente data. A Oficial Respondente (a) **GCMS**.

Av-5=38.827 - Luziânia - GO, 30 de junho de 2022. AVERBAÇÃO DA INSCRIÇÃO MUNICIPAL. De acordo com requerimento, datado de 25/05/2022, assinado por Nereu Silva de Gois, representante da empresa **Palmo Construtora e Incorporadora de Imóveis Ltda**, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **53.527**, em 29/06/2022, foi pedido que se averbasse e como averbado fica o número da Inscrição Municipal do presente imóvel, qual seja, **CCI nº 411209**, conforme Relatório de Espelho do Imóvel, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade de Luziânia - GO, emitida em 09/06/2022. **Taxa Judiciária:** R\$ 0,00. **Emolumentos:** R\$ 53,43; **FUNDESP (10%):** R\$ 5,34; **FUNEMP (3%):** R\$ 1,60; **FUNCOMP (3%):** R\$ 1,60; **FEPADSAJ (2%):** R\$ 1,06; **FUNPROGE (2%):** R\$ 1,06; **FUNDEPEG (1,25%):** R\$ 0,67; **ISSQN (3%):** R\$ 1,60. A Oficial Respondente (a) **GCMS**.

Av-6=38.827 - Luziânia - GO, 30 de junho de 2022. TRANSPORTE. Este imóvel bem como as acessões, benfeitorias e instalações que lhe serão acrescentadas, foi dado pela proprietária e devedora **Palmo Construtora e Incorporadora de Imóveis Ltda**, acima qualificada, em **1ª (primeira) e especial hipoteca, transferível a terceiros**, a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/69, 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, em virtude de Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, no Âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, 30568v041, nº 8.7877.1417787-7, firmado em Brasília - DF, em 23/05/2022; para garantia do financiamento no valor de **R\$ 4.031.155,00 (quatro milhões, trinta e um mil, cento e cinquenta e cinco reais)**, comum com mais 38 unidades constantes do contrato, com os juros à taxa nominal de 8.000% a.a. e efetiva de 8.3000% a.a. O prazo de construção/legalização serão de: 24 meses, de Amortização: 24 meses, sendo o prazo de amortização acrescido do prazo de construção/legalização é limitado a 60 meses. Comparece ainda como fiadora/construtora **Gois Construtora e Incorporadora de Imóveis Ltda**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.310.501/0001-86, situada na Rua da BR-040, Quadra 02, Lote A, Sala 202, Parque São Bernardo, Valparaíso de Goiás – GO, e como fiadores **Nereu Silva de Gois**, brasileiro, nascido em 08/06/1974, administrador de empresas, portador da CNH nº 00065258675 DETRAN-DF e do CPF nº 468.899.653-53, e seu cônjuge **Isabela Araújo Duarte de Gois**, brasileira, nascida aos 10/06/1987, proprietária de estabelecimento comercial, portadora da CI nº 2.479.770 SESP-DF e do CPF nº 015.767.001-51, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados no SHIS QI 8, Conjunto 6, Casa 10, s/n, Lago Sul, Brasília - DF e **Nertan Silva de Gois**, brasileiro, nascido em 24/11/1972, administrador de empresas, portador da CI nº 1.451.589 SSP-DF e do CPF/MF sob o nº 422.049.333-68 e seu cônjuge **Jucileia Serra Antunes Gois**, brasileira, nascida em 24/01/1982, proprietária de estabelecimento comercial, portadora da CNH nº 02009129786 DETRAN-DF e do CPF



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

nº 956.944.471-15, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados no SHIS QI 05, Conjunto 13, Casa 4, s/n, Lago Sul, Brasília – DF. Sendo que o valor da garantia hipotecária é de 6.318.000,00 (seis milhões trezentos e dezoito mil reais), valor este comum com mais 38 unidades constante do contrato, para fins do artigo 1484 do Código Civil, conforme consta do **R-7=35.082 desta Serventia**. A Oficial Respondente (a) **GCMS**.

Av-7=38.827 - Luziânia - GO, 07 de agosto de 2023. TRANSPORTE. Encontra-se averbado sob o nº Av-11=35.082 desta Serventia, a retificação da descrição do **Quadro VII da NBR** nos seguintes campos: Dependências - Banheiros - Tetos: **Pintura texturizada branco neve**, e Dependências - Cozinha - Tetos: **Limpeza e regularização em fundo preparador da superfície da laje e pintura texturizada branco neve**. A Oficial Respondente (a) **GCMS**.

Av-8=38.827 - Luziânia - GO, 27 de fevereiro de 2024. CANCELAMENTO DE HIPOTECA. 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 - Recursos do FGTS, MO30229v090, nº 8.7877.1881597-5, firmado em Brasília - DF, em 27/12/2023, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **70.754**, em 08/02/2024, em seu item 1.5, fica **cancelada a 1ª (primeira) e especial hipoteca, transferível a terceiros**, objeto do registro **R-7=35.082** desta Serventia, mencionada na **Av-6** desta matrícula. **Taxa Judiciária:** R\$ 18,87. **Prenotação:** R\$ 5,00; **Busca:** R\$ 8,33; **Averbação:** R\$ 20,00; **FUNDESP (10%):** R\$ 3,33; **FUNEMP (3%):** R\$ 1,00; **FUNCOMP (3%):** R\$ 1,00; **FEPADSAJ (2%):** R\$ 0,67; **FUNPROGE (2%):** R\$ 0,67; **FUNDEPEG (1,25%):** R\$ 0,41; **ISSQN (3%):** R\$ 1,00. **Selo Eletrônico: 00812402012178828920053.** A Oficial Respondente (a) **GCMS**.

R-9=38.827 - Luziânia - GO, 27 de fevereiro de 2024. COMPRA E VENDA. 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 - Recursos do FGTS, MO30229v090, nº 8.7877.1881597-5, firmado em Brasília - DF, em 27/12/2023, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **70.754**, em 08/02/2024, celebrado entre a proprietária **Palmo Construtora e Incorporadora de Imóveis Ltda**, acima qualificada, como alienante, incorporadora, construtora e fiadora, agente promotora empreendedora e, **GUSTAVO PEREIRA SOARES**, brasileiro, nascido em 06/05/1999, solteiro, declarou não possuir união estável, estivador, portador da **CI nº 3471383 SSP-DF** e inscrito no **CPF/MF sob o nº 067.231.681-19**, residente e domiciliado no Con Res Alvorada IV Nr Q 07 L 06d Bloco J Ap 01, Mansões Recreio Mossoro, Cidade Ocidental - 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\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais) e reavaliado pela Prefeitura Municipal de Luziânia, para fins de cobrança de tributos (ITBI), por R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais), Duam nº 8492840, pago em 02/02/2024, composto pela integralização dos valores abaixo: R\$ 56.907,15 (cinquenta e seis mil novecentos e sete reais e quinze centavos) recursos próprios; R\$ 45.790,00 (quarenta e cinco mil e setecentos e noventa reais) desconto complemento concedido pelo FGTS/União; e R\$ 87.302,85 (oitenta e sete mil trezentos e dois reais e oitenta e cinco centavos)



Valide aqui
este documento

financiamento concedido pela credora. O contrato rege-se em seu todo pelas alíneas A a J e pelos itens 1 a 38 e pelo Termo de Ciência das Alterações Promovidas pela Lei nº 14.711/2023, firmado em Brasília - DF, em 27/12/2023, dentre eles consta do item 10.8 e 10.8.1, a Garantia Fidejussória que prevalecerá até 6 meses após o final do prazo de construção original, expedido em 03 vias, uma das quais fica arquivada neste Cartório. Registro: R\$ 1.176,65; FUNDESP (10%): R\$ 117,67; FUNEMP (3%): R\$ 35,30; FUNCOMP (3%): R\$ 35,30; FEPADSAJ (2%): R\$ 23,53; FUNPROGE (2%): R\$ 23,53; FUNDEPEG (1,25%): R\$ 14,71; ISSQN (3%): R\$ 35,30. **Selo Eletrônico: 00812402012178828920053.** A Oficial Respondente (a) **GCMS.**

R-10=38.827 - Luziânia - GO, 27 de fevereiro de 2024. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Em virtude do mesmo contrato acima, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **70.754**, em 08/02/2024, em seu item 15, 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\$ 87.302,85 (oitenta e sete mil trezentos e dois reais e oitenta e cinco centavos), que será pago em 360 meses, sendo 28 /10/2024 o prazo previsto para construção/legalização, à taxa anual de juros nominal de 4,2500% e efetiva de 4,3337%, com o valor da primeira prestação de R\$ 450,83 (quatrocentos e cinquenta reais e oitenta e três centavos), com vencimento do primeiro encargo mensal em 19/01/2024, sendo que o valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão é de R\$ 195.000,00 (cento e noventa e cinco mil reais). Registro: R\$ 581,19; FUNDESP (10%): R\$ 58,12; FUNEMP (3%): R\$ 17,44; FUNCOMP (3%): R\$ 17,44; FEPADSAJ (2%): R\$ 11,62; FUNPROGE (2%): R\$ 11,62; FUNDEPEG (1,25%): R\$ 7,26; ISSQN (3%): R\$ 17,44. **Selo Eletrônico: 00812402012178828920053.** A Oficial Respondente (a) **GCMS.**

Av-11=38.827 - Luziânia - GO, 06 de setembro de 2024. AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO. Pela proprietária **Palmo Construtora e Incorporadora de Imóveis Ltda**, acima qualificada, a requerimento firmado nesta cidade de Luziânia - GO, em 14/08/2024, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **77.154**, em 15/08/2024, foi pedido que se averbasse e como averbada fica, a construção que realizou neste imóvel, a saber: **CASA 26**, composta de 01 varanda, 01 sala de estar/jantar, 02 quartos, 01 cozinha, 01 banheiro (CHWC), 01 hall, 01 área de serviço e 01 vaga de garagem, com área privativa coberta de 54,50 m², área privativa descoberta de 70,57 m², área privativa total de área **125,07 m²**. Tudo de acordo com planta e memorial descritivo, elaborados sob a responsabilidade técnica do engenheiro civil, Nilvan Silva de Gois, CREA 19677/D-DF; ART - Anotação de Responsabilidade Técnica nº 1020210071403, registrada em 07/04/2021; Carta de Habite-se nº 451/2024, expedida pela Prefeitura Municipal de Luziânia, em 12/08/2024, assinada por Arthur de Araújo Melo, Diretor da Divisão de Licenciamento e Fiscalização de Obras e Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União - CND, Aferição: nº **90.011.28160/76-001**, emitida pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, Ministério da Economia, em 14/08/2024, com validade até 10/02/2025. Foi atribuído à construção deste imóvel o valor de R\$ 112.743,20 (cento e doze mil e setecentos e quarenta e três reais e vinte centavos), conforme Quadro IV A da ABNT NBR 12.721 e declarado que enquadra-se nas normas do **Programa Casa Verde e Amarela**. Busca - R\$ 8,33, Averbação - R\$ 262,07; FUNDESP (10%): R\$ 27,04; FUNEMP (3%): R\$ 8,11; FUNCOMP (3%): R\$ 8,11; FEPADSAJ (2%): R\$ 5,41; FUNPROGE (2%): R\$ 5,41; FUNDEPEG (1,25%): R\$ 3,38; ISSQN (3%): R\$ 8,11. **Selo Eletrônico: 00812408112187828920044.** O Oficial Registrador **RCAYRES.**

Av-12=38.827 - Luziânia - GO, 06 de setembro de 2024. AVERBAÇÃO. Foi registrada a Instituição de Condomínio no Lº 2, sob o número **R-40=35.082** e registrada a Convenção de Condomínio no Lº 3 Auxiliar, sob o número **6.543**, prenotadas neste Serviço Registral sob o nº **77.154**, em 15/08/2024. 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: 00812408112187828920045.** 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

Av-13=38.827 - 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 17/03/2025, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **84.853**, em 17/03/2025, 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.10**, 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\$ 199.636,69 (cento e noventa e nove mil seiscientos e trinta e seis reais e sessenta e nove 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 (6%): R\$46,87; FEPADSAJ (2%): R\$15,62; FUNPROGE (2%): R\$15,62; FUNDEPEG (1,25%): R\$9,76. **Selo Eletrônico: 00812503112975225430158.** Assinado digitalmente por Dannylo de Almeida Mendonça Lima - Escrevente.

Emols.:	R\$	92,79	Taxa Jud.:	R\$	19,17
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\$	137,25

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



Valide aqui
este documento

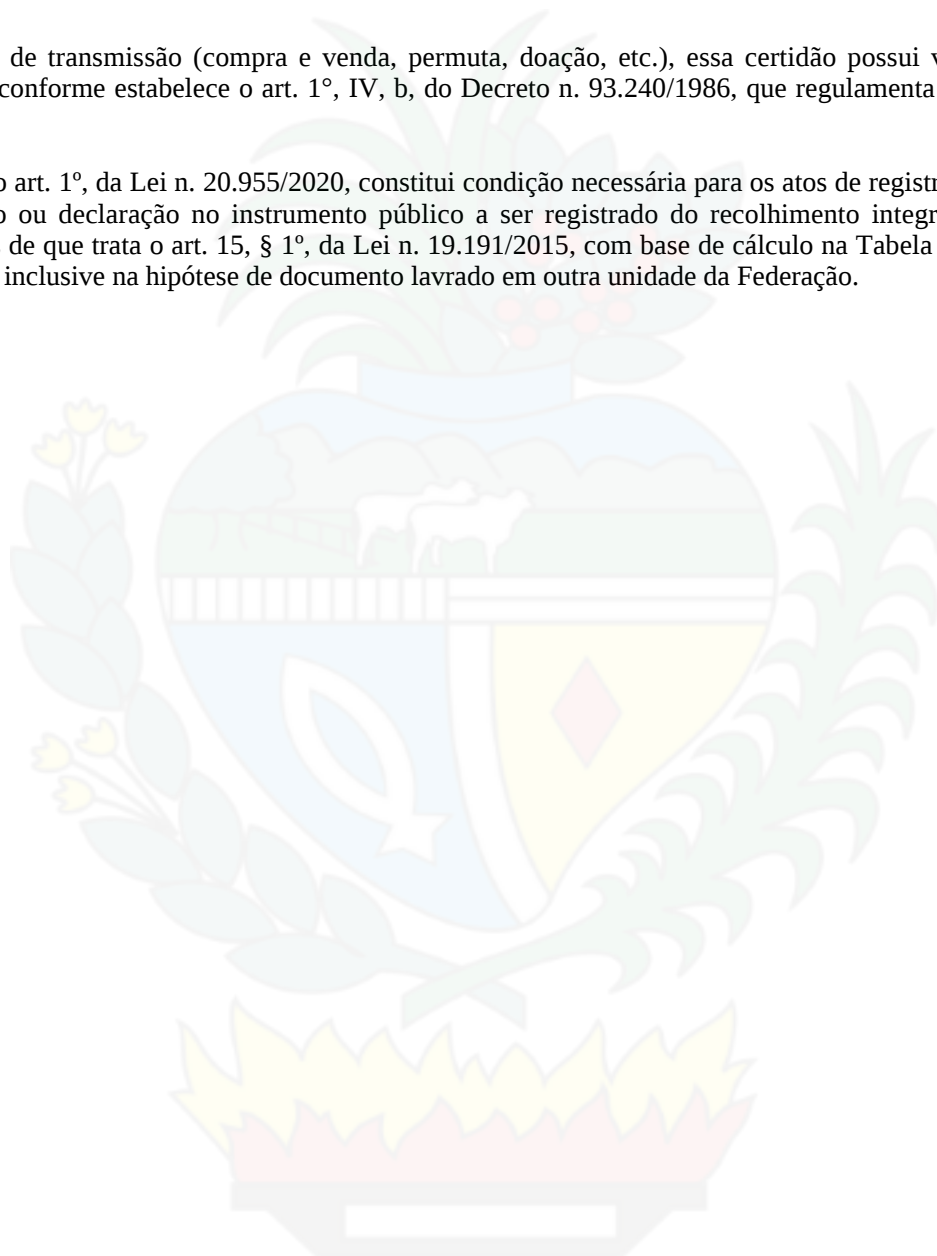


PODER JUDICIÁRIO ESTADO DE GOIÁS
Selo eletrônico de fiscalização:
00812601144361434420151
Consulte este selo em: <https://extrajudicial.tjgo.jus.br>

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/CYNF4-RYNRB-GP2V3-TNS68>