



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: 147660.2.0037296-67

CERTIFICA, que a presente é reprodução autêntica da **MATRÍCULA nº 37.296**, 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 19**, localizada no **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RECANTO RORIZ II**, 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 45,38 m² e área real total de 170,45 m², confrontando pela frente com a Via interna de circulação, pelos fundos com o lote 34C, pelo lado direito com a Casa 21 e pelo lado esquerdo com a Casa 17. A ser edificada no lote **34B** da quadra **131**, com a área de **6.648,52 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 41,70 metros; pelo lado direito com o lote 34A, com 159,73 metros e pelo lado esquerdo com o lote 34C, com 159,15 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=35.081 deste CRI da 2ª Circunscrição desta cidade de Luziânia - GO**. Em 07/07/2021. A Oficial Respondente (a) **GCMS**

Av-1=37.296 - 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 **44.420**, em 22/06/2021. Esta casa será construída de acordo com as normas do **Programa Casa Verde e Amarela**, no valor de R\$ 111.209,49 (cento e onze mil, duzentos e nove reais e quarenta e nove centavos). Matrícula: R\$ 22,00. Fundo (40%): R\$ 8,81. ISSQN (3%): R\$ 0,66. A Oficial Respondente (a) **GCMS**

Av-2=37.296 - 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=35.081**, prenotada nesta Serventia sob o nº **44.420**, 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=37.296 - 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=35.081**, prenotada nesta Serventia sob o nº **44.420**, em 22/06/2021. A Oficial Respondente (a) **GCMS**

Av-4=37.296 - Luziânia - GO, 30 de junho de 2022. TRANSPORTE. Encontra-se averbado no Av-6=35.081 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 35.081 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=37.296 - 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 **53.528**, 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 411163**, conforme Relatório de Espelho do Imóvel, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade de Luziânia - GO, emitida em 09/06/2022. **Taxa Judiciária:** R\$ 0,00. Emolumentos: R\$ 53,43; FUNDESP (10%): R\$ 5,34; ESTADO (3%): R\$ 1,60; FUNESP (8%): R\$ 4,28; FUNPES (2,4%): R\$ 1,29; FUNDAF (1,25%): R\$ 0,67; 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\$ 1,33; FECAD (1,6%): R\$ 0,85; ISSQN (3%): R\$ 1,60. A Oficial Respondente (a) **GCMS**

Av-6=37.296 - 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, MO29468V079, nº 1.7877.0175174-1, firmado em Brasília - DF, em 25/05/2022, 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 39 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 balcão, passando esta a ser de 10,9893% ao ano (nominal) e de 11,5601% 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, administrador de empresas, 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



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

CPF nº 956.944.471-15, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na SHIS 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 nº 1.621.357 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=35.081 desta Serventia**. A Oficial Respondente (a) **GCMS**

Av-7=37.296 - Luziânia - GO, 10 de abril 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 Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) - Recursos do FGTS, MO30229v083, nº 8.7877,1626304-5, firmado Brasília - DF, em 28/02/2023, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **60.920**, em 31/03/2023, em seu item 1.7, fica **cancelada** a 1ª (primeira) e especial hipoteca, transferível a terceiros, objeto do registro R-7=35.081 desta Serventia, mencionada na Av-6 desta matrícula. **Taxa Judiciária:** R\$ 18,87. **Prenotação:** R\$ 5,00; **Busca:** R\$ 8,33; **Averbação:** 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: 00812303212323828920035.** A Oficial Respondente (a) **GCMS**.

R-8=37.296 - Luziânia - GO, 10 de abril 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 Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) - Recursos do FGTS, MO30229v083, nº 8.7877,1626304-5, firmado Brasília - DF, em 28/02/2023, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **60.920**, em 31/03/2023, celebrado entre a proprietária **Palmo Construtora e Incorporadora de Imóveis Ltda**, acima qualificada, como alienante, incorporadora, construtora, fiadora e empreendedora e, **RODRIGO RICARDO SILVA**, brasileiro, nascido em 01/10/1998, solteiro, declarou não manter união estável, vendedor de comércio varejista e atacadista, portador da **CI nº 3219288 SSP-DF** e inscrito no **CPF/MF sob o nº 052.683.531-10**, residente e domiciliado na Rua Caçapava, Quadra 08, Lote 22, Sn, Casa 02, Jardim Zuleika, nesta cidade de Luziânia - 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\$ 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 8182311, pago em 16/03/2023, composto pela integralização dos valores abaixo: R\$ 49.104,29 (quarenta e nove mil cento e quatro reais e vinte e nove centavos) recursos próprios; R\$ 22.909,00 (vinte e dois mil e novecentos e nove reais) desconto complemento concedido pelo FGTS/União; e R\$ 107.986,71 (cento e sete mil novecentos e oitenta e seis reais e setenta e um 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



Valide aqui
este documento

que prevalecerá até 6 meses após o final do prazo de construção original, expedido em três vias, uma das quais fica arquivada neste Cartório. Registro: 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: 00812303212323828920035.** A Oficial Respondente (a) **GCMS.**

R-9=37.296 - Luziânia - GO, 10 de abril de 2023. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Em virtude do mesmo contrato acima, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **60.920**, em 31/03/2023, 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\$ 107.986,71 (cento e sete mil novecentos e oitenta e seis reais e setenta e um centavos), que será pago em 360 meses, sendo 18 meses o prazo previsto para construção/legalização, à taxa anual de juros nominal de 5,00% e efetiva de 5,1161%, com o valor da primeira prestação de R\$ 599,98 (quinhentos e noventa e nove reais e noventa e oito centavos), com vencimento do primeiro encargo mensal em 07/04/2023, 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). Registro: 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: 00812303212323828920035.** A Oficial Respondente (a) **GCMS.**

Av-10=37.296 - Luziânia - GO, 20 de junho de 2024. AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO. Pela incorporadora **Palmo Construtora e Incorporadora de Imóveis Ltda**, acima qualificada, a requerimento firmado nesta cidade, em 21/05/2024, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **74.169**, em 22/05/2024, foi pedido que se averbasse e como averbada fica, a construção que realizou neste imóvel, a saber: **CASA 19**, 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**. 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 1020240126888, registrada em 06/05/2024; Carta de Habite-se nº 268/2024, expedida pela Prefeitura Municipal de Luziânia, em 15/05/2024, 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 **90.010.26654/74-001**, emitida pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, Ministério da Economia, em 21/05/2024, com validade até 17/11/2024. Foi atribuído à construção o valor de R\$ 132.481,43 (cento e trinta e dois mil quatrocentos e oitenta e um reais e quarenta e três 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: 00812405212184828920026.** A Oficial Respondente (a) **GCMS.**

Av-11=37.296 - Luziânia - GO, 20 de junho de 2024. AVERBAÇÃO. Foi registrada a Instituição de Condomínio no Lº 2, sob o número **R-42=35.081** e registrada a Convenção de Condomínio no Lº 3 Auxiliar, sob o número **6.391**, prenotadas neste Serviço Registral sob o nº **74.170**, em 22/05/2024. 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: 00812405212184828920027.** A Oficial Respondente (a) **GCMS.**

Av-12=37.296 - Luziânia - GO, 29 de maio 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 02/09/2025, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **91.183**, em 02/09/2025, 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.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\$ 204.254,87 (duzentos e quatro mil duzentos e cinquenta e quatro reais e oitenta e sete centavos). O Município de Luziânia avaliou a propriedade do imóvel em R\$ 204.254,87 (duzentos e quatro mil duzentos e cinquenta e quatro reais e oitenta e sete 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: 00812509014045025430047**. Assinado digitalmente por Dannylo de Almeida Mendonça Lima - 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, 15/06/2026





Valide aqui
este documento



PODER JUDICIÁRIO ESTADO DE GOIÁS

Selo eletrônico de fiscalização:

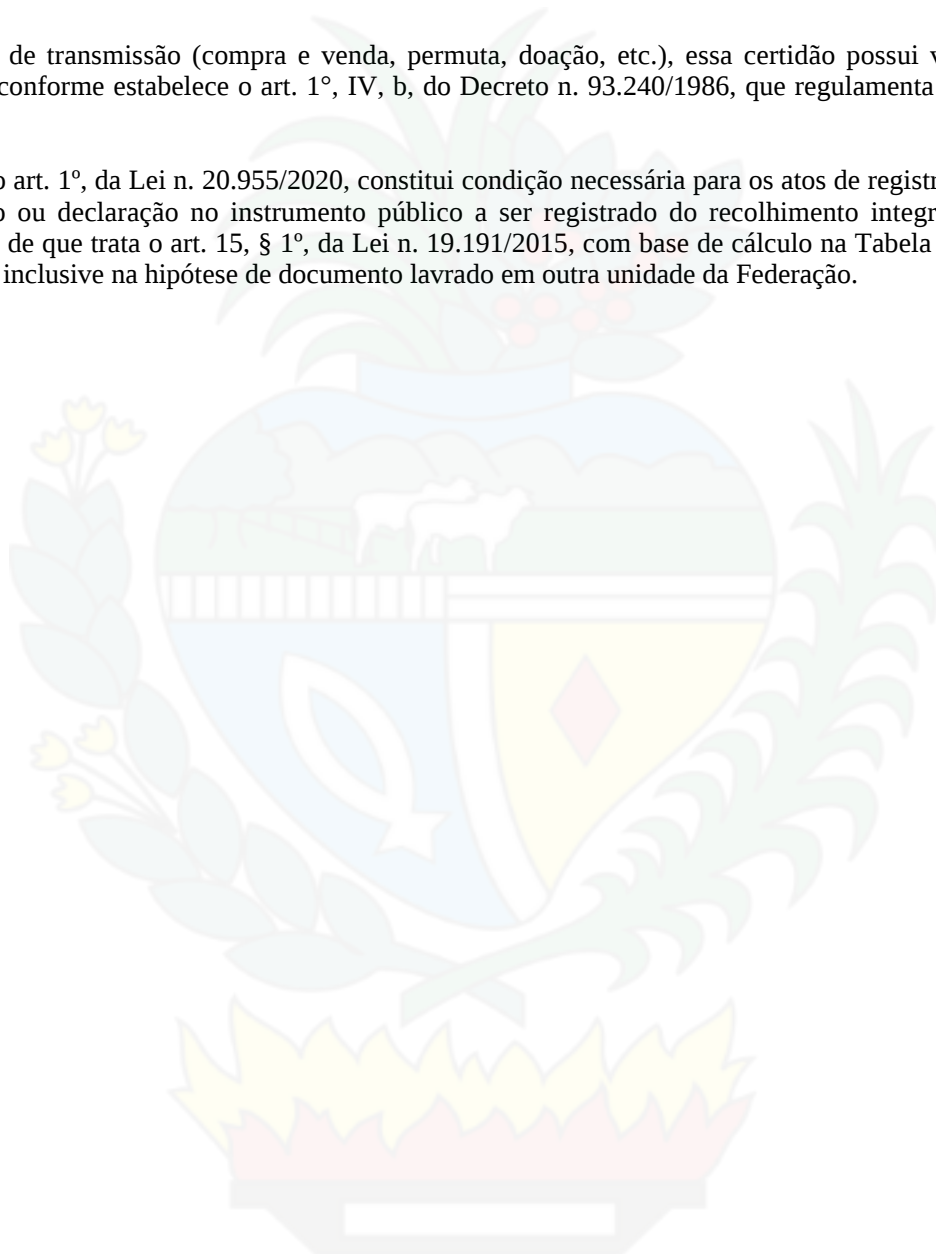
00812606113541534420079

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.



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9TXDT-9HKVP-9F4FL-YD4ZJ>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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

