



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: 147660.2.0037340-32

CERTIFICA, que a presente é reprodução autêntica da **MATRÍCULA nº 37.340**, 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 24, localizada no CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RECANTO RORIZ I, situado na zona suburbana desta cidade de Luziânia - GO, no loteamento denominado Parque Estrela D'Alva IX, será composta de 01 varanda, 01 sala de estar/jantar, 02 quartos, 01 cozinha, 01 banheiro (CHWC), 01 hall, 01 área de serviço e 01 vaga de garagem, com área privativa coberta de 54,50 m², área privativa descoberta de 70,57 m², área privativa total de área 125,07 m², de uso comum de 45,63 m² e área real total de 170,70 m², confrontando pela frente com a Via interna de circulação, pelos fundos com a Rua 71, pelo lado direito com a Casa 22 e pelo lado esquerdo com a Casa 26. A ser edificada no lote 34A da quadra 131, com a área de 6.658,54 m², (desmembrado do lote 34 da quadra 131), confrontando pela frente com a Rua 71 A, com 41,70 metros; pelo fundo com a Rua 46, com 36,74 metros mais 7,00 metros de chanfro; pelo lado direito com a Rua 71, com 154,89 metros e pelo lado esquerdo com o lote 34B, com 159,73 metros. As confrontações foram tomadas de quem olha do lote para a rua. **PROPRIETÁRIA**: PALMO CONSTRUTORA E INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA, com sede na Avenida Comercial, Quadra 17, Lote 12, Sala 102, Parque Rio Branco, Valparaíso de Goiás - GO, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.490.163/0001-16. **REGISTRO ANTERIOR**: Matrícula, R-3 e Av-4=35.080 deste CRI da 2ª Circunscrição desta cidade de Luziânia - GO. Em 07/07/2021. A Oficial Respondente (a) GCMS

Av-1=37.340 - Luziânia - GO, 07 de julho de 2021. ABERTURA DE MATRÍCULA. Esta matrícula foi aberta a requerimento da proprietária, firmado nesta cidade, em 20/04/2021, prenotado nesta Serventia sob o nº **44.419**, em 22/06/2021. Esta casa será construída de acordo com as normas do **Programa Casa Verde e Amarela**, no valor de R\$ 111.508,56 (cento e onze mil, quinhentos e oito reais e cinquenta e seis centavos). Matrícula: R\$ 22,00. Fundo (40%): R\$ 8,81. ISSQN (3%): R\$ 0,66. A Oficial Respondente (a) **GCMS**

Av-2=37.340 - Luziânia - GO, 07 de julho de 2021. 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-3=35.080**, prenotada nesta Serventia sob o nº **44.419**, em 22/06/2021. Averbação: R\$ 1,85. Fundo (40%): R\$ 0,76. ISSQN (3%): R\$ 0,06. A Oficial Respondente (a) **GCMS**



Valide aqui
este documento

Av-3=37.340 - Luziânia - GO, 07 de julho de 2021. 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, 31-B e ss. da Lei nº. 4.591/64, conforme consta da averbação **Av-4=35.080**, prenotada nesta Serventia sob o nº **44.419**, em 22/06/2021. A Oficial Respondente (a) **GCMS**

Av-4=37.340 - Luziânia - GO, 30 de junho de 2022. TRANSPORTE. Encontra-se averbado no Av-6=35.080 desta Serventia, em conformidade ao que determina o artigo 33 e parágrafo único da Lei 4.591/64, e das certidões exigidas no artigo 32 da citada lei, que enquanto não concretizada a incorporação, o procedimento de que trata o caput deste artigo deverá ser realizado a cada 180 (cento e oitenta) dias, sendo assim fica consignado a **revalidação da incorporação** registrada no **R-3** da matrícula nº 35.080 desta Serventia. Foram-me apresentadas e em cartório encontram-se arquivadas todas as certidões exigidas pela legislação vigente, bem como as certidões narrativas, sendo que as certidões de feitos ajuizados da justiça do trabalho TRT 18ª Região e a certidão de distribuição para fins gerais cíveis emitidas pelo Tribunal de Justiça do Estado de Goiás encontram-se **POSITIVAS** até a presente data. A Oficial Respondente (a) **GCMS**.

Av-5=37.340 - Luziânia - GO, 30 de junho de 2022. AVERBAÇÃO DA INSCRIÇÃO MUNICIPAL. De acordo com requerimento, datado de 25/05/2022, assinado por Nereu Silva de Gois, representante da empresa **Palmo Construtora e Incorporadora de Imóveis Ltda**, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **53.526**, em 29/06/2022, foi pedido que se averbasse e como averbado fica, o número da Inscrição Municipal do presente imóvel, qual seja, **CCI nº 411129**, conforme Relatório de Espelho do Imóvel, expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade de Luziânia - GO, emitido em 09/06/2022. **Taxa Judiciária** : R\$ 0,00. Emolumentos: R\$ 53,43; FUNDESP (10%): R\$ 5,34; FUNEMP (3%): R\$ 1,60; FUNCOMP (3%): R\$ 1,60; FEPADSAJ (2%): R\$ 1,06; FUNPROGE (2%): R\$ 1,06; FUNDEPEG (1,25%): R\$ 0,67; FEMAL (2,5%): R\$ 0,00; FECAD (1,6%): R\$ 0,00; ISSQN (3%): R\$ 1,60. A Oficial Respondente (a) **GCMS**.

Av-6=37.340 - Luziânia - GO, 30 de junho de 2022. TRANSPORTE. Este imóvel bem como as acessões, benfeitorias e instalações que lhe serão acrescentadas, foi dado pela proprietária e devedora **Palmo Construtora e Incorporadora de Imóveis Ltda**, acima qualificada, em **1ª (primeira) e especial hipoteca, transferível a terceiros**, à credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/69, 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**, 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 Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE, M029468V079, nº 1.7877.0175122-9, firmado em Brasília - DF, em 25/05/2022, para para garantia do financiamento no valor de **R\$ 3.477.431,00 (três milhões, quatrocentos e setenta e sete mil e quatrocentos e trinta e um reais)**, comum com mais 38 unidades constantes do contrato, que será pago em 24 meses, à taxa anual de juros nominal de 11,1700% e efetiva de 11,7600%, contados do dia correspondente ao término do prazo de carência, podendo ser concedido um redutor à taxa de juros de balão, passando esta a ser de 10,7085% ao ano (nominal) e de 11,2500% ao ano (efetiva), conforme Parágrafo Terceiro da Cláusula Nona. No caso de dilatação do prazo de construção, autorizada pela CAIXA, o prazo de amortização da dívida será reduzido proporcionalmente, no sentido de manter-se o prazo máximo (construção+carência+amortização) em 84 meses. Comparece ainda como **fiadora e construtora**, à **Gois Construtora e Incorporadora de Imóveis Ltda**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.310.501/0001-86, situada na BR-040, Quadra 02, Lote A, Sala 202, Parque São Bernardo, Valparaíso de Goiás - GO e como **fiadores**, **Nertan Silva de Gois**, brasileiro, natural de Cariús - CE, nascido em 24/11/1972, portador da CI nº 1.451.589 SSP-DF e do CPF nº 422.049.333-68 e seu cônjuge **Jucileia Serra Antunes Gois**, brasileira, nascida em 24/01/1982, proprietária de estabelecimento comercial, portadora da CI nº 02009129786 DETRAN-DF e do CPF nº 956.944.471-15, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na SHIS



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

QI 05, Conjunto 13, Casa 04, s/nº, Lago Sul, Brasília - DF e Nereu Silva de Gois, brasileiro, natural de Cariús - CE, nascido em 08/06/1974, portador da CI nº1.621.357 SSP-DF e do CPF nº 468.899.653-53, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com a anuente Isabela Araujo Duarte de Gois, brasileira, nascida em 10/06/1987, proprietária de estabelecimento comercial, portadora da CI nº 2.479.770 SESP-DF e do CPF nº 015.767.001-51, residentes e domiciliados na SHIS QI 08, Conjunto 06, Casa 10, s/n, Lago Sul, Brasília - DF. Sendo que o valor da garantia hipotecária é de R\$ 5.850.000,00 (cinco milhões, oitocentos e cinquenta mil reais), valor este comum com mais 38 unidades constantes do contrato, para fins do artigo 1.484 do Código Civil, conforme consta do **R-7=35.080 desta Serventia**. A Oficial Respondente (a) **GCMS**.

Av-7=37.340 - Luziânia - GO, 27 de março de 2023. CANCELAMENTO DE HIPOTECA. 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 Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS, MO30229v083 - nº 8.7877.1612521-1, firmado em Cidade Ocidental - GO, em 06/02/2023, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **60.627**, em 21/03/2023, em seu item 1.7, fica **cancelada** a 1ª (primeira) e especial hipoteca, transferível a terceiros, objeto do registro **R-7=35.080**, mencionada na **Av-6** desta matrícula. **Taxa Judiciária:** R\$ 18,87. **Prenotação:** R\$ 5,00; **Busca:** R\$ 8,33; **Emolumentos:** R\$ 20,00; **FUNDESP (10%):** R\$ 3,33; **FUNEMP (3%):** R\$ 1,00; **FUNCOMP (3%):** R\$ 1,00; **FEPADSAJ (2%):** R\$ 0,67; **FUNPROGE (2%):** R\$ 0,67; **FUNDEPEG (1,25%):** R\$ 0,41; **ISSQN (3%):** R\$ 1,00. **Selo Eletrônico: 00812303212319628920012.** A Oficial Respondente (a) **GCMS**.

R-8=37.340 - Luziânia - GO, 27 de março de 2023. COMPRA E VENDA. 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 Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS, MO30229v083 - nº 8.7877.1612521-1, firmado em Cidade Ocidental - GO, em 06/02/2023, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **60.627**, em 21/03/2023, celebrado entre a proprietária **Palmo Construtora e Incorporadora de Imóveis Ltda**, acima qualificada, como vendedora, incorporadora, construtora, fiadora, empreendedora e, **EMILIA ROZA DA CONCEIÇÃO**, brasileira, nascida aos 22/08/2000, solteira, declarou não conviver em união estável, auxiliar de escritório, portadora da **CI nº. 2245781899 SSP-BA** e inscrita no **CPF nº. 865.634.225-86**, residente e domiciliada na Rua Juiz de Fora, Quadra 09, Lote 15, Sn, Casa 11, Chácara Marajoara A B C, em Luziânia - GO, como compradora e devedora 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\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais) e reavaliado pela Prefeitura Municipal de Luziânia, para fins de cobrança de tributos (ITBI), por R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), Duam nº 8178603, pago em 13/03/2023, composto pela integralização dos valores abaixo: R\$ 43.156,72 (quarenta e três mil cento e cinquenta e seis reais e setenta e dois centavos) recursos próprios; R\$ 22.506,00 (vinte e dois mil e quinhentos e seis reais) desconto complemento concedido pelo FGTS/União; e R\$ 114.337,28 (cento e quatorze mil trezentos e trinta e sete reais e vinte e oito centavos) financiamento concedido pela credora. O contrato rege-se em seu todo pelas alíneas A a J e pelos itens 1 a 37, dentre eles consta do item 10.8 e 10.8.1 a Garantia Fidejussória que prevalecerá até 6 meses após o final do prazo de construção original, expedido em três vias, uma das quais fica arquivada neste Cartório.



Valide aqui
este documento

Emolumentos: R\$ 1.176,65; FUNDESP (10%): R\$ 117,67; FUNEMP (3%): R\$ 35,30; FUNCOMP (3%): R\$ 35,30; FEPADSAJ (2%): R\$ 23,53; FUNPROGE (2%): R\$ 23,53; FUNDEPEG (1,25%): R\$ 14,71; ISSQN (3%): R\$ 35,30. **Selo Eletrônico: 00812303212319628920012.** A Oficial Respondente (a) **GCMS.**

R-9=37.340 - Luziânia - GO, 27 de março de 2023. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Em virtude do mesmo contrato acima, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **60.627**, em 21/03/2023, 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, abrangendo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações, para garantia do financiamento no valor de R\$ 114.337,28 (cento e quatorze mil trezentos e trinta e sete reais e vinte e oito centavos) que será pago em 360 meses, sendo 18 meses o prazo previsto para construção/legalização, à taxa anual de juros nominal de 4,5000% e efetiva de 4,5939%, com o valor da primeira prestação de R\$ 599,99 (quinhentos e noventa e nove reais e noventa e nove centavos) com vencimento do primeiro encargo mensal em 09/03/2023, sendo que o valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão é de R\$ 195.000,00 (cento e noventa e cinco mil reais). Emolumentos: R\$ 873,57; FUNDESP (10%): R\$ 87,36; FUNEMP (3%): R\$ 26,21; FUNCOMP (3%): R\$ 26,21; FEPADSAJ (2%): R\$ 17,47; FUNPROGE (2%): R\$ 17,47; FUNDEPEG (1,25%): R\$ 10,92; ISSQN (3%): R\$ 26,21. **Selo Eletrônico: 00812303212319628920012.** A Oficial Respondente (a) **GCMS.**

Av-10=37.340 - Luziânia - GO, 13 de junho de 2024. AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO. Pela incorporadora **Palmo Construtora e Incorporadora de Imóveis Ltda**, acima qualificada, a requerimento firmado nesta cidade, em 02/05/2024, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **74.319**, em 27/05/2024, foi pedido que se averbasse e como averbada fica, a construção que realizou neste imóvel, a saber: **CASA 24**, 01 (uma) varanda, 01 (uma) sala de estar/jantar, 02 (dois) quartos, 01 (uma) cozinha, 01 (um) banheiro (CHWC), 01 (um) hall, 01 (uma) Área de Serviço e 01 (uma) vaga de garagem, com área privativa coberta de **54,50m²**. Tudo de acordo com planta e memorial descritivo, elaborados sob a responsabilidade técnica do engenheiro civil, Nilvan Silva de Gois, RNP: 0710603568, Registro 19677/D-DF; ART - Anotação de Responsabilidade Técnica nº 1020210065568, registrada em 07/04/2021; Carta de Habite-se nº 071/2024, expedida pela Prefeitura Municipal de Luziânia, em 30/01/2024, assinada por Arthur de Araújo Melo, Diretor da Divisão de Licenciamento e Fiscalização de Obras e Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União - CND, Aferição: **nº 51.245.76173/77-002**, emitida pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, Ministério da Economia, em 02/02/2024, com validade até 31/07/2024. Foi atribuído à construção o valor de R\$ 129.779,24 (cento e vinte e nove mil setecentos e setenta e nove reais e vinte e quatro centavos), conforme Quadro IV A da ABNT NBR 12.721 e declarado que enquadram-se no **Programa Minha Casa Minha Vida**. Busca: R\$ 8,33; Averbação: R\$ 262,07; FUNDESP (10%): R\$ 27,04; FUNEMP (3%): R\$ 8,11; FUNCOMP (3%): R\$ 8,11; FEPADSAJ (2%): R\$ 5,41; FUNPROGE (2%): R\$ 5,41; FUNDEPEG (1,25%): R\$ 3,38; ISSQN (3%): R\$ 8,11. **Selo Eletrônico: 00812405212188128920003.** A Oficial Respondente (a) **GCMS.**

Av-11=37.340 - Luziânia - GO, 13 de junho de 2024. AVERBAÇÃO. Foi registrada a Instituição de Condomínio no Lº 2, sob o número **R-33=35.080** e registrada a Convenção de Condomínio no Lº 3 Auxiliar, sob o número **6.376**, prenotadas neste Serviço Registral sob o nº **74.320**, em 27/05/2024. Busca: R\$ 8,33; Registro: R\$ 2,17; Averbação: R\$ 20,00; Emolumentos: R\$ 3,34; FUNDESP (10%): R\$ 3,38; FUNEMP (3%): R\$ 1,02; FUNCOMP (3%): R\$ 1,02; FEPADSAJ (2%): R\$ 0,68; FUNPROGE (2%): R\$ 0,68; FUNDEPEG (1,25%): R\$ 0,42; ISSQN (3%): R\$ 1,02. **Selo Eletrônico: 00812405212188128920004.** A Oficial Respondente (a) **GCMS.**

Av-12=37.340 - Luziânia - GO, 20 de março de 2026. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. De acordo com procedimento administrativo de consolidação da propriedade, iniciado por requerimento da



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

credora fiduciária adiante qualificada, datado de 29/07/2025, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **89.716**, em 29/07/2025, com base no art. 26/26-A da Lei nº 9.514/1997, a devedora fiduciante foi devidamente intimada para quitar, no prazo legal, a dívida objeto do negócio fiduciário registrado no **R.9**, 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\$ 203.893,79 (duzentos e três mil oitocentos e noventa e três reais e setenta e nove centavos). O Município de Luziânia avaliou a propriedade do imóvel em R\$ 203.893,79 (duzentos e três mil oitocentos e noventa e três reais e setenta e nove 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; Averbção: 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: 00812507213222025430190**. 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, 23/03/2026



PODER JUDICIÁRIO ESTADO DE GOIÁS
Selo eletrônico de fiscalização:
00812603233179134420047
Consulte este selo em: <https://extrajudicial.tjgo.jus.br>



Valide aqui
este documento

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.



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DG59J-PUDZG-AC5A9-H7MJY>