



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE ITUMBIARA

Rua Dr. Valdivino Vaz, nº 158, Centro - Itumbiara - GO - CEP: 75.503-040

Fone/Fax: (64) 3431-7857

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

O Bacharel Décio Alves da Silva
Oficial do Registro de Imóveis
da 1ª Circunscrição de Itumbiara,
Estado de Goiás, na forma da lei, etc...

CERTIFICA, que a presente é reprodução autêntica da **matrícula nº 25.329, N°CNM 027847.2.0025329-87 Livro 2 - Registro Geral** e 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., feito em data de 05 de abril de 2021, do **IMÓVEL**: Uma fração ideal de 0,0587000% de um lote de terreno denominado de lote de número treze (13) da quadra "L", com área total lembrada de um mil e onze metros quadrados (1.011,00m²), situado à Rua Dr. José Camilo Filho (antiga Rua 05)", no Loteamento Jardim Europa, nesta cidade, lote que divide pela frente com a Rua Dr. José Camilo Filho (antiga Rua 05), numa extensão de cinquenta e quatro metros (54,00), mais chanfro pela frente entre a Rua "23" e Rua Dr. José Camilo Filho (antiga Rua 05), numa extensão de quatro metros e vinte e quatro centímetros (4,24), mais chanfro pela frente entre a Rua Iraídes Rodrigues da Silva (Antiga Rua 24) e Rua Dr. José Camilo Filho (antiga Rua 05), numa extensão de quatro metros e vinte e quatro centímetros (4,24), pela direita com a Rua "23", numa extensão de quatorze metros (14,00) e pela esquerda entre a Rua Iraídes Rodrigues da Silva (antiga Rua 24), numa extensão de quatorze metros (14,00) e pelo fundo com os lotes 01 e 1B-1, Qd. "L", numa extensão de sessenta metros (60,00). **ONDE SERÁ EDIFICADA NO PAVIMENTO TÉRREO, Uma Casa Sobreposta nº 03**, com uma área privativa coberta padrão de 50,912562m² e área privativa coberta de padrão diferente ou descoberta de 22,391817m², as quais acrescidas de uma área comum de 15,839742m², totalizam uma área de 89,144121m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0587000% no terreno onde será construído o bloco residencial, com a seguinte divisão interna: 02 quartos, sala, cozinha, 01 banheiro social, depósito, terraço e circulação, direito de uso exclusivo do respectivo estacionamento, **correspondendo a 5ª vaga**, quando se olha da Rua Dr. José Camilo Filho de frente para o residencial, da esquerda para a direita, **além de área privativa descoberta e área de serviço, situada à Rua Dr. José Camilo Filho, nº 210**, Condomínio Residencial França, Loteamento Jardim Europa, nesta cidade. **PROPRIETÁRIA**: NPJ INCORPORADORA LTDA - EPP, inscrita no CNPJ nº 17.895.243/0001-38, situada à Av. Beira Rio, nº 250, sala "B", Centro, nesta cidade, 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 em Junta Comercial do Estado de Goiás, sob nº 5220362394-3, em sessão de 23/03/2018, pelos sócios Nolvandi de Paula Junior, brasileiro, nascido em 16/01/1964, portador da CI nº 1.336.881 DGPC-GO/2ª Via e do CPF nº 248.090.121-15, casado no regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliado à Rua das Gardêneas, nº 145, Qd. 11, Lt. 14/15, Cond. Paraíso, nesta cidade e Túlio Sérgio Vilela de Paula Sobrinho, brasileiro, nascido em 02/08/1989, portador da CNH nº 04201915901, expedida por Detran-GO e do CPF nº 018.331.581-21, casado no regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliado à Av. Beira Rio, Ed. Brisa, 600, Ap. 802,

centro, nesta cidade. **REGISTRO ANTERIOR:** nº R1/24.519 e AV3/24.519, Livro 2 - Registro Geral, neste Cartório. **PROTOCOLO Nº 90.904.**

R1-25.329: Itumbiara, 05 de abril de 2021. **PROTOCOLO Nº 90.904.**

ALIENANTE/INCORPORADORA/CONSTRUTORA E FIADORA/ENTIDADE

ORGANIZADORA: NPJ INCORPORADORA LTDA - EPP, inscrita no CNPJ nº 17.895.243/0001-38, situada à Av. Beira Rio, nº 250, sala "B", Centro, nesta cidade, 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 em Junta Comercial do Estado de Goiás, sob nº 5220362394-3, em sessão de 23/03/2018, pelos sócios Nolvandi de Paula Junior, brasileiro, nascido em 16/01/1964, portador da CI nº 1.336.881 DGPC-GO/2ª Via e do CPF nº 248.090.121-15, casado no regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliado à Rua das Gardêneas, nº 145, Qd. 11, Lt. 14/15, Cond. Paraíso, nesta cidade e Túlio Sérgio Vilela de Paula Sobrinho, brasileiro, nascido em 02/08/1989, portador da CNH nº 04201915901, expedida por Detran-GO e do CPF nº 018.331.581-21, casado no regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliado à Av. Beira Rio, Ed. Brisa, 600, Ap. 802, centro, nesta cidade.

ADQUIRENTE: LUAN FELIPE DE ALMEIDA RAMOS, brasileiro, nascido em 31/01/1999, solteiro, marceneiro, portador da CI nº 6.454.464 SSP-GO/2ª Via e do CPF nº 705.520.361-96, residente e domiciliado à Rua Timbiras, nº 534, Afonso Pena, nesta cidade.

TÍTULO: Compra e Venda com Alienação. Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - **Programa Casa Verde e Amarela** – Recursos do FGTS, passado nesta cidade, aos 10 de março de 2021. **VALOR:** R\$100.000,00, destinado à aquisição de imóvel residencial urbano, composto pela integralização dos valores abaixo: Valor do Financiamento concedido pela CAIXA: R\$69.405,53,- Valor dos Recursos Próprios: R\$12.669,47 e Valor do Desconto Complemento Concedido pelo FGTS/União: R\$17.925,00. Valor da Aquisição do Terreno: R\$3.516,15. Valor Global de Venda do Empreendimento: É a soma do valor de todas as unidades individuais integrantes do empreendimento. A Vendedora dá ao Devedor plena e irrevogável quitação e transmite ao Devedor toda 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.

R2-25.329: Itumbiara, 05 de abril de 2021. **PROTOCOLO Nº 90.904.**

DEVEDOR/FIDUCIANTE: LUAN FELIPE DE ALMEIDA RAMOS, brasileiro, nascido em 31/01/1999, solteiro, marceneiro, portador da CI nº 6.454.464 SSP-GO/2ª Via e do CPF nº 705.520.361-96, residente e domiciliado à Rua Timbiras, nº 534, Afonso Pena, nesta cidade.

CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA, Instituição Financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº 759/69, 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 nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por Eber Eterno Alves de Menezes, brasileiro, solteiro, convivendo em união estável, nascido em 18/06/1983, economiário, portador da CI nº 4592237 SPTC-GO e do CPF nº 009.259.631-27, conforme procuração pública lavrada às folhas 78/79, do Livro 3444-P, em 08/09/2020, no 2º Tabelionato de Notas e Protesto, do Brasília-DF e substabelecimento lavrado as folhas 140, do Livro 2267-P, página nº 001/005, protoc. nº 007492, em 15/01/2021, no Cartório Antônio do Prado, 2º Registro e Tabelionato de Notas de Goiânia-GO. **TÍTULO:** Alienação Fiduciária. Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - **Programa Casa Verde e Amarela** – Recursos do FGTS, passado nesta cidade, aos 10 de março de 2021 e **em garantia do cumprimento das obrigações das obrigações do contrato, o DEVEDOR/FIDUCIANTE Luan Felipe de Almeida Ramos, aliena à CAIXA, em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, o imóvel constante da matrícula nº 25.329**, nos termos da Lei 9.514/97, com as seguintes Condições do Financiamento: Modalidade: Aquisição de terreno e construção de imóvel residencial urbano,- Origem dos Recursos: FGTS/União,- Sistema de Amortização: Price,- Valor Total da Dívida (Financiamento do Imóvel + Financiamento para Despesas Acessórias): R\$69.405,53,- Valor



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE ITUMBIARA

Rua Dr. Valdivino Vaz, nº 158, Centro - Itumbiara - GO - CEP: 75.503-040

Fone/Fax: (64) 3431-7857

da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em público leilão: R\$100.000,00,- Prazo Total: construção/legalização: 17/12/2021, de Carência: 6 meses e de amortização: 360 meses,- Taxa Anual de Juros % (a.a.): Nominal 5,2500% e Efetiva 5,3781%,- Encargos financeiros: De acordo com o Item 05,- Encargos no período de Construção: De acordo com o item 5.1.2, Encargos no período de amortização: Prestação mensal inicial (a+j): R\$383,25 e Seguro: R\$14,24, no total de R\$397,49,- Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 11/04/2021,- Época de Reajuste dos Encargos: De acordo com o item 6.3,- Forma de Pagamento do Encargo Mensal na Data da Contratação: Débito em Conta Corrente,- Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS/União (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012): Tarifa de Administração: R\$6.874,78 e Diferencial na Taxa de Juros: R\$13.989,28,- Composição de Renda Inicial para Pagamento do Encargo Mensal do Devedor/Fiduciante Luan Felipe de Almeida Ramos - Renda não Comprovada de R\$1.800,00, para fins de Cobertura Securitária, com percentual de 100,00%. As demais condições constam da via do contrato arquivada neste Cartório. Emol.: R\$611,47 - Tax. Jud.: R\$15,62 - ISS: R\$18,34 - Total Fundos Estaduais: R\$244,59. Nestes valores estão incluídos também a averbação nº AV39/24.519, matrícula nº 25.329 e o registro nº R1/25.329.

AV3-25.329: Itumbiara, 01 de novembro de 2021. **PROTOCOLO Nº 92.587. AVERBAÇÃO DE EDIFICAÇÃO:** Conforme requerimento da NPJ Incorporadora Ltda EPP e com Certidão de Lançamento Imobiliário nº 62214/2021, com Inscrição nº 251.05.21.00.130.003.018, expedida pela Prefeitura Municipal local, datada de 13 de outubro de 2021, foi construído no imóvel da matrícula nº 25.329, **Uma casa sobreposta 03**, do pavimento térreo, correspondente à fração ideal de 0,0587000% do terreno, constituído de: 02 quartos, sala, cozinha, 01 banheiro social, depósito, terraço e circulação. A casa sobreposta tem uma área privativa coberta de 50,912562m² e área privativa descoberta de 22,391817m², área comum descoberta de 14,124742m² e área comum coberta de 1,715000m², direito de uso exclusivo do respectivo estacionamento, correspondendo à 5ª vaga, com instalação de energia elétrica, água encanada, esgoto e sanitários, **situada à Rua Dr. José Camilo Filho, nº 210 - Residencial França, no Loteamento Jardim Europa, nesta cidade.** Alvará de Construção nº 1.235/2019, datado de 21 de novembro de 2019 e Termo de Habite nº 320/2021, datado de 13 de setembro de 2021. Certidão Negativa de Débitos Relativos à Tributos Federais e a Dívida Ativa da União - Aferição: 90.002.86809/73-001, período 21/11/2019 a 13/09/2021, emitida aos 08/10/2021, válida até 06/04/2022, expedida pelo Ministério da Economia - Procuradoria Geral da Fazenda Nacional - Secretaria da Receita Federal do Brasil. Emol.: R\$4.150,02 - Tax.: Jud.: R\$16,33 - ISS: R\$124,51 - Total Fundos Estaduais: R\$1.659,88, nestes valores estão incluídos também outras averbações constantes do mesmo protocolo.

AV4-25.329: Itumbiara, 10 de janeiro de 2024. **PROTOCOLO Nº 98.816, apresentado em 27/12/2023.** Nos termos do requerimento outorgado, passado na cidade de Florianópolis-SC, datado de 13 de novembro de 2023, juntamente com certidão de decurso de prazo sem a purgação da mora, guia de ITBI e demais documentos apresentados, procedo esta averbação para constar que, realizado o procedimento disciplinado no artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/97 em face do devedor fiduciante Luan Felipe de Almeida Ramos, já qualificado anteriormente conforme registro nº R2/25.329, sem que houvesse purgação da mora, fica CONSOLIDADA A PROPRIEDADE do imóvel objeto desta matrícula na pessoa da credora fiduciária, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04.

A credora fiduciária adquirente deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal 9.514/97. Valor da Consolidação: R\$103.267,10 (cento e três mil, duzentos e sessenta reais e dez centavos). Emol.: R\$550,81 - Taxa Jud.: R\$18,87 - ISS: R\$16,52 - Fundesp: R\$55,08 - Funemp: R\$16,52 - Funcomp: R\$16,52 - Fepadsaj: R\$11,01 - Funproge: R\$11,01 - Fundepg: R\$6,89 - Selo: 01742312212260725430041.

O referido é verdade e dou fé.
Itumbiara, 18/01/2024 09:46:52

O Oficial, _____

Poder Judiciário - Estado de Goiás

Selo Digital

01742401153562234420023

Consulte em:

<http://extrajudicial.tjgo.jus.br/selo>



Emolumentos: 83,32
ISS.....: 2,5
Taxa Judiciária: 18,29
Fundos 39%.: 17,71
Valor Total....: 121,82

ATENÇÃO:

- 1) Esta certidão contém a reprodução de todo e conteúdo da matrícula, sendo suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, MAS NÃO CONTÉM certificação específica pelo oficial sobre propriedade, direitos, ônus reais e restrições;
- 2) Não serão exigidos, para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos ou para a caracterização da boa fé do terceiro adquirente de imóvel ou beneficiário de direito real, a obtenção prévia de quaisquer documentos ou certidões além daqueles requeridos nos termos do disposto no § 2º do art. 1º da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985.
- 3) Para fins de transmissão imobiliária (compra e venda, permuta, doação, etc.), essa certidão possui validade de 30 (trinta) dias, conforme estabelece o art. 1º, IV, b, do Decreto nº 93.240/1986, que regulamenta a lei nº 7.433/1985.
- 4) Nos termos do artigo 15, § 4º, 5º e 6º da Lei Estadual nº 19.191/2015 constitui condição necessária para atos de registro de imóveis a demonstração ou declaração no instrumento público a ser registrado do recolhimento integral das parcelas previstas no § 1º do supracitado 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.



MANIFESTO DE ASSINATURAS

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil pelo seguinte signatário:

LEYDIANE MARQUES SILVA:01706833113

Documento assinado digitalmente, para validar assinatura acesse o link abaixo:

<https://verificador.it.gov.br/>