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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AWBRK-MS3X4-LKFMY-6AJE5

CERTIDÃO DE MATRÍCULA

Renato de Carvalho Ayres, Oficial Registrador do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Luziânia, Estado de Goiás.

CNM: 147660.2.0016318-48

CERTIFICA, que a presente é reprodução autêntica da **MATRÍCULA nº 16.318**, 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: Apartamento **107**, situado no **1º Pavimento** do **Bloco B**, localizado no **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIENA II**, situado na zona suburbana desta cidade de Luziânia - GO, no loteamento denominado **Parque Estrela D'Alva IX**, composto por 01 (uma) sala de estar/jantar, 01 (uma) cozinha, área de serviço, 02 (dois) quartos, 01 (um) hall, 01 (um) banheiro (BWC), 01 (uma) vaga de garagem, área privativa de **44,23m²** ; área comum de divisão não proporcional de 0,00 m²; área comum de divisão proporcional de 3,71 m²; coeficiente de proporcionalidade de 0,01250; área total real de 48,05 m²; área equivalente total de 47,12 m² e vaga de garagem B107; confrontando pela frente com a fachada frontal; pelo fundo com a fachada posterior; pelo lado direito com o Apartamento 106 e pelo lado esquerdo com o Apartamento 108. A ser edificado no lote **2-A** da quadra **147**, com área de **7.205,74 m²**, (desmembrado do lote 01 da quadra 147 que por sua vez foi formado pela unificação dos lotes 01, 03, 05 e 07, da quadra 147), confrontando pela frente com a Rua 92, com 36,00 metros; pelo fundo com um córrego sem denominação e sem dimensão determinada na planta; pelo lado direito com o lote 03, com 206,33 metros e pelo lado esquerdo com o lote 01, com 201,18 metros. PROPRIETÁRIO: **PALMO CONSTRUTORA E INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA**, com sede na Avenida Comercial, Quadra 17, Lote 12, Sala 102, Parque Rio Branco, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.490.163 /0001-16. REGISTRO ANTERIOR: **Matrícula, Av-1, R-2, R-3 e Av-4=11.738 do CRI da 2ª Circunscrição de Luziânia - GO**. Em 22/02/2017. A Oficial Respondente (a) **MGCAVALCANTE**

Av-1=16.318 - 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, regulamentada pelo decreto nº 55.815, de 08 de março de 1965, de acordo com Memorial de Incorporação depositado neste Cartório e registrado sob o nº R-3=11.738. Em 22/02/2017. A Oficial Respondente (a) **MGCAVALCANTE**

Av-2=16.318 - O imóvel objeto desta matrícula, foi constituído **Patrimônio de Afetação**, nos termos de opção ao regime firmado na Secretaria da Receita Federal do Brasil, datado em 01/02/2006, conforme dispõe o Artigo 42, II, da Lei 11.977/2009, Artigos 31-A, 31-F da Lei 4.591/1964 e 31-B da Lei Federal nº 10.931 de 02/08/2004, conforme consta da averbação Av-4=11.738 do CRI da 1ª Circunscrição de Luziânia - GO. Em 22/02/2017. A Oficial Respondente (a) **MGCAVALCANTE**

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

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Av-3=16.318 - Esta matrícula foi aberta a requerimento da proprietária, firmado nesta cidade de Luziânia - GO, em 27/10/2016. **Protocolo** : 16.160. **Emolumentos** : Matrícula: R$ 15,00. **Fundos/ISSQN** : R$ 6,30. (FUNDESP 10%; FUNESP 8%; ESTADO 5%; FESEMPS 4%; FUNEMP 3%; FUNCOMP 3%; FEPADSAJ 2%; FUNPROGE 2%; FUNDEPEG 2%; ISSQN 3%). Em 22/02/2017. A Oficial Respondente (a) **MGCAVALCANTE**

R-4=16.318 - Em virtude de Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo Para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que entre si celebram Palmo Construtora e Incorporadora de Imóveis Ltda e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no Âmbito do Programa, Minha Casa, Minha Vida, nº 8.7877.0133451-0, firmado em Brasília - DF, em 25/05/2017, entre Palmo Construtora e Incorporadora de Imóveis Ltda, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.490.163/0001-16, situada na Avenida Comercial, Quadra 17, Lote 12, Loja 02, Parque Rio Branco, Valparaíso de Goiás - GO, como devedora; Nereu Silva de Gois, brasileiro, nascido em 08/06/1974, administrador, portador da Carteira Funcional n° 013437 Conselho Regional de Administração/DF e do CPF/MF n° 468.899.653-53, casado sob o regime de separação total de bens, com Isabela Araujo Duarte de Gois, brasileira, nascida em 10/06/1987, estudante, portadora da Carteira de Identidade n° 2.479.770 SEPS-DF e do CPF n° 015.767.001-51, residente e domiciliado no SMAS Trecho 01, Lote C, Bloco F, Apartamento 804, Living, zona Industrial, Brasília - DF e Nertan Silva de Gois, brasileiro, nascido em 24/11/1972, proprietário de estabelecimento comercial, portador da Carteira de Identidade n° 1451589 SSP-DF e do CPF n° 422.049.333-68 e seu cônjuge Jucileia Serra Antunes Gois, brasileira, nascida em 24/01/1982, vendedora domicílio, ambulantes, bancas, portadora da Carteira de Identidade n° 1961805 SSP-DF e do CPF n° 956.944.471-15, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/1977, residentes e domiciliados na Colônia Agrícola Bernardo Sayão, Chácara 04, Lote 05, Guará II - DF, como fiadores e 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, como credora, foi este empreendimento bem como as benfeitorias que lhes serão acrescentadas, dados em **1ª (primeira) e especial hipoteca**, **transferível a terceiros**, à credora hipotecária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, acima qualificada, para garantia do financiamento no valor de R$ 5.782.897,60 (cinco milhões, setecentos e oitenta e dois mil, oitocentos e noventa e sete reais e sessenta centavos); que será pago em 24 meses, à taxa anual de juros nominal de 8,0000% e efetiva de 8,3000%, contado do primeiro dia do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no cronograma físico-financeiro do empreendimento para o término da obra. O prazo de amortização mencionado no caput da cláusula sexta, acrescido do prazo de construção/legalização constante da letra C.6.1 é limitado a 60 meses. Sendo que o valor da garantia hipotecária é de R$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais) para fins do artigo 1484 do Código Civil, sendo que os apartamentos 01 a 20 do Bloco A do Pavimento Térreo e 01 a 20 do Bloco B do Pavimento Térreo, foram avaliados por R$ 115.000,00 (cento e quinze mil reais) cada um e os apartamento 101 a 120 do Bloco A do 1º Pavimento e 101 a 120 do Bloco B do 1º Pavimento, foram avaliados por R$ 110.000,00 (cento e dez mil reais) cada um. O contrato rege-se em seu todo pelas alíneas A a C.8 e pelas cláusulas primeira a trigésima, expedido em quatro vias, uma das quais fica arquivada neste Cartório. **Protocolo** : 17.862. **Emolumentos** : **Cobrados de acordo com o artigo 237-A, § 1º, da Lei 6.015 de 31/12/1973**. Em 09/06/2017. A Oficial Respondente (a) **MGCAVALCANTE**

Av-5=16.318 - Em virtude de Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) - Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do Devedor Fiduciante, nº 8.7877. 0137890-9, firmado em Brasília - DF, em 08/06/2017, em seu item 1.7, fica **cancelada** a 1ª (primeira) e especial hipoteca, transferível a terceiros, objeto do registro R-4=16.318. **Protocolo** : 18.540. **Taxa Judiciária** : R$ 13,54. **Emolumentos** : Prenotação: R$ 3,00. Busca: R$ 5,00. Averbação: R$ 12,00. **Fundos/ISSQN** : R$ 8,40. (FUNDESP 10%; FUNESP 8%; ESTADO 5%; FESEMPS 4%; FUNEMP 3%; FUNCOMP 3%; FEPADSAJ 2%; FUNPROGE 2%; FUNDEPEG 2%; ISSQN 3%). Em 19/07/2017. A Oficial Respondente (a) **MGCAVALCANTE**

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AWBRK-MS3X4-LKFMY-6AJE5

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AWBRK-MS3X4-LKFMY-6AJE5

R-6=16.318 - Em virtude do mesmo Contrato, acima citado, celebrado entre Palmo Construtora e Incorporadora de Imóveis Ltda, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.490.163/0001-16, situada na Avenida Comercial, Quadra 17, Lote 12, Sala 102, Parque Rio Branco, Valparaíso de Goiás - GO, como vendedora, incorporadora, construtora e fiadora, entidade organizadora e fiadora e, **ROMERITO RODRIGUES FERREIRA**, brasileiro, nascido em 25/12/1986, solteiro, atendente, portador da Carteira de Identidade n° 4977299 SSP-GO e do CPF n° 015.526.391-93, residente e domiciliado na Rua 08, Quadra 36, Lote 01, Apartamento 103, Bloco H, Condomínio Residencial Belle Luna, Parque Esplanada II, Valparaíso de Goiás - GO, 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$ 100.000,00 (cem mil reais) e reavaliado pela Prefeitura Municipal de Luziânia, para fins de cobrança de tributos (ITBI), por R$ 100.000,00 (cem mil reais), composto pela integralização dos valores abaixo: R$ 110,25 (cento e dez reais e vinte e cinco centavos) valor dos recursos próprios; R$ 8.796,00 (oito mil, setecentos e noventa e seis reais) valor do desconto complemento concedido pelo FGTS; R$ 5.832,80 (cinco mil, oitocentos e trinta e dois reais e oitenta centavos) valor dos recursos da conta vinculada do FGTS e R$ 85.260,95 (oitenta e cinco mil, duzentos e sessenta reais e noventa e cinco centavos) financiamento concedido pela credora. O contrato rege-se em seu todo pelas alíneas A a E e pelos ítens 1 a 36, expedido em três vias, uma das quais fica arquivada neste Cartório. **Protocolo** : 18.540. **Emolumentos** : Registro: R$ 524,30. **Fundos/ISSQN** : R$ 220,22. (FUNDESP 10%; FUNESP 8%; ESTADO 5%; FESEMPS 4%; FUNEMP 3%; FUNCOMP 3%; FEPADSAJ 2%; FUNPROGE 2%; FUNDEPEG 2%; ISSQN 3%). Em 19 /07/2017. A Oficial Respondente (a) **MGCAVALCANTE**

R-7=16.318 - Em virtude do mesmo contrato acima, em seu item 15, 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$ 85.260,95 (oitenta e cinco mil, duzentos e sessenta reais e noventa e cinco centavos), que será pago em 360 meses, à taxa anual de juros nominal de 4,5000% e efetiva de 4,5939%, com o valor da primeira prestação de R$ 573,11 (quinhentos e setenta e três reais e onze centavos), com vencimento em 08/07/2017, sendo que o valor da garantia fiduciária/valor do imóvel para fins de leilão público é de R$ 110.000,00 (cento e dez mil reais). **Protocolo** : 18.540. **Emolumentos** : Registro: R$ 524,30. **Fundos/ISSQN** : R$ 220,22. (FUNDESP 10%; FUNESP 8%; ESTADO 5%; FESEMPS 4%; FUNEMP 3%; FUNCOMP 3%; FEPADSAJ 2%; FUNPROGE 2%; FUNDEPEG 2%; ISSQN 3%). Em 19/07/2017. A Oficial Respondente (a) **MGCAVALCANTE**

Av-8=16.318 - Pela empresa Palmo Construtora e Incorporadora de Imóveis Ltda, a requerimento firmado nesta cidade de Luziânia - GO, em 06/02/2018, foi pedido que se averbasse e como averbada fica, a construção que realizou neste imóvel, a saber: Apartamento **107**, composto por 01 (uma) sala de estar/jantar, 01 (uma) cozinha, área de serviço, 02 (dois) quartos, 01 (um) hall, 01 (um) banheiro (BWC), 01 (uma) vaga de garagem B107, área privativa de **44,23 m²** ; área comum de divisão proporcional de 3,82 m²; área total real de 48,05 m² e coeficiente de proporcionalidade de 0,01250; confrontando pela frente com a fachada frontal; pelo fundo com a fachada posterior; pelo lado direito com o Apartamento 106 e pelo lado esquerdo com o Apartamento 108. Tudo de acordo com planta e memorial descritivo

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

elaborados sob a responsabilidade técnica da arquiteta e urbanista, Fabiana Marinho da Silva, CAU-145713-6, celebrado pelo CAU/BR, em 08/03/2016, RRT SÍMPLES nº 0000004591384, retificador à 4451101 Individual e do Engenheiro Civil, Flávio Velludo da Costa Moraes Carvalho CREA 5060726180 /D-SP; ART - Anotação de Responsabilidade Técnica nº 1020160068345, registradas pelo CREA-GO, em 26/04/2016; Carta de Habite-se nº 352/2017, expedida pela Prefeitura Municipal de Luziânia, em 18 /09/2017, assinada por Anderson Arão Seleski, Diretor da Divisão de Licenciamento e Fiscalização de Obras; CND - Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 002752017-88888870, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, Ministério da Fazenda, em 17/11/2017, com validade até 16/05/2018. **Protocolo** : 22.066. **Emolumentos** : Busca: R$ 5,00. Averbação: R$ 104,65. **Fundos/ISSQN** : R$ 46,04. (FUNDESP 10%; FUNESP 8%; ESTADO 5%; FESEMPS 4%; FUNEMP 3%; FUNCOMP 3%; FEPADSAJ 2%; FUNPROGE 2%; FUNDEPEG 2%; ISSQN 3%). Em 23/02/2018. A Oficial Respondente (a) **MGCAVALCANTE**

Av-9=16.318 - Foi registrada a Instituição de Condomínio no Lº 2, sob o número R-8=11.738. Protocolo: 22.067. Em 23/02/2018. A Oficial Respondente (a) **MGCAVALCANTE**

Av-10=16.318 - Foi registrada a Convenção de Condomínio no Lº 3, sob o número 2.624. Protocolo: 22.068. Em 23/02/2018. A Oficial Respondente (a) **MGCAVALCANTE**

Av-11=16.318 - Luziânia - GO, 19 de maio de 2026. AVERBAÇÃO DA INSCRIÇÃO MUNICIPAL. De acordo com requerimento datado de 31/07/2025, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **89.851**, em 01/08/2025, acompanhado do Relatório de Espelho do Imóvel, expedido pela Prefeitura Municipal de Luziânia/GO em 13/05/2026, averba-se que o imóvel objeto desta matrícula foi inscrito no cadastro municipal sob o **Código de Cadastro do Imóvel (CCI) nº 392480**. Taxa Judiciária: R$ 19,78; Prenotação: R$ 10,66; Busca: R$ 17,77; Averbação: R$ 42,63; ISSQN (3%): R$ 2,13; FUNDESP (10%): R$ 7,11; FUNEMP (3%): R$ 2,13; FUNCOMP (6%): R$ 4,27; FEPADSAJ (2%): R$ 1,42; FUNPROGE (2%): R$ 1,42; FUNDEPEG (1,25%): R$ 0,88. **Selo Eletrônico: 00812508013074125430004**. Assinado digitalmente por Geigiane Mendes Silva - Escrevente.

Av-12=16.318 - Luziânia - GO, 19 de maio de 2026. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. De acordo com procedimento administrativo de consolidação da propriedade, iniciado por requerimento da credora fiduciária adiante qualificada, datado de 31/07/2025, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **89.851**, em 01/08/2025, 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.7**, 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$ 117.309,62 (cento e dezessete mil trezentos e nove reais e sessenta e dois centavos). O Município de Luziânia avaliou a propriedade do imóvel em R$ 117.309,62 (cento e dezessete mil trezentos e nove reais e sessenta e dois 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. Averbação: R$ 558,84; ISSQN (3%): R$ 16,77; FUNDESP (10%): R$ 55,88; FUNEMP (3%): R$ 16,77; FUNCOMP (6%): R$ 33,53; FEPADSAJ (2%): R$ 11,18; FUNPROGE (2%): R$ 11,18; FUNDEPEG (1.25%): R$ 6,99. **Selo Eletrônico: 00812508013074125430004**. Assinado digitalmente por Geigiane Mendes Silva - Escrevente.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AWBRK-MS3X4-LKFMY-6AJE5

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AWBRK-MS3X4-LKFMY-6AJE5

Emols.:	R$	92,79	Taxa Jud.:	R$	19,99
Fundesp.:	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, 27/05/2026

PODER JUDICIÁRIO ESTADO DE GOIÁS
Selo eletrônico de fiscalização:
00812605263578934420101
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. 1°, 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

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar