



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: 147660.2.0041997-29

CERTIFICA, que a presente é reprodução autêntica da **MATRÍCULA nº 41.997**, 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 102**, localizado no **Pavimento Térreo**, do **CONDOMÍNIO AS FILHO CONSTRUÇÕES III**, situado na zona suburbana desta cidade de Luziânia - GO, no loteamento denominado **VILA ISABEL**, composto de 01 sala de estar, 01 varanda, 01 circulação, 01 cozinha, 01 banheiro social, 02 quartos, 01 área de serviço, com a área privativa total de **64,07m²**, área comum de divisão não proporcional de 11,00m², área comum de divisão proporcional de 5,53m², área comum total de 16,53m², coeficiente de proporcionalidade de 0,16666667, área total real de 80,60m², área equivalente total de 70,15m², área de terreno de uso exclusivo de 0,00m² e vaga de garagem "2". Edificado no lote **05** da quadra **22**, com a área de **300,00 m²**, confrontando pela frente com a Rua 11, com 10,00 metros; pelo fundo com o lote 07 com 10,00 metros; pelo lado direito com o lote 04, com 30,00 metros e pelo lado esquerdo com o lote 06, com 30,00 metros. Este imóvel encontra-se lançado no cadastro imobiliário na Prefeitura Municipal desta cidade de Luziânia - GO, sob o **CCI nº 411499**. **PROPRIETÁRIA: A S FILHO CONSTRUÇÕES EIRELI EPP**, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro à Avenida Bernardo Sayão S/N, Quadra 09, Lote 43, Sala 09, Jardim do Ingá, nesta cidade de Luziânia -GO, inscrita no CNPJ/MF sob o nº **29.246.811/0001-59**. **REGISTRO ANTERIOR: R-1, Av-2, Av-3, R-4 e Av-5, objeto da matrícula nº 36.062 deste CRI da 2ª Circunscrição desta cidade de Luziânia - GO**. Em 12/08/2022. A Oficial Respondente (a) **GCMS**.

Av-1=41.997 - Luziânia - GO, 12 de agosto de 2022. ABERTURA DE MATRÍCULA. Esta matrícula foi aberta a requerimento da proprietária, acima qualificada, firmado nesta cidade, em 14/06/2022, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **54.105**, em 15/07/2022. Emolumentos: R\$ 32,22; FUNDESP (10%): R\$ 3,23; FUNEMP (3%): R\$ 0,97; FUNCOMP (3%): R\$ 0,97; FEPADSAJ (2%): R\$ 0,65; FUNPROGE (2%): R\$ 0,65; FUNDEPEG (1,25%): R\$ 0,40; ISSQN (3%): R\$ 0,97. A Oficial Respondente (a) **GCMS**.

Av-2=41.997 - Luziânia - GO, 12 de agosto de 2022. AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO. De acordo com requerimento, firmado nesta cidade, datado de 14/06/2022, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **54.105**, em 15/07/2022, foi pedido que se averbasse e como averbada fica, a construção que realizou neste imóvel, ou seja, **APARTAMENTO 102**, composto de 01 sala de estar, 01 varanda, 01 circulação, 01 cozinha, 01 banheiro social, 02 quartos, 01 área de serviço, com a área privativa total de **64,07m²**, conforme planta e memorial descritivo elaborados sob a responsabilidade técnica do engenheiro civil, Arthur Macedo Ferreira, Registro Nacional nº 24798/D-DF, RNP: 0716565234; ART - Anotação de



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UT6RQ-KKB7K-X8WD9-4NCYJ>

Responsabilidade Técnica nº 1020220048727, registrada pelo CREA-GO, em 31/03/2022; Carta de Habite-se nº 01/07/2022, expedida pela Prefeitura Municipal de Luziânia, em 01/07/2022, 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 **90.011.60199/77-001**, emitida pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, Ministério da Economia, em 03/08/2022, com validade até 30/01/2023. Foi dado à construção deste imóvel o valor total de R\$ 112.111,65 (cento e doze mil, cento e onze reais e sessenta e cinco centavos), conforme Quadros III e IV A da ABNT NBR 12.721 e declarado que foi construído de acordo com as normas do **Programa Casa Verde e Amarela**. Emolumentos: R\$ 247,19; FUNDESP (10%): R\$ 24,72; FUNEMP (3%): R\$ 7,42; FUNCOMP (3%): R\$ 7,42; FEPADSAJ (2%): R\$ 4,94; FUNPROGE (2%): R\$ 4,94; FUNDEPEG (1,25%): R\$ 3,09; ISSQN (3%): R\$ 7,42. A Oficial Respondente (a) **GCMS**.

Av-3=41.997 - Luziânia - GO, 12 de agosto de 2022. AVERBAÇÃO. Foi registrada a Instituição de Condomínio no Lº 2, sob o número **R-4=36.062** e registrada a Convenção de Condomínio no **Lº 3 Auxiliar**, sob o número **5.215**, prenotadas neste Serviço Registral sob o nº **54.106**, em 15/07/2022. Emolumentos: R\$ 28,77; FUNDESP (10%): R\$ 2,89; FUNEMP (3%): R\$ 0,87; FUNCOMP (3%): R\$ 0,87; FEPADSAJ (2%): R\$ 0,58; FUNPROGE (2%): R\$ 0,58; FUNDEPEG (1,25%): R\$ 0,37; ISSQN (3%): R\$ 0,87. A Oficial Respondente (a) **GCMS**.

R-4=41.997 - Luziânia - GO, 30 de setembro de 2022. 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, MO30173Av088 - HH200.232, nº 8.4444.2774417-3, firmado em Cidade Ocidental - GO, em 20/09/2022, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **55.939**, em 26/09/2022, celebrado entre a proprietária **A S Filho Construções Eireli**, acima qualificada, como vendedora e, **JOÃO VÍCTOR LOPES FERREIRA**, brasileiro, nascido em 03/11/2001, auxiliar de escritório, solteiro, declarou não conviver em união estável, portador da **CI nº 7.168.870 PC-GO** e inscrito no **CPF nº 087.724.681-57**, residente e domiciliado no Módulo 01, Quadra 18, Apartamento 102, Condomínio Residencial Santa Maria, em Brasília- DF, 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\$ 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 7917035, pago em 22/09/2022, composto pela integralização dos valores abaixo: R\$ 48.680,20 (quarenta e oito mil seiscentos e oitenta reais e vinte centavos) recursos próprios; R\$ 22.767,00 (vinte e dois mil e setecentos e sessenta e sete reais) desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União e R\$ 113.552,80 (cento e treze mil quinhentos e cinquenta e dois reais e oitenta centavos) financiamento concedido pela credora. O contrato rege-se em seu todo pelas alíneas A a L e pelos itens 1 a 31, apresentado em 03 vias, das quais uma fica arquivada nesta Serventia. **Taxa Judiciária:** R\$ 17,97. Prenotação: R\$ 4,72; Busca: R\$ 7,86; Emolumentos: R\$ 1.109,84; FUNDESP (10%): R\$ 112,24; FUNEMP (3%): R\$ 33,68; FUNCOMP (3%): R\$ 33,68; FEPADSAJ (2%): R\$ 22,45; FUNPROGE (2%): R\$ 22,45; FUNDEPEG (1,25%): R\$ 14,03; ISSQN (3%): R\$ 33,68. **Selo Eletrônico: 00812209212169628920025.** A Oficial Respondente (a) **GCMS**.

R-5=41.997 - Luziânia - GO, 30 de setembro de 2022. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Em virtude do mesmo contrato acima, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **55.939**, em 26/09/2022, 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\$ 113.552,80 (cento e treze mil quinhentos e cinquenta e dois reais e oitenta 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\$ 595,25 (quinhentos e noventa e cinco reais e vinte e cinco centavos) com vencimento do primeiro encargo mensal em 21/10/2022, sendo que o valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão é de R\$ 185.000,00 (cento e oitenta e cinco mil reais). Emolumentos: R\$ 823,97;



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

FUNDESP (10%): R\$ 82,40; FUNEMP (3%): R\$ 24,72; FUNCOMP (3%): R\$ 24,72; FEPADSAJ (2%): R\$ 16,48; FUNPROGE (2%): R\$ 16,48; FUNDEPEG (1,25%): R\$ 10,30; ISSQN (3%): R\$ 24,72. **Selo Eletrônico: 00812209212169628920025.** A Oficial Respondente (a) **GCMS.**

Av-6=41.997 - Luziânia - GO, 09 de janeiro de 2026. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. De acordo com procedimento administrativo de consolidação da propriedade, iniciado por requerimento da credora fiduciária adiante qualificada, datado de 01/04/2025, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **85.490**, em 01/04/2025, 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.5**, 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\$ 194.006,91 (cento e noventa e quatro mil e seis reais e noventa e um 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: 00812504012882425430032.** Assinado digitalmente por Dannyllo de Almeida Mendonça Lima - Escrevente.

Emols.:	R\$ 92,79	Taxa Jud.:	R\$ 19,17
Fundespl.:	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\$ 137,25

O referido é verdade e dou fé.
Luziânia/GO, 19/01/2026





Valide aqui
este documento

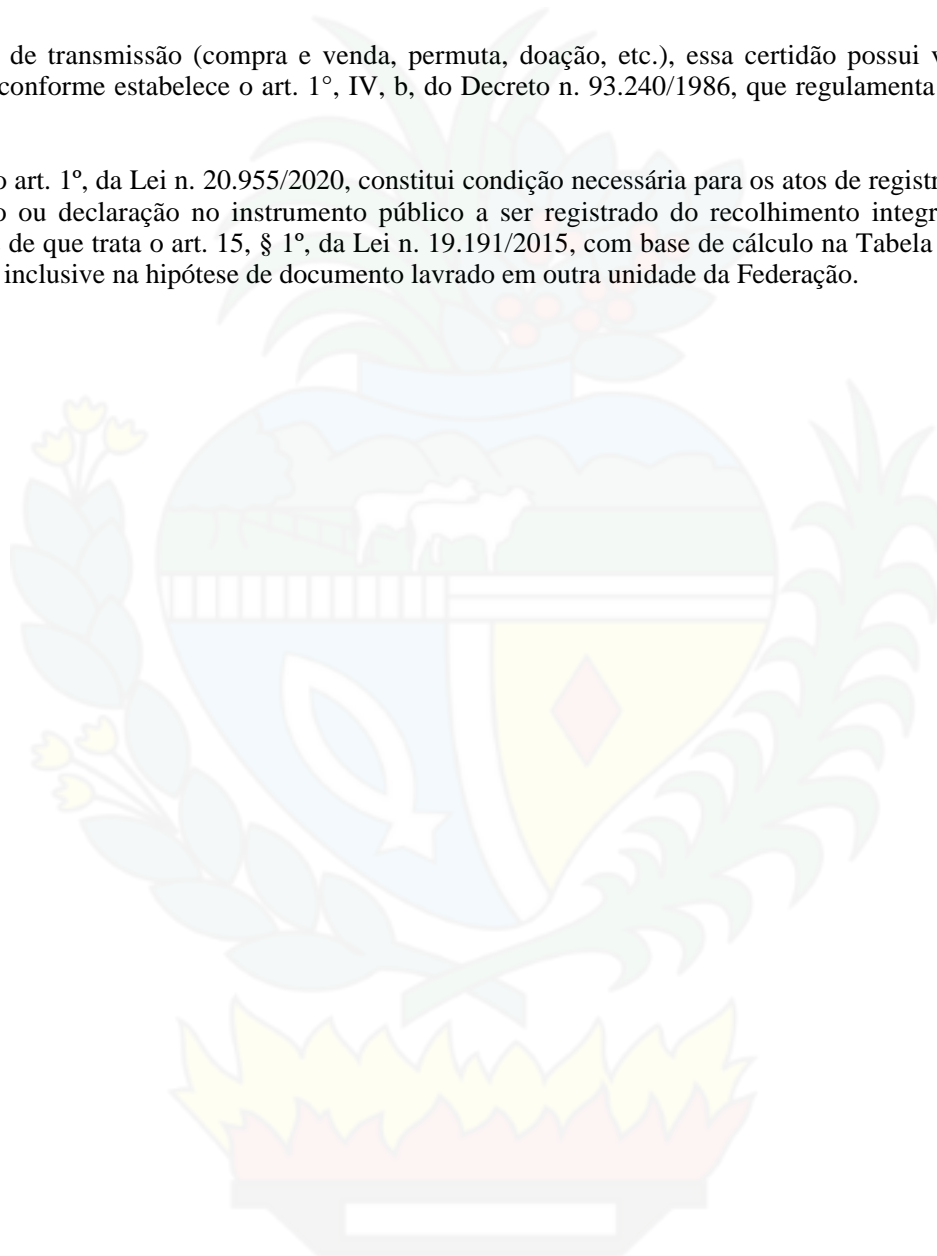


PODER JUDICIÁRIO ESTADO DE GOIÁS
Selo eletrônico de fiscalização:
00812601193562234420002
Consulte este selo em: <https://extrajudicial.tjgo.jus.br>

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/UT6RQ-KKB7K-X8WD9-4NCYJ>