

Certidão Eletrônica de Inteiro Teor da Matrícula

Beatriz de Paula Xavier, Oficial Registrador
do Registro de Imóveis de Itumbiara, Estado
de Goiás, na Forma da Lei, e etc..

CERTIFICA, que a presente é reprodução autêntica da Matrícula nº **39026**, **Código Nacional de Matrícula 026047.2.0039026-54**, extraída 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-UM APARTAMENTO DE NÚMERO 103, LOCALIZADO NO PAVIMENTO TÉRREO, DO BLOCO I**, com as características e medidas reais de construção a saber: Contendo hall, cozinha, área de serviço com acesso ao estendal, sala TV/jantar, varanda, circulação, 02 quartos e banho, com a área total construída de 83.0203m², sendo 64.9910m² de área privativa, 10.5600m² da vaga de garagem de nº 159 descoberta e 7.4693m² da área de uso comum, cabendo-lhes uma fração ideal de 0.0040% da área do terreno, situado no Condomínio do Edifício "RESIDENCIAL ALTO TRINDADE". As partes comuns do condomínio compreendem o terreno onde se levantará o Edifício, bem como suas fundações. Constituem-se áreas e coisas comuns, indivisíveis e inalienáveis destacadamente da respectiva unidade, além do terreno e das demais já expressamente enumeradas no art. 1331, 2º Código Civil e art. 3º da Lei nº 4.591/64: Guarita com WC, gás, lixo, sala do síndico, dml, playground, quadra, academia, bicicletário, salão de festas, piscina, área gourmet e a previsão de local para entrada de energia no pavimento térreo comum a todos os blocos. Locais previstos para reservatórios, calçadas, halls de apartamentos, escadas, depósitos, locais para manutenção das caixas de gorduras e previsões de elevadores nos diversos blocos. As redes troncas das instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias e telefone até o ponto de interseção com as redes internas de cada unidade, quaisquer outras dependências não consideradas de uso privativo. **APARTAMENTO ESSE QUE SERÁ EDIFICADO**, sobre o terreno denominado de lote de número um (01), da quadra "A", com a área de 12.867,58m², situado na Avenida Perimetral Norte, loteamento Residencial Alto do Trindade, nesta cidade e Comarca de Itumbiara, Estado de Goiás; área que confronta pela frente com a Avenida Perimetral Norte e Área Desmembrada, numa extensão de 106,68 metros; mais um chanfro entre a Avenida Perimetral Norte e Avenida Porto Nacional, numa extensão de 07,44 metros; mais um chanfro entre a Avenida Perimetral Norte e Rua MS-8, numa extensão de 07,08 metros; pela direita com Avenida Porto Nacional em 03 direções, sendo a 1ª, numa extensão de 19,34 metros, a 2ª, numa extensão de 20,01 metros, e a 3ª, numa extensão de 59,00 metros; pela esquerda com Rua MS-8, numa extensão de 98,00 metros; e ao fundo com Rua MS-1, numa extensão de 110,00 metros, mais um chanfro entre a Rua MS-1 e Avenida Porto Nacional, numa extensão de 07,07 metros, mais um chanfro entre Rua MS-1 e Rua MS-8, numa extensão de 07,07 metros. Havido, conforme Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no 1º Cartório de Notas local, livro 00621-N, folhas 115/120, Capa 0010899, Protocolo 0003279, Atendente 0011, em data de 10 de fevereiro de 2020, e devidamente registrado no livro 02, Registro Geral, sob número de ordem da matrícula, R7-30.146, em data de 15 de abril de 2020, neste Cartório, desta Comarca. **PROPRIETÁRIO- NPJ INCORPORADORA LTDA- EPP**, sociedade empresaria limitada, inscrita no CNPJ/MF sob nº 17.895.243/0001-38, com sede na Avenida Beira Rio, nº 250, Sala B, Setor Central, nesta cidade e Comarca de Itumbiara, Estado de Goiás, e-mail: atendimento@npjincorporadora.com.br, neste ato representada nos termos da Terceira

Alteração de uma Sociedade Empresaria Limitada e Consolidação feita aos 08 de maio de 2018, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de Goiás- JUCEG, sob nº 20180455796 em data de 15/05/2018, NIRE sob o nº 52203623943, por seu sócio NOLVANDI DE PAULA JÚNIOR, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG sob nº 1336881, 2ª Via-DGPC/GO em 04/02/2000 e inscrito no CPF/MF sob nº 248.090.121-15, filho de Nolvandi de Paula e Cleunice Anayde Luisi, nascido em 16/01/1964, natural de Belo Horizonte-MG, residente e domiciliado na Rua das Gardenias, nº 145, no Condomínio Horizontal Paraíso, nesta cidade e Comarca de Itumbiara, Estado de Goiás. **REGISTRO ANTERIOR-** R7-30.146. **PROTOCOLO-** Título apontado sob nº 160.116, folhas n/c. Itumbiara, 09 de agosto de 2021.

R1-39.026- Itumbiara, 09 de agosto de 2021. **TÍTULO-** Compra e Venda. **ALIENANTE/INCORPORADORA E FIADORA/ CONSTRUTORA E FIADORA/ENTIDADE ORGANIZADORA E FIADORA-** NPJ INCORPORADORA LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 17.895.243/0001-38, situada na Avenida Beira Rio, nº 250, Sl. B, Centro, em Itumbiara-GO, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Goiás, registrada sob NIRE nº 5220362394-3, representada na conformidade da cláusula sexta de seu Contrato Social, registrado na Junta Comercial do Estado de Goiás sob nº 5220362394-3, em sessão de 23/03/2018, pelos sócios NOLVANDI DE PAULA JÚNIOR, nacionalidade brasileira, nascido em 16/01/1964, portador da Carteira de Identidade nº 1336881, expedida por DGPC/GO, 2ª Via, em 04/02/2000, e do CPF/MF sob nº 248.090.121-15, casado no regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliado à Rua das Gardênias, nº 145, Quadra 11, Lote 14/15, Cond. Paraíso, em Itumbiara-GO e TULIO SERGIO VILELA DE PAULA SOBRINHO, nacionalidade brasileira, nascido em 02/08/1989, portador da CNH nº 04201915901, expedida por DETRAN/GO em 17/07/2017 e do CPF/MF sob nº 018.331.581-21, casado no regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliado à Avenida Beira Rio, Edifício Brisa, nº 600, Apto. 802, Centro, em Itumbiara-Goiás. **ADQUIRENTE-** JOANA D'ARC MACHADO, nacionalidade brasileira, nascida em 27/01/1974, trabalhador de fabricação e preparação de alimentos e bebida, portadora da CNH nº 06328650725, expedida por DETRAN-GO em 06/01/2020 e do CPF/MF sob nº 574.336.661-68, solteira, residente e domiciliada à Rua Antônio Franceschi, nº 89, Alvorada em Araporã-MG. **FORMA DE TÍTULO-** Contrato de Compra e Venda de Terreno, nº 8.7877.1122520-0, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61, da Lei 4.380/64 as partes acima mencionadas e qualificadas contratam a presente operação de aquisição de terreno, no âmbito do Programa Casa Verde Amarela, forma da Lei 14.118/2021, expedido nesta cidade, em data de 09 de julho de 2021. **VALOR DE COMPOSIÇÃO DOS RECURSOS-** O valor destinado à aquisição de imóvel residencial urbano objeto deste contrato é R\$ 132.000,00, composto pela integralização dos valores abaixo: Valor dos recursos próprios- R\$ 24.569,42; Valor dos recursos da conta vinculada de FGTS- R\$ 0,00; Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União- R\$ 4.686,00. **VALOR DA AQUISIÇÃO DO TERRENO-** R\$ 4.049,57. **VALOR GLOBAL DE VENDA DO EMPREENDIMENTO-** É a soma do valor de todas as unidades individuais integrantes do empreendimento. **CONDIÇÕES-** A Vendedora dá ao DEVEDOR, plena e irrevogável quitação e transmitem aos devedores toda a posse, domínio, direito e ação sobre o imóvel ora transferido, aceitando por si, seus herdeiros e sucessores, a presente transmissão firme, nos termos efetivados, respondendo pela evicção de direito. Alienação Fiduciária abaixo descrita. **PROTOCOLO-** Título apontado sob nº 160.119, folhas n/c. Itumbiara, 09 de agosto de 2021. **Total R\$2.609,87 Total de Emolumentos R\$1.813,67 Total de Taxas Judiciárias R\$16,33 Total de Fundos Estaduais R\$725,46 Total de Taxas Municipais R\$54,41**

R2-39.026- Itumbiara, 09 de agosto de 2021. **TÍTULO-** Alienação Fiduciária. **DEVEDOR FIDUCIANTE-** JOANA D'ARC MACHADO, nacionalidade brasileira, nascida em 27/01/1974, trabalhador de fabricação e preparação de alimentos e bebida, portadora da

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Itumbiara - Estado de Goiás
Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição da Comarca de
Itumbiara

Rua Santa Rita, 78 - Centro - CEP: 75.503-290
Telefone: (64) 3431-2627

Beatriz de Paula Xavier - Oficial Registrador

CNH nº 06328650725, expedida por DETRAN-GO em 06/01/2020 e do CPF/MF sob nº 574.336.661-68, solteira, residente e domiciliada à Rua Antônio Franceschi, nº 89, Alvorada em Araporã-MG. **CREDORA FIDUCIÁRIA-** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/1969, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por JOSÉ ALVES PEREIRA JUNIOR, nacionalidade brasileira, casado, nascido em 23/01/1973, economiário, portador da carteira de identidade RG 2.293.562, expedida por SSP/GO em 25/06/2010 do CPF/MF sob nº 599.945.331-34, conforme procuração lavrada às folhas 001/006 do livro 2223-P, em 12/11/2020, no 2º Registro Civil e Tabelionato de Notas de Goiânia e substabelecimento lavrado à folha 078, do livro 3444-P, em 08/09/2000, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília-DF, doravante denominada CAIXA. **FORMA DE TÍTULO-** Contrato de Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações- Programa Casa Verde e Amarela- Recursos do FGTS, nº 8.7877.1122520-0, com caráter de escritura pública na forma do § 5º do art. 61, da Lei 4.380/64 as partes acima mencionadas e qualificadas contratam a presente operação de mutuo para construção, constituição de garantia alienação fiduciária e outras obrigações no Sistema Financeiro da Habitação- SFH, no âmbito do Programa Casa Verde Amarela, forma da Lei 14.118/2021, expedido nesta cidade, em data de 09 de julho de 2021. **CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO. MODALIDADE-** Aquisição de Terreno e Construção de Imóvel Residencial Urbano. **ORIGEM DOS RECURSOS-** FGTS/União. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO-** PRICE. **VALOR DO FINANCIAMENTO concedido pela CAIXA-** R\$ 102.744,58. **VALOR DE FINANCIAMENTO PARA DESPESAS ACESSÓRIAS (CUSTAS CARTÓRIAS: REGISTRO E/OU ITBI)-** R\$ 0,00. **VALOR TOTAL DA DÍVIDA (FINANCIAMENTO DO IMÓVEL + FINANCIAMENTO PARA DESPESAS ACESSÓRIAS)-** R\$ 102.744,58. **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA E DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO-** R\$ 132.000,00. Prazo total- Construção/Legalização- 10/06/2024; Carência- 0 meses; Amortização- 360 meses; Taxa de juros % a.a.- Nominal- 5,00/ Efetiva- 5,1161. **ENCARGOS FINANCEIROS-** De acordo com item 5 deste contrato, devidamente arquivado neste Cartório. **ENCARGOS NO PERÍODO DE CONSTRUÇÃO-** Durante a fase de construção, o pagamento dos encargos mensais será mediante débito, em conta indicada de titularidade do DEVEDOR, na CAIXA, sendo composto pelas parcelas de: Encargos relativos a juros e atualização monetária, incidentes sobre o saldo devedor apurado no mês; Taxa de administração, se devida; Prêmios de seguro MIP- Morte e invalidez permanente. **ENCARGOS NO PERÍODO DE AMORTIZAÇÃO-** Prestação mensal inicial (a+j)- R\$ 551,55; Tarifa de administração- R\$ 0,00; Seguro- R\$ 48,43; Total- R\$ 599,98. **VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL-** 10/08/2021. **ÉPOCA DE REAJUSTE DOS ENCARGOS-** As prestações (a+j), são recalculadas mensalmente, atualizadas na forma do item 9, na data correspondente á do vencimento do encargo mensal, sendo que a parcela de juros é obtida pela aplicação da taxa de juros mensal vigente com base no saldo devedor atualizado e a parcela de amortização obtida pela diferença entre a prestação e a parcela de juros. **ENCARGOS DEVIDOS PELO PROPONENTE NO PRAZO CONTRATADO E PAGOS Á VISTA PELO FGTS/UNIÃO (Resolução conselho curador do FGTS 702/2012)-** Tarifa de Administração- R\$ 6.818,93; Diferencial na Taxa de Juros- R\$ 16.522,18. **COMPOSIÇÃO DE RENDA INICIAL DO DEVEDOR PARA PAGAMENTO DO ENCARGO MENSAL-** Devedor- JOANA D'ARC MACHADO. **Comprovada-** R\$ 2.400,00. **Não comprovada-** R\$ 0,00. **COMPOSIÇÃO DE RENDA PARA FINS DE COBERTURA SECURITÁRIA-** Devedor- JOANA D'ARC MACHADO.

Percentual- 100,00. **FORMA DE PAGAMENTO DO ENCARGO MENSAL NA DATA DA CONTRATAÇÃO-** Débito em conta corrente. **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA AQUISIÇÃO E DA GARANTIA FIDUCIÁRIA-** O imóvel objeto da presente matrícula. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA-** O DEVEDOR aliena á Caixa o imóvel ora transacionado, em garantia do cumprimento das obrigações deste contrato, conforme a Lei 9.514/97, abrangendo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações. A propriedade fiduciária é constituída com o registro deste contrato, tornando o DEVEDOR possuidor, direito e a Caixa possuidora indireta do imóvel. Ao DEVEDOR adimplente é assegurada a livre utilização do imóvel em garantia. **CONDIÇÕES-** Com as demais cláusulas e condições do contrato devidamente arquivado neste Cartório. **PROTOCOLO-** Título apontado sob nº 160.119, folhas n/c. Itumbiara, 09 de agosto de 2021. **Total R\$2.609,87 Total de Emolumentos R\$1.813,67 Total de Taxas Judiciárias R\$16,33 Total de Fundos Estaduais R\$725,46 Total de Taxas Municipais R\$54,41**

AV-3-39.026 - Protocolo nº **173.161**, datado de **03/12/2024**. **AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO.** Procede-se, nos termos do artigo 1.063, §3º, inciso III, do Código de Normas e Procedimentos do Foro Extrajudicial da Egrégia Corregedoria Geral do Estado de Goiás mediante Requerimento da incorporadora, **NPJ INCORPORADORA LTDA**, inscrita no CPF/CNPJ nº **17.895.243/000138**, com sede na Rua Guimarães Natal, nº 160, Centro, Itumbiara-GO, representada por seus sócios NOLVANDI DE PAULA JÚNIOR, nacionalidade brasileiro, nascido em 16/01/1964, filho de Cleonice Anay de Luise, email: adm@npjincorporadora.com, portador da Carteira de Identidade nº 1336881/2ªVIA/DGPC/GO em 04/02/2000, e do CPF/MF sob nº 248.090.121-15, casado no regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliado a Rua das Gardênias, nº 145, Qd.11, Lt.14/15, Condomínio Horizontal Paraíso, em Itumbiara-GO; e TULIO SERGIO VILELA DE PAULA SOBRINHO, nacionalidade brasileiro, nascido em 02/08/1989, filho de Soraia de Abreu Cosac de Paula, email: financeiro@npjincorporadora.com.br, portador da CNH nº 04201915901/DETRAN/GO em 17/07/2017, e inscrito no CPF/MF sob nº 018.331.581-21, casado no regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliado a Avenida Beira Rio, Edifício Brisa, nº 600, Apto. 802, Centro, em Itumbiara/GO, procedo a presente averbação para constar que a unidade imobiliária (apartamento e vaga de garagem) constante do preâmbulo da presente matrícula integrante do empreendimento denominado RESIDENCIAL ALTO DO TRINDADE, cuja incorporação encontra-se registrada na matrícula primitiva R09/30.146, foi concluída em 22/10/2024, conforme os seguintes documentos comprobatórios: Alvará de Construção nº 613/2020, datado de 21 de julho de 2020, Termo de “Habite-se” nº 782/2024 datado de 22/10/2024 ambos emitido pela Secretaria Municipal de Planejamento da Prefeitura Municipal de Itumbiara; e da Certidão Negativa de Débitos Relativos à Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, objeto da aferição nº 90.005.99332/78-001, do período de 21/07/2020 a 23/10/2024 emitida em 28/10/2024 pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil e Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, válida até 26/04/2025, todos devidamente arquivados nesta Serventia. Dou fé. Itumbiara, 09 de dezembro de 2024.

AV-4-39.026 - Protocolo nº **173.161**, datado de **03/12/2024**. **AVERBAÇÃO DE OFÍCIO.** Procede-se, nos termos do artigo 1.065, inciso III, do Código de Normas e Procedimentos do Foro Extrajudicial da Egrégia Corregedoria Geral do Estado de Goiás a presente averbação para consta que o registro da instituição de condomínio relativo ao empreendimento “Residencial Alto Trindade” foi devidamente realizado na matrícula primitiva sob o número R491-30.146, bem como a convenção de condomínio devidamente registrada no livro 03- Auxiliar sob o nº 27.958. Dou fé. Itumbiara, 09 de dezembro de 2024.

AV-5-39.026– Protocolo nº **177.486**, datado de 19/12/2025. **CONSOLIDAÇÃO DE DOMÍNIO.** Conforme requerimento firmado pelo credor, datado de 16/12/2025 em Florianópolis/SC, e nos termos do art. 26, § 7º, da Lei nº 9.514/97, fica averbado que a

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Itumbiara - Estado de Goiás
Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição da Comarca de
Itumbiara

Rua Santa Rita, 78 - Centro - CEP: 75.503-290
Telefone: (64) 3431-2627

Beatriz de Paula Xavier - Oficial Registrador

propriedade plena do imóvel objeto desta matrícula consolidou-se em nome de **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/1969, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, em razão do não pagamento da dívida garantida por Alienação Fiduciária registrada no **R2**. Após regular intimação dos devedores fiduciários, comprovada mediante documentação juntada ao processo de execução extrajudicial, e transcorrido o prazo legal de 15 (quinze) dias sem purgação da mora, operou-se a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário. Nos termos do art. 156, II da Constituição Federal, e da legislação tributária municipal vigente, o fato gerador do Imposto sobre a **Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) nº 7294635**, pago em no valor de R\$4.235,61, referente ao valor venal do imóvel de **R\$139.209,70**, ocorreu com a consolidação da propriedade plena em nome do credor, tendo sido apresentada a respectiva guia quitada no momento da qualificação do título. Via da documentação encontra-se digitalizada nesta serventia. Dou fé. Itumbiara-GO, 05 de janeiro de 2026. EMOLUMENTOS: Prenotação: R\$10,66; Busca: R\$17,77; Emolumento: R\$558,84 Taxa Judiciária: R\$0,00 FUNDESP: R\$55,88 FUNEMP: R\$16,77 FUNDATIVOS: R\$11,18 FUNPROGE: R\$11,18 FUNDEPEG: R\$6,99 FUNCOMP: R\$33,53 ISSQN: R\$16,77 Selo Eletrônico de Fiscalização: 00802601055681525760000; Valide os selos eletrônicos em <https://see.tjgo.jus.br>. Selo Eletrônico de Fiscalização nº 00802512123049025430092. O Oficial Registrador.

A certidão tem prazo de validade de 30 (trinta) dias corridos, para fundamentar a realização de negócios jurídicos, contados da data da emissão que constar no corpo da certidão. Este prazo está previsto no decreto 93.240/86, que regulamenta a lei federal 7.433/85. **As partes declaram ainda que concordam com o tratamento de seus dados pessoais para finalidade específica deste ato, em conformidade com a Lei nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados), cientes de que o presente instrumento poderá ser reproduzido por meio de certidão, a pedido de qualquer interessado independente de autorização expressa das partes, por se tratar de instrumento público nos termos do artigo 16, da Lei 6.015/73.**

OBSERVAÇÃO: Nos termos do §4º do art. 15 da Lei nº 19.191/2015, do Estado de Goiás, a partir do dia 31/03/2021 constitui condição necessária para os atos do registro de imóveis a demonstração ou declaração no instrumento público a ser registrado do recolhimento integral das parcelas previstas no §1º daquele artigo, com base de cálculo na Tabela XIII da Lei nº 14.376/2002, do Estado de Goiás, inclusive na hipótese de documento lavrado em outra unidade da Federação.

Emitido por **Fabiana- Escrevente Autorizado**.

O referido é verdade do que dou fé.

Itumbiara - GO, seis (06) de janeiro (01) de dois mil e vinte e seis (2026).

PODER JUDICIÁRIO - ESTADO DO GOIÁS

Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição da Comarca de Itumbiara - Itumbiara - GO

Selo Eletrônico: 00802601024630634420032

Número de Ordem: 129305 Data: 06/01/2026 Atendimento: A-MNLH-1766148040

Emolumento: R\$92,79, Taxa Judiciária: R\$19,17, ISSQN: R\$2,78, Fundos: R\$22,50, Total: R\$137,24

Consulte a autenticidade deste selo em <https://see.tjgo.jus.br>

Em: 06/01/2026. Beatriz de Paula Xavier - Oficial Registrador

