



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: 147660.2.0034175-21

CERTIFICA, que a presente é reprodução autêntica da **MATRÍCULA nº 34.175**, 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 11**, localizada no **CONDOMÍNIO JMJ VILLE - 2020 - I**, situado na zona suburbana desta cidade de Luziânia - GO, no loteamento denominado **CHÁCARAS MARAJOARA A**, que será composta de 01 vaga de garagem coberta, 01 varanda, 01 sala /cozinha, 02 quartos, 01 banheiro social, 01 hall e 01 área de serviço, com a área privativa de **72,06 m²**; área comum de divisão não proporcional de 0,00 m²; área comum de divisão proporcional de 0,589 m²; área comum total de 0,589 m²; coeficiente de proporcionalidade de 0,071429; área total real de 72,6493 m²; área equivalente total de 54,6593 m²; área de terreno de uso exclusivo de 124,6275 m², área de terreno de uso comum de 49,93625 m², área de terreno total de 174,56375 m², confrontando pela frente com a área externa, calçada e a Via de Circulação Interna, pelo fundo com a área externa e Rua Juiz de Fora, pelo lado direito com a Casa 09 e pelo lado esquerdo com a Casa 13. A ser edificada na Chácara **14** da Quadra **08**, com a área de **2.472,50 m²**, confrontando pela frente com a Rua São Caetano, com 30,50 metros; pelo fundo com a Chácara 15, com 35,50 metros; pelo lado direito com a Rua Juiz de Fora, com 65,00 metros e pelo lado esquerdo com a Chácara 13, com 70,00 metros. **PROPRIETÁRIA: JMJ - CONSTRUTORA LTDA - ME**, com sede na Quadra 17, Casa 16, Valparaíso I, Etapa E, Valparaíso de Goiás - GO, inscrita no **CNPJ/MF sob o nº 12.870.967/0001-03**. **REGISTRO ANTERIOR: R-5, R-6 e Av-7=21.024 deste CRI da 2ª Circunscrição desta cidade de Luziânia - GO**. Em 21/09/2020. A Oficial Respondente (a) **GCMS**

Av-1=34.175 - Luziânia - GO, 21 de setembro de 2020. 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-6=21.024**, prenotada nesta Serventia sob o nº **38.269**, em 07/08/2020. Averbação: R\$ 1,49. Fundos (40%): R\$ 0,59. ISSQN (3%): R\$ 0,04. A Oficial Respondente (a) **GCMS**

Av-2=34.175 - Luziânia - GO, 21 de setembro de 2020. 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 e 31-B da Lei nº. 4.591/64, conforme consta da averbação **Av-7=21.024**, prenotada nesta Serventia sob o nº **38.269**, em 07/08/2020. A Oficial Respondente (a) **GCMS**



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MEKGC-9Z6DP-ZYCWR-2XX5V>

Av-3=34.175 - Luziânia - GO, 21 de setembro de 2020. ABERTURA DE MATRÍCULA. Esta matrícula foi aberta a requerimento da proprietária, firmado nesta cidade, em 22/07/2020, prenotado nesta Serventia sob o nº **38.269**, em 07/08/2020. Esta casa será construída de acordo com as normas do **Programa Minha Casa Minha Vida**, no valor de R\$ 88.348,95 (oitenta e oito mil e trezentos e quarenta e oito reais e noventa e cinco centavos). Matrícula: R\$ 17,70. Fundos (40%): R\$ 7,07. ISSQN (3%): R\$ 0,53. A Oficial Respondente (a) **GCMS**

Av-4=34.175 - Luziânia - GO, 07 de dezembro de 2020. AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO. Pela proprietária JMJ - Construtora Ltda - ME, acima qualificada, a requerimento firmado nesta cidade, em 28/10/2020, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **39.770**, em 29/10/2020, foi pedido que se averbasse e como averbada fica, a construção que realizou neste imóvel, a saber: **CASA 11**, composta de 01 vaga de garagem coberta, 01 varanda, 01 sala/cozinha, 02 quartos, 01 banheiro social, 01 hall e 01 área de serviço, com a área privativa de **72,06 m²**; área comum de divisão não proporcional de 0,00 m²; área comum de divisão proporcional de 0,589 m²; área comum total de 0,589 m²; coeficiente de proporcionalidade de 0,071429; área total real de 72,6493 m²; área equivalente total de 54,6593 m²; área de terreno de uso exclusivo de 124,6275 m², área de terreno de uso comum de 49,93625 m², área de terreno total de 174,56375 m², confrontando pela frente com a área externa, calçada e a Via de Circulação Interna, pelo fundo com a área externa e Rua Juiz de Fora, pelo lado direito com a Casa 09 e pelo lado esquerdo com a Casa 13. Tudo de acordo com planta e memorial descritivo elaborados sob a responsabilidade técnica do engenheiro civil, Francisco Carneiro de Mendonça, CREA 10873/D-GO; ART - Anotação de Responsabilidade Técnica nº 1020200139673, registrada pelo CREA-GO, em 21/07/2020. Carta de Habite-se nº 490/2020, expedida pela Prefeitura Municipal de Luziânia, em 05/10/2020, assinada por João Antônio R. Oliveira, Diretor da DLFO; CND - Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 002172020-88888507, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, Ministério da Fazenda, em 19/11/2020, com validade até 18/05/2021. Foi atribuído à construção o valor atualizado de R\$ 93.445,63 (noventa e três mil e quatrocentos e quarenta e cinco reais e sessenta e três centavos), conforme Quadro III e IV A da ABNT NBR 12.721 e declarado que as mesmas se enquadram no **Programa Minha Casa Minha Vida**. Busca: R\$ 5,71. Averbação: R\$ 179,61. Fundos Estaduais (40%): R\$ 74,12. ISSQN (3%): R\$ 5,56. A Oficial Respondente (a) **GCMS**

Av-5=34.175 - Luziânia - GO, 07 de dezembro de 2020. INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO. Foi registrada a Instituição de Condomínio no Lº 2, sob o número R-10=21.024, prenotada neste Serviço Registral sob o nº **39.771**, em 29/10/2020. Busca: R\$ 5,71. Emolumentos: R\$ 1,49. Fundos Estaduais (40%): R\$ 2,86. ISSQN (3%): R\$ 0,21. A Oficial Respondente (a) **GCMS**

Av-6=34.175 - Luziânia - GO, 07 de dezembro de 2020. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. Foi registrada a Convenção de Condomínio no Lº 3 Auxiliar, sob o número **4.257**, prenotada neste Serviço Registral sob o nº **39.771**, em 29/10/2020. A Oficial Respondente (a) **GCMS**

Av-7=34.175 - Luziânia - GO, 09 de fevereiro de 2021. AVERBAÇÃO DA INSCRIÇÃO MUNICIPAL. De acordo com requerimento da proprietária, acima qualificada, datado de 26/01/2021, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **41.239**, em 26/01/2021, foi pedido que se averbasse e como averbado fica o número da Inscrição Municipal do presente imóvel, qual seja, **CCI nº 406413**, conforme Relatório de Espelho do Imóvel, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade de Luziânia-GO, emitido em 25/01/2021. Busca: R\$ 14,19. Averbação R\$ 34,05. Fundos Estaduais (40%): R\$ 19,31. ISSQN (3%): R\$ 1,45. A Oficial Respondente (a) **GCMS**

R-8=34.175 - Luziânia - GO, 23 de abril de 2021. COMPRA E VENDA. Em virtude de Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Carta de Crédito Individual - CCFGTS - Programa Casa Verde e Amarela com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS



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

dos Devedores, MO30173AV073 -HH200.196 - Contrato nº.8.4444.2514240-0, firmado em Brasília-DF, em 08/04/2021, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **42.735**, em 13/04/2021, entre a proprietária **JMJ Construtora Ltda**, acima qualificada, como vendedora e, **LEANDRO JESUS GARCIA**, brasileiro, nascido em 08/11/1991, frentista, portador da **CI nº. 2.802.327 SESP-DF** e do **CPF nº. 039.599.581-70**, e seu cônjuge, **THAIS BARBARA GABRIEL JESUS**, brasileira, nascida em 03/04/1997, operadora de supermercado, portadora da **CI nº. 3.267.719 SESP-DF** e do **CPF nº. 054.391.431-30**, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Quadra 699, Nº 24, Chácara 37, Parque Estrela D'Alva VI, Pedregal em Novo Gama-GO, como compradores e devedores fiduciários e, ainda como credora fiduciária a Caixa Econômica Federal - CEF, com sede no Setor Bancário Sul, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, foi este imóvel alienado pelo preço de R\$ 145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais) e reavaliado pela Prefeitura Municipal de Luziânia, para fins de cobrança de tributos (ITBI), por R\$ 145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais), Duam nº 7527856, pago em 12/04/2021, composto pela integralização dos valores abaixo: R\$ 28.957,24 (vinte e oito mil novecentos e cinquenta e sete reais e vinte e quatro centavos) recursos próprios; R\$ 2.967,00 (dois mil e novecentos e sessenta e sete reais) desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União; R\$ 2.132,12 (dois mil cento e trinta e dois reais e doze centavos) recursos da conta vinculada de FGTS e R\$ 110.943,64 (cento e dez mil novecentos e quarenta e três reais e sessenta e quatro centavos) financiamento concedido pela credora. O contrato rege-se em seu todo pelas alíneas A a G e pelos itens 1 a 31, apresentado em 03 vias, das quais uma fica arquivada nesta Serventia. Taxa Judiciária: R\$ 16,33. Prenotação: R\$ 4,26. Busca: R\$ 7,10. Registro: R\$ 1.002,20. Fundos Estaduais (40%): R\$ 405,45. ISSQN (3%): R\$ 30,41. A Oficial Respondente (a) **GCMS**

R-9=34.175 - Luziânia - GO, 23 de abril de 2021. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Em virtude do mesmo contrato acima, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **42.735**, em 13/04/2021, em seu item 11, foi este imóvel dado em alienação fiduciária à credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, nos termos da Lei 9.514 de 20/11/1997, para garantia do financiamento no valor de R\$ 110.943,64 (cento e dez mil novecentos e quarenta e três reais e sessenta e quatro centavos), que será pago em 360 meses, à taxa anual de juros nominal de 6,5000% e efetiva de 6,6971%, com o valor da primeira prestação de R\$ 746,13 (setecentos e quarenta e seis reais e treze centavos), com vencimento do primeiro encargo mensal em 10/05/2021, sendo que o valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão é de R\$ 145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais). Registro: R\$ 744,05. Fundo Estadual (40%): R\$ 297,61. ISSQN (3%): R\$ 22,32. A Oficial Respondente (a) **GCMS**

Av-10=34.175 - Luziânia - GO, 25 de março de 2026. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. De acordo com procedimento administrativo de consolidação da propriedade, iniciado por requerimento da credora fiduciária adiante qualificada, datado de 14/07/2025, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **89.214**, em 16/07/2025, com base no art. 26/26-A da Lei nº 9.514/1997, os devedores fiduciários foram devidamente intimados para quitar, no prazo legal, a dívida objeto do negócio fiduciário registrado no **R.9**, porém não o fizeram. 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



Valide aqui
este documento

R\$ 154.440,85 (cento e cinquenta e quatro mil quatrocentos e quarenta reais e oitenta e cinco centavos).
Município de Luziânia avaliou a propriedade do imóvel em R\$ 154.440,85 (cento e cinquenta e quatro mil quatrocentos e quarenta reais e oitenta e cinco 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; Averbação: 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: 00812507113007725430167.** Assinado digitalmente por Geigiane Mendes Silva - Escrevente.

Emols.:	R\$	92,79	Taxa Jud.:	R\$	19,99
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\$	138,07

O referido é verdade e dou fé.
Luziânia/GO, 30/03/2026



PODER JUDICIÁRIO ESTADO DE GOIÁS

Selo eletrônico de fiscalização:

00812603264150234420113

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.

Av. Marginal B, Lote 1-A, Quadra 18, Corumbá Shopping, 3º Andar, Loja 410, Vila

Juracy – Luziânia/GO CEP 72.814-100

Tel. (61)3773-9000 – E-mail: contato@cri2luziania.com.br,

site: www.cri2luziania.com.br