



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: 147660.2.0037348-08

CERTIFICA, que a presente é reprodução autêntica da **MATRÍCULA nº 37.348**, 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 32**, 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 30 e pelo lado esquerdo com a Casa 34. 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=37.348 - 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=37.348 - 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=37.348 - 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=37.348 - 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=37.348 - 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 411137**, 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=37.348 - 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=37.348 - Luziânia - GO, 07 de agosto de 2023. TRANSPORTE. Encontra-se averbado sob o nº Av-27=35.080 desta Serventia, a retificação da descrição do **Quadro VII da NBR** nos seguintes campos: Dependências - Banheiros - Tetos: **Pintura texturizada branco neve**, e Dependências - Cozinha - Tetos: **Limpeza e regularização em fundo preparador da superfície da laje e pintura texturizada branco neve**. A Oficial Respondente (a) **GCMS**.

Av-8=37.348 - Luziânia - GO, 06 de outubro 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 - Recursos do FGTS, MO30229v084, nº 8.7877.1638865-4 firmado em Brasília-DF, em 16/03/2023, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **66.630**, em 29/09/2023, em seu item 1.7, fica **cancelada** a 1ª (primeira) e especial hipoteca, transferível a terceiros, objeto do registro **R-7=35.080** 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: 00812309212207828920000**. A Oficial Respondente (a) **GCMS**.

R-9=37.348 - Luziânia - GO, 06 de outubro 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 - Recursos do FGTS, MO30229v084, nº 8.7877.1638865-4 firmado em Brasília-DF, em 16/03/2023, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **66.630**, em 29/09/2023, celebrado entre a proprietária **Palmo Construtora e Incorporadora de Imoveis Ltda**, acima qualificada, como alienante, incorporadora, construtora, fiadora e agente promotora empreendedora e, **DAIANE ALVES DE ALMEIDA**, brasileira, nascida em 10/06/1997, solteira, declarou não manter união estável, outros técnicos, portadora da **CI nº 3363918 SSP-DF** e inscrita no **CPF nº 064.961.931-50**, residente e domiciliada na R QR 100, 26, Santa Maria, Brasília - DF, 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\$ 185.000,00 (cento e oitenta e cinco mil reais) e reavaliado pela Prefeitura Municipal de Luziânia, para fins de cobrança de tributos (ITBI), por R\$ 185.000,00 (cento e oitenta e cinco mil reais), Duam nº 8242103, pago em 28/09/2023, composto pela



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/78PAJ-CVZKE-4WFQE-WCCVS>

integralização dos valores abaixo: R\$ 50.187,66 (cinquenta mil cento e oitenta e sete reais e sessenta e seis centavos) valor dos recursos próprios; R\$ 22.577,00 (vinte e dois mil e quinhentos e setenta e sete reais) valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União; e R\$ 112.235,34 (cento e doze mil duzentos e trinta e cinco reais e trinta e quatro centavos) valor do 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 do empreendimento, expedido em 03 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: 00812309212207828920000.** A Oficial Respondente (a) **GCMS.**

R-10=37.348 - Luziânia - GO, 06 de outubro de 2023. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Em virtude do mesmo contrato acima, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **66.630**, em 29/09/2023, 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\$ 112.235,34 (cento e doze mil duzentos e trinta e cinco reais e trinta e quatro centavos), que será pago em 360 meses, sendo 17 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\$ 589,20 (quinhentos e oitenta e nove reais e vinte centavos), com vencimento do primeiro encargo mensal em 16/04/2023, 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: 00812309212207828920000.** A Oficial Respondente (a) **GCMS.**

Av-11=37.348 - 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 32**, 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-12=37.348 - 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;



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

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-13=37.348 - Luziânia - GO, 14 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 02/09/2025, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **91.184**, em 02/09/2025, 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.10**, 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\$ 203.848,49 (duzentos e três mil oitocentos e quarenta e oito reais e quarenta e nove centavos). O Município de Luziânia avaliou a propriedade do imóvel em R\$ 203.848,49 (duzentos e três mil oitocentos e quarenta e oito reais e quarenta 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; 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: 00812509014045025430048.** 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, 18/05/2026



Valide aqui
este documento



PODER JUDICIÁRIO ESTADO DE GOIÁS
Selo eletrônico de fiscalização:
00812605184297334420001
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.

