



Valide aqui
este documento

CARTÓRIO
ROWEDER

Cartório de Registro de Imóveis Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas

SANTO ANTÔNIO DO DESCOBERTO/GO

CNPJ 05.081.924/0001-83

Rainner Jerônimo Roweder - Oficial

Av. Pio XII, Quadra 71 Lote 07, lojas 01/02, Centro - Cep: 72900-314

Telefone: (61) 3606-1007



CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DA MATRÍCULA DO IMÓVEL

Rainner Jerônimo Roweder - Oficial do
Cartório de Registro de Imóveis da
Comarca de Santo Antônio do Descoberto,
Estado de Goiás, na forma da Lei, etc.

C E R T I F I C A que a presente é reprodução autêntica da **MATRÍCULA Nº: 32.401 CNM Nº 027581.2.0032401-53 LIVRO 02 - REGISTRO GERAL - FICHA**, 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: **IMÓVEL: "Lote 09-A (nove A), da Quadra 244 (duzentos e quarenta e quatro)"**, do loteamento denominado **PARQUE ESTRELA D'ALVA XVII**, município de Santo Antônio do Descoberto-GO, com área de **160,50m²**, confrontando pela frente com Avenida 37, com 5,35m; pelo fundo com parte do Lote 28, com 5,35m; pelo lado direito com o Lote 09-B, com 30,00m; e pelo lado esquerdo com o Lote 08-C, com 30,00m. **PROPRIETÁRIO: PASSOS CONSTRUTORA EIRELI-ME**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.391.030/0001-95, com sede e foro em Quadra 01 lote 05 sala 01, Vila São Luiz II em Santo Antonio do Descoberto/GO, representada por Lucas de Sousa Passos, brasileiro, nascido em 15/05/1998, solteiro, empresário, portador da carteira de identidade nº 3348793, expedida por SESP/DF, CNH nº 06698332440, expedida por DETRAN/DF em 14/09/2017 e inscrito no CPF/MF sob o nº 057.213.511-44, residente e domiciliado na Quadra 01, lote 05, Vila São Luiz II em Santo Antonio do Descoberto/GO. **REGISTRO ANTERIOR: 32.273**, deste CRI. Emolumentos: Abertura de Matricula R\$ 35,40; Fundos R\$ 14,16; ISS R\$ 1,77. Do que dou fê. **(Protocolo nº 52.475 de 07/10/2020)**. Santo Antônio do Descoberto-GO, em 26 de outubro de 2020. O Oficial Substituto Bel. Felipe Leite da Silva.

AV-01=32.401 – AVERBAÇÃO DE INSCRIÇÃO MUNICIPAL – Por requerimento da parte interessada, fica averbado que o imóvel desta matrícula está inscrito no Cadastro de



Valide aqui
este documento

CARTÓRIO
ROWEDER

Cartório de Registro de Imóveis Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas

SANTO ANTÔNIO DO DESCOBERTO/GO

CNPJ 05.081.924/0001-83

Rainner Jerônimo Roweder - Oficial

Av. Pio XII, Quadra 71 Lote 07, lojas 01/02, Centro - Cep: 72900-314

Telefone: (61) 3606-1007



Inscrição Municipal do Município de Santo Antônio do Descoberto sob o número: **001.01008.00244.0009A.000000**, conforme Certidão de Débitos da Prefeitura Municipal número **31512/2024**, protocolo nº **61730**. Do que certifico e dou fé. Emolumentos: Averbação sem conteúdo financeiro: R\$ 39,98, fundos R\$ 8,50, ISS R\$ 2,00. **SELO: 04572411183476825430059. (Protocolo nº 66.661 de 19/11/2024)**. Santo Antônio do Descoberto/GO, em 22 de novembro de 2024. O Oficial Rainner Jerônimo Roweder.

AV-02=32.401 – AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO— Por requerimento da proprietária PASSOS CONSTRUTORA EIRELI-ME, acima qualificada, neste ato representada por seu sócio Nilson Mario Passos, brasileiro, casado pela comunhão parcial, nascido em 23/12/1969, inscrito no CPF/MF nº 484.253.541-53, portador do RG nº 1142573-SSP/DF, residente e domiciliado à Quadra 1, s/n, lote 05, Vila São Luiz II, em Santo Antônio do Descoberto-GO, ficam averbadas as benfeitorias que efetuou neste imóvel, constantes de uma construção com a área total de **68,00m²**, assim composta: **02 quartos, 01 sala, 01 cozinha, 01 área de circulação, 01 banheiro, 01 área de serviço e 01 varanda**. - Valor declarado da Obra: **R\$ 89.468,28** (oitenta e nove mil quatrocentos e sessenta e oito reais e vinte e oito centavos); Documentos apresentados: **ART/RRT** registrada no CAU-BR/CREA-GO em 12/09/2024 de número 1020240262336, assinada pelo Engenheiro Civil Lucas de Sousa Passos, registrado no CREA/CAU sob o nº 29677/D-DF; **Alvará de Construção** de número 139/2023, emitido em 14/06/2023, válido até 14/06/2025; **Termo de Habite-se** de número 319/2024, emitido em 19/11/2024, - ambos expedidos pela Prefeitura Municipal de Santo Antônio do Descoberto-GO. - Do que dou fé. Emolumentos: Averbação de Construção: R\$ 348,71; ISS R\$ 17,44; Fundos R\$ 74,10. **SELO: 04572411183476825430059. (Protocolo nº 66.661 de 19/11/2024)**. Santo Antônio do Descoberto/GO, em 22 de novembro de 2024. O Oficial Rainner Jerônimo Roweder.

AV-03=32.401 - AVERBAÇÃO DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO - Nos termos do requerimento expedido pela proprietária PASSOS CONSTRUTORA LTDA, acima qualificada, representada pelo administrador NILSON MARIO PASSOS, brasileiro, portador do RG nº 1142573-SSP/DF e CPF 484.253.541-53, residente no endereço Quadra 01, Lote 05, Vila São Luiz II, nesta cidade de Santo Antônio do Descoberto-GO, para constar **AFETAÇÃO PATRIMONIAL** no imóvel da presente matrícula. Valor declarado **R\$ 89.468,28** (oitenta e nove mil quatrocentos e sessenta e oito reais e vinte e oito centavos). Apresentou Certidão Simplificada. Emolumentos: Averbação R\$ 348,71; ISS R\$ 17,44; Fundos R\$ 74,10. **SELO: 04572412022928225430067. (Protocolo nº 66.965 de 06/12/2024)**. Do que dou fé. Santo Antônio do Descoberto/GO, em 10 de dezembro de 2024. O Oficial Rainner Jerônimo Roweder.

R-04=32.401 - REGISTRO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA - Por **Instrumento Particular** com caráter de escritura pública, na forma do parágrafo 5º do art. 61 da Lei nº 4.380/64, de venda e compra de imóvel residencial, mútuo com obrigações e alienação fiduciária em garantia no SFH - CCFGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida



Valide aqui
este documento

CARTÓRIO
ROWEDER

Cartório de Registro de Imóveis Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas

SANTO ANTÔNIO DO DESCOBERTO/GO

CNPJ 05.081.924/0001-83

Rainner Jerônimo Roweder - Oficial

Av. Pio XII, Quadra 71 Lote 07, lojas 01/02, Centro - Cep: 72900-314

Telefone: (61) 3606-1007



sob o contrato nº 8.4444.3702967-1 pela proprietária PASSOS CONSTRUTORA LTDA, acima qualificada, representada na conformidade das cláusulas de seu Contrato Social registrado em sessão de 28/03/2023, por NILSON MARIO PASSOS, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 23/12/1969, militar em geral, filho de: MARIA DO CARMO FERREIRA CAMPOS e MANOEL BENEDITO PASSOS, e-mail: NPASSOS1@HOTMAIL.COM, portador(a) de CNH no 00197914888, expedida por Órgão de Trânsito/DF em 20/08/2013 e do CPF 484.253.541-53, casado(a) no regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliado(a) em Q 101 Bloco B Lote 6 Apto, 216, Res Eliane, Aguas Claras em Brasília/DF, para o/a compradora/devedor(a) fiduciante: **BRUNO KAUA RODRIGUES SANTOS**, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 15/05/2004, auxiliar de escritório e assemelhados, filho de: ELIANE RODRIGUES DOS SANTOS e HUMBERTO SANTOS SILVA, e-mail: BRUNOK@GMAIL.COM, portador(a) de Carteira de Identidade nº 4114215, expedida por Secretaria de Segurança Pública/DF em 25/01/2019 e do CPF 088.524.821-05, solteiro(a), residente e domiciliado(a) em Q Quadra 69 Lote 07a, O, Parque Estrela Dalva Xii em Santo Antonio Do Descoberto/GO. O valor destinado ao pagamento da Venda e Compra do imóvel objeto deste contrato foi de **R\$ 194.000,00** (cento e noventa e quatro mil reais). A origem dos recursos foi composta mediante a integralização das parcelas adiante descritas: valor do financiamento: **R\$ 155.200,00** (cento e cinquenta e cinco mil e duzentos reais); valor dos recursos próprios pagos em moeda corrente: **R\$ 36.439,00** (trinta e seis mil e quatrocentos e trinta e nove reais); valor do desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União (complemento): **R\$ 2.361,00** (dois mil e trezentos e sessenta e um reais); valor da Dívida (financiamento + Cessão de Direitos Creditórios do FGTS Futuro): **R\$ 155.200,00** (cento e cinquenta e cinco mil e duzentos reais); valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em público leilão: **R\$ 194.000,00** (cento e noventa e quatro mil reais). Para compor o presente registro foram apresentados: Comprovante de baixa de pagamento de ITBI pelo Departamento de Fiscalização Tributária e Posturas da Secretaria de Fazenda de Santo Antonio do Descoberto/GO, constatando que o ITBI referente a esta compra e venda foi devidamente recolhido por meio do Documento Único de Arrecadação Municipal - DUAM nº 4740466, em 23/01/2025, no importe de R\$ 2.716,00 (dois mil e setecentos e dezesseis reais), bem como a CND Municipal; Dispensa de Certidões conforme item 22 do Contrato; Declaração de Primeira Aquisição, Pesquisa Nacional de Bens - PNB - Negativo; Consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB) realizada na presente data, com resultado negativo, conforme o seguinte Código HASH: v7nnve6dq4, que ficam arquivadas neste CRI. - A DOI será emitida no prazo regulamentar. Emolumentos (PMCMV): 1ª Aquisição: Registro R\$ 1.254,54; ISS R\$ 62,73; Fundos R\$ 266,59. **SELO: 04572501214268728920011. (Protocolo nº 67.744, de 24/01/2025).** Do que certifico e dou fé. Santo Antônio do Descoberto/GO, em 27 de janeiro de 2025. A Oficial Substituta, Caroline Mendonça.

R-05=32.401 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA- (Lei nº 9.514/97 - Art. 22 e seguintes). Nos termos do Contrato supra objeto do registro nº **R-04**, nº 8.4444.3702967-1 o imóvel da presente matrícula, fica **ALIENADO FIDUCIARIAMENTE**, cujo Valor da Garantia Fiduciária é de **R\$ 194.000,00** (cento e noventa e quatro mil reais), conforme cláusula



Valide aqui
este documento

**CARTÓRIO
ROWEDER**

Cartório de Registro de Imóveis Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas

SANTO ANTÔNIO DO DESCOBERTO/GO

CNPJ 05.081.924/0001-83

Rainner Jerônimo Roweder - Oficial

Av. Pio XII, Quadra 71 Lote 07, lojas 01/02, Centro - Cep: 72900-314

Telefone: (61) 3606-1007



décima, a favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, para garantia da dívida (valor do financiamento) no valor de **R\$ 155.200,00** (cento e cinquenta e cinco mil e duzentos reais), a ser paga em 420 (quatrocentos e vinte) meses, amortização em 420 (quatrocentos e vinte) meses, com Taxa de Juros Nominal de % a.a.5.5000; Taxa Efetiva % a.a. 5.6407; Nominal e Efetiva % a.m. 0.4583; e Valor total da Prestação Inicial de **R\$ 885,43** (oitocentos e oitenta e cinco reais e quarenta e três centavos), com vencimento do primeiro encargo mensal em 16/02/2025. O prazo de carência para expedição da intimação é de 15 (quinze) dias, contados a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. Emolumentos (PMCMV): 1ª Aquisição: Registro de Alienação Fiduciária R\$ 1.254,54; ISS R\$ 62,73; Fundos R\$ 266,59. **SELO: 04572501214268728920011.** **(Protocolo nº 67.744, de 24/01/2025).** Do que certifico e dou fé. Santo Antônio do Descoberto/GO, em 27 de janeiro de 2025. A Oficial Substituta, Caroline Mendonça.

Av-06=32.401 - ESCRITURAÇÃO ELETRÔNICA - Certifico que esta matrícula passou a ser escriturada e conservada exclusivamente em meio eletrônico a partir desta data, nos termos do art. 903 do Código de Normas e Procedimentos do Foro Extrajudicial da Corregedoria Geral de Justiça de Goiás. Assinada digitalmente. Do que dou fé. Emolumentos: R\$ 0,00; ISS R\$ 0,00 e Total Fundos Estaduais: (R\$ 0,00); Fundesp(10% = R\$0,00); Funemp (3,00% = R\$0,00); Funcomp(6% = R\$ 0,00); Fedapsaj(2% = R\$0,00); Funproge(2% = R\$0,00); Fundepg(1,25% = 0,00); - conforme Lei Estadual Nº19.191/2015. **SELO: 04572601213108929700009.** **PRENOTAÇÃO SELO: 04572601213202425430002.** **(Protocolo nº 73.734 de 20/01/2026).** Assinado Eletronicamente por Rainner Jerônimo Roweder - Oficial Registrador. Santo Antônio do Descoberto/GO, em 21 de janeiro de 2026

Av-07=32.401 - CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL – CEP - Procede-se a presente averbação, nos termos do Art.440-AQ, do § 2.º, do Provimento Nº 195 de 03/06/2025 do CNJ, para constar que o imóvel da presente matrícula está cadastrada no Código de Endereçamento Postal – CEP, sob o nº **72903-000**, conforme consulta realizada no site: <https://codigo-postal.org/pt-br/brasil>, em data de 21/01/2026. Isento de Emolumentos e fundos. **SELO: 04572601213108929700010.** **PRENOTAÇÃO SELO: 04572601213202425430002.** Do que dou fé. **(Protocolo nº 73.734 de 20/01/2026).** Assinado Eletronicamente por Rainner Jerônimo Roweder - Oficial Registrador. Santo Antônio do Descoberto/GO, em 21 de janeiro de 2026.

Av-08=32.401 - INSCRIÇÃO MUNICIPAL - Por requerimento da parte interessada, fica averbado que o imóvel desta matrícula está inscrito no Cadastro de Inscrição Municipal do Município de Santo Antônio do Descoberto sob o número: **001.01008.00244.0009A.000000**, conforme Certidão de Débitos da Prefeitura Municipal nº 1267/2026, com data de emissão de 14/01/2026. Do que dou fé. Emolumentos: R\$ 44,53; ISS R\$ 2,23 e Total Fundos Estaduais: (R\$ 10,80); Fundesp(10% = R\$ 4,45); Funemp (3,00% = R\$ 1,34); Funcomp(6% = R\$ 2,67); Fedapsaj(2% = R\$ 0,89);



Valide aqui
este documento

CARTÓRIO
ROWEDER

Cartório de Registro de Imóveis Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas

SANTO ANTÔNIO DO DESCOBERTO/GO

CNPJ 05.081.924/0001-83

Rainner Jerônimo Roweder - Oficial

Av. Pio XII, Quadra 71 Lote 07, lojas 01/02, Centro - Cep: 72900-314

Telefone: (61) 3606-1007



Funproge(2% = R\$ 0,89); Fundepg(1,25% = 0,56); - conforme Lei Estadual Nº19.191/2015. SELO: **04572601213569725640001**. PRENOTAÇÃO SELO: **04572601213202425430002**. (Protocolo nº 73.734 de 20/01/2026). Assinado Eletronicamente por Rainner Jerônimo Roweder - Oficial Registrador. Santo Antônio do Descoberto/GO, em 21 de janeiro de 2026.

Av-09=32.401 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE - Nos termos do requerimento datado de 14/01/2026, firmado pelo(a) credor(a) fiduciário(a) Caixa Econômica Federal - CEF, através de seu Gerente/procurador Milton Fontana, inscrito no CPF/MF nº 575.672.049-91, conforme cadeia de procuração arquivada por esta Serventia, e comprovada a intimação prevista no art. 26 da Lei Federal 9.514/1997, sem purgação da mora, referente do contrato nº **844443702967**, **CONSOLIDA-SE A PROPRIEDADE DO IMÓVEL OBJETO DESTA MATRÍCULA** em favor do(a) credor(a) fiduciário(a) CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ n. 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul Qd-04 Lotes-3/4, Brasília-DF. Apresentou: Comprovante de baixa de pagamento de ITBI emitida pelo Departamento de Fiscalização Tributária e Posturas da Secretaria de Fazenda deste município, afirmando que o ITBI referente a esta consolidação foi devidamente recolhido por meio do Documento Único de Arrecadação Municipal - DUAM nº 5034610, paga em 12/01/2026, calculado para efeitos fiscais sobre a importância de **R\$ 197.147,80** no importe de R\$ 3.942,96; Certidão Negativa Municipal (CND) nº 1267/2026, com data de emissão de 14/01/2026; Certidão de Intimação; Certidão de Decurso de Prazo; Consulta a Central de Indisponibilidade de Bens - CNIB, com resultado negativo na presente data, conforme código HASH: paqkxyasgn e HASH: b9mszywci0, que ficam arquivadas nesta Serventia. - Sendo que sobre a propriedade ora consolidada incide a **restrição de disponibilidade** decorrente do art. 27 da lei nº 9.514/97, ou seja, a proprietária somente poderá alienar o imóvel levando-o a público leilão. - Do que dou fé. Emolumentos: R\$ 786,29; ISS R\$ 39,31 e Total Fundos Estaduais: (R\$ 190,69); Fundesp(10% = R\$ 78,63); Funemp (3,00% = R\$ 23,59); Funcomp(6% = R\$ 47,18); Fedapsaj(2% = R\$ 15,73); Funproge(2% = R\$ 15,73); Fundepg(1,25% = 9,83); - conforme Lei Estadual Nº19.191/2015. SELO: **04572601213878725770000**. PRENOTAÇÃO SELO: **04572601213202425430002**. (Protocolo nº 73.734 de 20/01/2026). Assinado Eletronicamente por Rainner Jerônimo Roweder - Oficial Registrador. Santo Antônio do Descoberto/GO, em 21 de janeiro de 2026.

C E R T I F I C A ainda que, nos termos do artigo 15, §§ 4º a 7º, da Lei nº 19.191/2015 do Estado de Goiás, com redação pela Lei nº 20.955/2020 do Estado de Goiás, 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 § 1º deste artigo, com base de cálculo na Tabela XIII da Lei nº 14.376, de 27 de dezembro de 2002, do Estado de Goiás, inclusive na hipótese de **documento lavrado em outra unidade da Federação**. Logo, para o registro na matrícula do imóvel de ato resultante de instrumento público lavrado fora da comarca de sua localização, deverá haver o **prévio abono do sinal público do signatário do instrumento por tabelionato de notas da comarca do registro**, efetivado por **reconhecimento de firma**

Av. Pio XII, Quadra 71 Lote 07 Lojas 01/02, Centro - Cep: 72900-314
Telefone: (61) 3606-1007 E-mail: crisantoantoniodescoberto@gmail.com



Valide aqui
este documento

**CARTÓRIO
ROWEDER**

Cartório de Registro de Imóveis Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas

SANTO ANTÔNIO DO DESCOBERTO/GO

CNPJ 05.081.924/0001-83

Rainner Jerônimo Roweder - Oficial

Av. Pio XII, Quadra 71 Lote 07, Lojas 01/02, Centro - Cep: 72900-314

Telefone: (61) 3606-1007



ou **apresentado documento descritivo** e respectivo comprovante de recolhimento das parcelas incidentes como definidas no § 1º deste artigo, como condição de seu registro. Nada mais.

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ

Santo Antônio do Descoberto/GO, 21 de janeiro de 2026.

Rainner Jerônimo Roweder - Oficial

Pedido de Certidão	nº	73.734, de 21/01/2026
Emolumentos	R\$	92,79.
Taxa Judiciária	R\$	19,17.
Valor Iss	R\$	4,64.
Fundos Estaduais	R\$	22,51.
Valor Total	R\$	139,11.



ESTA CERTIDÃO TEM VALIDADE DE 30 (TRINTA) DIAS E NÃO É REVALIDÁVEL
(Decreto no 93.240 de 09/09/1986)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EX9DY-RCHQR-XRAHQ-7SLF2>