



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: 147660.2.0046902-58

CERTIFICA, que a presente é reprodução autêntica da **MATRÍCULA nº 46.902**, 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 03**, localizada no **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BELA VIDA 166**, situado na zona suburbana desta cidade de Luziânia - GO, no loteamento denominado **PARQUE ESTRELA D'ALVA IX**, será composta de 01 varanda frontal, 01 sala e 01 cozinha conjugadas, 01 área de circulação, 01 banheiro, 02 quartos (denominados quarto 01 e quarto 02), 01 jardim de inverno, 01 área de serviço e 01 varanda posterior, com área privativa de **80,05 m²**; área comum de divisão não proporcional de 0,00 m²; área comum de divisão proporcional de 0,00 m²; área comum total de 0,00 m²; coeficiente de proporcionalidade de 0,333333; área total real de 80,05 m²; área equivalente total de 70,765 m²; área de terreno de uso exclusivo de 334,75 m²; área de terreno de uso comum de 0,00 m²; área de terreno total de 334,75 m²; e 1 vaga de estacionamento; confrontando pela frente com a área externa privativa e Rua 181; pelo fundo com a área externa privativa e Lote 19; pelo lado esquerdo com área externa privativa, terreno com quem de direito e parte do Lote 20; e pelo lado direito com Casa 02. A ser edificado no lote **18** da quadra **379**, com a área de **634,75 m²**, confrontando pela frente com a Rua 181, com 15,00 metros; pelo fundo com os lotes 17 e 19, com 24,00 metros; pelo lado direito com o lote 16, com 30,00 metros e pelo lado esquerdo em três secções: sendo duas com terrenos de quem de direito, com 15,00 metros mais 6,00 metros e uma com parte do lote 20, com 11,00 metros. **As confrontações foram tomadas de quem do lote olha para a Rua 181.** PROPRIETÁRIA: **GLOBAL 4 INCORPORAÇÕES LTDA**, com sede na Qd. 299, Lote 20, Parque Estrela D'alva IX, nesta cidade de Luziânia - GO, inscrita no **CNPJ/MF sob o nº 36.528.949/0001-06**. REGISTRO ANTERIOR: **R-2, Av-3 e R-4, objeto da matrícula nº 40.033, deste CRI da 2ª Circunscrição desta cidade de Luziânia - GO.** Em 11/10/2023. A Oficial Respondente (a) **GCMS**

Av-1=46.902 - Luziânia - GO, 11 de outubro de 2023. ABERTURA DE MATRÍCULA. Esta matrícula foi aberta a requerimento da proprietária, firmado nesta cidade, em 19/09/2023, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **66.220**, em 19/09/2023. Esta Casa será construída de acordo com as normas do **Programa Minha Casa Minha Vida**, no valor de R\$ 123.130,31 (cento e vinte e três mil cento e trinta reais e trinta e um centavos). Matrícula - 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: 00812309112188228920069.** A Oficial Respondente (a) **GCMS**.



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PCHS3-ZUZEP-X5MZP-WVF66>

Av-2=46.902 - Luziânia - GO, 11 de outubro 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=40.033**, prenotada nesta Serventia sob o nº **66.220**, em 19/09/2023. Registro - R\$ 2,17; 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: 00812309112188228920069.** A Oficial Respondente (a) **GCMS**.

Av-3=46.902 - Luziânia - GO, 11 de outubro 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=40.033**, prenotada nesta Serventia sob o nº **66.220**, em 19/09/2023. A Oficial Respondente (a) **GCMS**

Av-4=46.902 - Luziânia - GO, 04 de setembro de 2024. TRANSPORTE. Encontra-se averbado no **Av-7=40.033** 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-4** da matrícula nº 40.033 desta Serventia. Foram-me apresentadas e encontram-se arquivadas nesta Serventia todas as certidões exigidas pela legislação vigente, incluindo o processo eletrônico, sendo que a certidão de feitos ajuizados cíveis emitida pelo Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, encontra-se POSITIVA até a presente data. Isento de custas e emolumentos. **Selo Eletrônico: 00812408112187828920064.** O Oficial Registrador **RCAYRES**.

Av-5=46.902 - Luziânia - GO, 26 de setembro de 2024. AVERBAÇÃO DA INSCRIÇÃO MUNICIPAL. De acordo com requerimento, firmado nesta cidade de Luziânia - GO, em 29/07/2024, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **77.751**, em 30/08/2024, foi pedido que se averbasse e como averbado fica o número da Inscrição Municipal do presente imóvel, qual seja, **CCI nº 417298**, conforme Relatório de Espelho do Imóvel, expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade de Luziânia - GO, emitida em 13/09/2024. 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: 00812408212212628920078.** O Oficial Registrador **RCAYRES**.

Av-6=46.902 - Luziânia - GO, 26 de setembro de 2024. AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO. Pela proprietária **Global 4 Incorporações Ltda**, acima qualificada, a requerimento firmado nesta cidade, em 29/07/2024, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **77.751**, em 30/08/2024, foi pedido que se averbasse e como averbada fica, a construção que realizou neste imóvel, a saber: **CASA 03**, será composta de 01 varanda frontal, 01 sala e 01 cozinha conjugadas, 01 área de circulação, 01 banheiro, 02 quartos (denominados quarto 01 e quarto 02), 01 jardim de inverno, 01 área de serviço e 01 varanda posterior, com área privativa de **80,05 m²**. Tudo de acordo com planta e memorial descritivo, elaborados sob a responsabilidade técnica do engenheiro civil, Pedro Paulo Meireles Ramos, CREA 15.446/D-DF; ART - Anotação de Responsabilidade Técnica nº 1020230129696, registrada pelo CREA-GO, em 20/06/2023; Carta de Habite-se nº 407/2024, expedida pela Prefeitura Municipal de Luziânia, em 24/07/2024, assinada por Arthur de Araújo Melo, Diretor da DLFO; Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União - CND, Aferição: nº **90.016.72372/73**, emitida pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, Ministério da Economia, em 06/08/2024, com validade até 02/02/2025. Foi dado à construção deste imóvel o valor total de R\$ 123.130,31 (cento e vinte e três mil cento e trinta reais e trinta e um centavos), conforme Quadro IV A da ABNT NBR 12.721 e declarado que foi construída de acordo com as normas do **Programa Minha Casa, Minha Vida**. Averbação - R\$



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

262,07; FUNDESP (10%): R\$ 26,21; FUNEMP (3%): R\$ 7,86; FUNCOMP (3%): R\$ 7,86; FEPADSAJ (2%): R\$ 5,24; FUNPROGE (2%): R\$ 5,24; FUNDEPEG (1,25%): R\$ 3,28; ISSQN (3%): R\$ 7,86. **Selo Eletrônico: 00812408212212628920078.** O Oficial Registrador **RCAYRES**.

Av-7=46.902 - Luziânia - GO, 26 de setembro de 2024. AVERBAÇÃO. Foi registrada a Instituição de Condomínio no Lº 2, sob o número **R-10=40.033** e registrada a Convenção de Condomínio no Lº 3-Auxiliar, sob o número **6.571**, prenotadas neste Serviço Registral sob o nº **77.752**, em 30/08/2024. 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: 00812408212212628920077.** O Oficial Registrador **RCAYRES**.

R-8=46.902 - Luziânia - GO, 03 de outubro 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, MO30173Av106, nº 8.4444.3565667-9, firmado em Valparaíso de Goiás - GO, em 17/09/2024, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **78.711**, em 25/09/2024, celebrado entre a proprietária **Global 4 Incorporações Ltda**, acima qualificada, como vendedora e, **JOSE HENRIQUE MANHANI NETO**, brasileiro, nascido em 01/11/2004, solteiro, declarou inexistência de união estável, representante comercial, portador da **C I nº 7.474.057 SSP-GO** e inscrito no **CPF/MF sob o nº 042.046.843-94**, residente e domiciliado na Quadra Qr 121, Conjunto 7, Lote 26, Samambaia, em 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\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais) e reavaliado pela Prefeitura Municipal de Luziânia, para fins de cobrança de tributos (ITBI), por R\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais), Duam nº 8572664, pago em 24/09/2024, composto pela integralização dos valores abaixo: R\$ 16.475,97 (dezesesseis mil e quatrocentos e setenta e cinco reais e novecentos e sete centavos) recursos próprios; R\$ 40.312,00 (quarenta mil e trezentos e doze reais) desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União e R\$ 118.212,03 (cento e dezoito mil e duzentos e doze reais e três 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 04 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: 00812409212286028920040.** Assinado digitalmente por Renato de Carvalho Ayres - Oficial Registrador.

R-9=46.902 - Luziânia - GO, 03 de outubro de 2024. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Em virtude do mesmo contrato acima, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **78.711**, em 25/09/2024, 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,



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PCHS3-ZUZEP-X5MZP-WVVF6E>

melhoramentos, construções e instalações, para garantia do financiamento no valor de R\$ 118.212,03 (cento e dezoito mil e duzentos e doze reais e três 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\$ 599,99 (quinhentos e noventa e nove reais e noventa e nove centavos), com vencimento do primeiro encargo mensal em 18/10/2024, sendo que o valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão é de R\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais). 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: 00812409212286028920040.** Assinado digitalmente por Renato de Carvalho Ayres - Oficial Registrador.

Av-10=46.902 - Luziânia - GO, 29 de setembro de 2025. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. De acordo com procedimento administrativo de consolidação da propriedade, iniciado por requerimento da credora fiduciária adiante qualificada, datado de 25/02/2025, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **84.252**, em 25/02/2025, 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.9**, 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\$176.527,46 (cento e setenta e seis mil quinhentos e vinte e sete reais e quarenta e seis 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: 00812502244265025430029.** Assinado digitalmente por Geigiane Mendes Silva - Escrevente.

Emols.:	R\$	88,84	Taxa Jud.:	R\$	19,17
Fundespl.:	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, 29/09/2025



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:

00812509223314634420364

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/PCHS3-ZUZEP-X5MZP-WVWF6E>