



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: 147660.2.0040049-53**

**CERTIFICA**, que a presente é reprodução autêntica da **MATRÍCULA nº 40.049**, 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 **09**, localizada no **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CSJ**, situado na zona suburbana desta cidade, no loteamento denominado **PARQUE ESTRELA D'ALVA IX**, composta por 01 sala, 01 cozinha, 01 área de serviços, 01 hall, 01 banheiro social e 02 quartos, com área privativa de **65,75m²**, área comum de divisão não proporcional de 0,00m², área comum de divisão proporcional de 0,00m², coeficiente de proporcionalidade de 0,0627368257, área total real de 65,75m², área equivalente total de 64,24m², área de terreno de uso exclusivo de 130,00m², área de terreno de uso comum de 0,00m², área de terreno total de 130,00m², e vaga de estacionamento, confrontando pela frente com a área externa e a Rua 238, pelo fundo com a área externa e casa 02, pelo lado direito com a área externa e casas 10, 11, 12, 13 e 14 e pelo lado esquerdo com área externa e casa 08. Edificada no Lote **05A** da Quadra **220**, (formado pela unificação dos lotes 05, 06, 07, 08, 09 e 10 da Quadra 220), apresentando o conjunto a área de **2.135,00 m²**, confrontando pela frente com a Rua 154, com 31,00 metros e mais 7,00 metros de chanfro; pelo lado direito com a Rua 238, com 50,00 metros; pelo lado esquerdo com os lotes 03 e 04, com 60,00 metros pelo fundo com a Rua 153, com 31,00 metros mais 7,00 metros de chanfro. **As confrontações foram tomadas de quem olha de dentro do lote para a Rua 154**. Este imóvel encontra-se lançado no cadastro imobiliário na Prefeitura Municipal desta cidade de Luziânia - GO, sob o **CCI nº 409377**. **PROPRIETÁRIA**: **CONSTRUTORA SÃO JORGE VALPARAISO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro à Avenida 01, Quadra 30, Lote 05, Loja 04, Jardim Ipanema, Valparaíso de Goiás - GO, inscrita no **CNPJ/MF sob o nº 18.161.546 /0001-90**. **REGISTRO ANTERIOR**: **M-0, Av-2, Av-3, R-4, Av-5, objeto da matrícula nº 35.877 deste CRI da 2ª Circunscrição desta cidade de Luziânia - GO**. Em 18/03/2022. A Oficial Respondente (a) **GCMS**

**Av-1=40.049 - Luziânia - GO, 18 de março de 2022. ABERTURA DE MATRÍCULA**. Esta matrícula foi aberta a requerimento da proprietária, acima qualificada, firmado nesta cidade, em 22/12/2021, prenotada neste Serviço Registral sob o nº **49.893**, em 18/02/2022. **Taxa Judiciária**: R\$ 0,00. **Emolumentos**: R\$ 32,22; **FUNDESP (10%)**: R\$ 3,23; **ESTADO (3%)**: R\$ 0,97; **FUNESP (8%)**: R\$ 2,58; **FUNPES (2,4%)**: R\$ 0,77; **FUNDAF (1,25%)**: R\$ 0,40; **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; **FEMAL (2,5%)**: R\$ 0,81; **FECAD (1,6%)**: R\$ 0,52; **ISSQN (3%)**: R\$ 0,97. A Oficial Respondente (a) **GCMS**



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FZ55N-N9EVM-J83NT-Z3K6M>

**Av-2=40.049 - Luziânia - GO, 18 de março de 2022. AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO.** De acordo com requerimento, firmado nesta cidade, datado de 22/12/2021, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **49.893**, em 18/02/2022, foi pedido que se averbasse e como averbada fica, a construção que realizou neste imóvel, ou seja, **CASA 09**, composta por 01 sala, 01 cozinha, 01 área de serviços, 01 hall, 01 banheiro social e 02 quartos, com área privativa de **65,75m<sup>2</sup>**, conforme planta e memorial descritivo, elaborados sob a responsabilidade técnica do arquiteto e urbanista, Washington Xavier de Mendonça, Registro Nacional nº A131863-2; RRTs - Registro de Responsabilidade Técnica nºs 10005884 e 10005960, expedidos pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU/BR, registrados em 16/12/2021; Carta de Habite-se nº 651/2021, expedida pela Prefeitura Municipal de Luziânia, em 14/12/2021, 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 **90.008.96405/75-001**, emitida pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, Ministério da Economia, em 28/12/2021, com validade até 26/06/2022. Foi dado à construção deste imóvel o valor total de R\$ 95.116,63 (noventa e cinco mil e cento e dezesseis reais e sessenta e três centavos), conforme Quadro IV A da ABNT NBR 12.721 e declarado que foi construído de acordo com as normas do **Programa Casa Verde e Amarela. Taxa Judiciária: R\$ 0,00. Emolumentos: R\$ 247,19; FUNDESP (10%): R\$ 24,72; ESTADO (3%): R\$ 7,42; FUNESP (8%): R\$ 19,78; FUNPES (2,4%): R\$ 5,93; FUNDAF (1,25%): R\$ 3,09; 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; FEMAL (2,5%): R\$ 6,18; FECAD (1,6%): R\$ 3,96; ISSQN (3%): R\$ 7,42. A Oficial Respondente (a) **GCMS****

**Av-3=40.049 - Luziânia - GO, 18 de março de 2022. AVERBAÇÃO.** Foi registrada a Instituição de Condomínio no Lº 2, sob o número **R-4=35.877** e registrada a Convenção de Condomínio no **Lº 3 Auxiliar**, sob o número **4.988**, prenotadas neste Serviço Registral sob o nº **49.894**, em 18/02/2022. **Taxa Judiciária: R\$ 0,00. Emolumentos: R\$ 28,77; FUNDESP (10%): R\$ 2,89; ESTADO (3%): R\$ 0,87; FUNESP (8%): R\$ 2,30; FUNPES (2,4%): R\$ 0,69; FUNDAF (1,25%): R\$ 0,37; 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; FEMAL (2,5%): R\$ 0,72; FECAD (1,6%): R\$ 0,46; ISSQN (3%): R\$ 0,87. A Oficial Respondente (a) **GCMS****

**Av-4=40.049 - Luziânia - GO, 13 de outubro de 2022. DESENQUADRAMENTO DE INSTITUIÇÃO.** Nos termos do requerimento, datado de 05/10/2022, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **56.233**, em 05/10/2022, conforme Provimento da Corregedoria do Estado de Goiás - GO, nº 01/2015, Artigo 123, §6, e Lei 12.424/2011, Artigo 42, §3, fica procedido a averbação do **desenquadramento do PMCMV** da Instituição de Condomínio constante no imóvel objeto desta matrícula, bem como recolhida a diferença dos emolumentos referentes ao desenquadramento, conforme protocolo nº **56.234**. Emolumentos: R\$ 37,71; 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; ISSQN (3%): R\$ 1,60. **Selo Eletrônico: 00812210012164625430054 e 00812210012167628920025.** A Oficial Respondente (a) **GCMS**.

**R-5=40.049 - Luziânia - GO, 13 de outubro de 2022. COMPRA E VENDA.** Em virtude de Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, MO30173Bv088 - HH200.233, nº 1.4444.1935354-5, firmado em Cidade Ocidental - GO, em 27/09/2022, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **56.136**, em 30/09/2022, celebrado entre a proprietária **Construtora São Jorge Valparaíso Ltda**, acima qualificada, como vendedora e, **EULER APARECIDO DE OLIVEIRA**, brasileiro, nascido em 14/10/1985, divorciado, declara não possuir união estável, motorista de veículo de transporte de carga, portador da **CNH nº 04559741206 DETRAN-MG** e do **CPF nº 069.867.706-42**, residente e domiciliado em Rua Brasil, Quadra 70, Lote 48, Casa 03, Jardim do Ingá, em 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,



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

inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, foi este imóvel alienado pelo preço de R\$ 180.141,57 (cento e oitenta mil cento e quarenta e um reais e cinquenta e sete centavos) e reavaliado pela Prefeitura Municipal de Luziânia, para fins de cobrança de tributos (ITBI), por R\$ 180.141,57 (cento e oitenta mil cento e quarenta e um reais e cinquenta e sete centavos), Duam nº 7918516, pago em 29/09/2022, composto pela integralização dos valores abaixo: R\$ 40.341,57 (quarenta mil trezentos e quarenta e um reais e cinquenta e sete centavos) recursos próprios e R\$ 139.800,00 (cento e trinta e nove mil e oitocentos reais) financiamento concedido pela credora. O contrato rege-se em seu todo pelas alíneas A a L e pelos itens 1 a 31, apresentado em 04 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: 00812209212173328920025.** A Oficial Respondente (a) **GCMS.**

**R-6=40.049 - Luziânia - GO, 13 de outubro de 2022. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Em virtude do mesmo contrato acima, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **56.136**, em 30/09/2022, 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\$ 139.800,00 (cento e trinta e nove mil e oitocentos reais), que será pago em 420 meses, à taxa anual de juros nominal de 8,6395% e efetiva de 8,9900%, com o valor da primeira prestação de R\$ 1.397,70 (um mil trezentos e noventa e sete reais e setenta centavos), com vencimento do primeiro encargo mensal em 05/11/2022, sendo que o valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão é de R\$ 180.141,57 (cento e oitenta mil cento e quarenta e um reais e cinquenta e sete centavos). Emolumentos: R\$ 1.109,84; FUNDESP (10%): R\$ 110,98; FUNEMP (3%): R\$ 33,30; FUNCOMP (3%): R\$ 33,30; FEPADSAJ (2%): R\$ 22,20; FUNPROGE (2%): R\$ 22,20; FUNDEPEG (1,25%): R\$ 13,87; ISSQN (3%): R\$ 33,30. **Selo Eletrônico: 00812209212173328920025.** A Oficial Respondente (a) **GCMS.**

**Av-7=40.049 - Luziânia - GO, 13 de outubro de 2022. CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO.** Foi emitida uma Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444.1935354-5, Série 0922, em Cidade Ocidental-GO, em 27/09/2022, prenotada neste Serviço Registral sob o nº **56.136**, em 30/09/2022, sob forma Integral e Cartular, nos termos da Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, para garantia integral do financiamento, objeto do registro **R-6=40.049**, em favor da **Caixa Econômica Federal - CEF**, acima qualificada, como credora. Emolumentos: R\$ 0,00; FUNDESP (10%): R\$ 0,00; FUNEMP (3%): R\$ 0,00; FUNCOMP (3%): R\$ 0,00; FEPADSAJ (2%): R\$ 0,00; FUNPROGE (2%): R\$ 0,00; FUNDEPEG (1,25%): R\$ 0,00; ISSQN (3%): R\$ 0,00. **Selo Eletrônico: 00812209212173328920025.** A Oficial Respondente (a) **GCMS.**

**Av-8=40.049 - Luziânia - GO, 12 de dezembro de 2024. CANCELAMENTO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO.** De acordo com requerimento, firmado em Florianópolis - SC, em 04/12/2024, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **81.318**, em 05/12/2024, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, acima qualificada, autoriza o **cancelamento** da Cédula de Crédito Imobiliário, objeto da averbação **Av-7** desta matrícula. **Taxa Judiciária:** R\$ 18,87. Prenotação - R\$ 10,00, Busca -



Valide aqui  
este documento

R\$ 16,67, Averbação - R\$ 39,98; FUNDESP (10%): R\$ 6,67; FUNEMP (3%): R\$ 2,00; FUNCOMP (3%): R\$ 2,00; FEPADSAJ (2%): R\$ 1,33; FUNPROGE (2%): R\$ 1,33; FUNDEPEG (1,25%): R\$ 0,84; ISSQN (3%): R\$ 2,00. **Selo Eletrônico: 00812412023690725430142** . Assinado digitalmente por Renato de Carvalho Ayres - Oficial Registrador.

**Av-9=40.049 - Luziânia - GO, 12 de dezembro de 2024. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE.**

Nos termos do requerimento, datado de 04/12/2024, firmado pela credora fiduciária em Florianópolis - SC, adiante qualificada, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **81.318** , em 05/12/2024, instruído com o DUAM/ITBI nº 8592717, devidamente recolhido em 03/12/2024, avaliado no valor de R\$ 185.281,15 (cento e oitenta e cinco mil duzentos e oitenta e um reais e quinze centavos), promove-se a presente averbação para, nos termos do art. 26, §7º da Lei 9.514 /1997, constar a consolidação da propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome da fiduciária e requerente **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF** , inscrita no **CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04** , com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 03/04, Brasília - DF, valor da consolidação **R\$ 185.281,15 (cento e oitenta e cinco mil duzentos e oitenta e um reais e quinze centavos)** . O devedor fiduciante, acima qualificado, foi intimado nos termos da legislação vigente, via Notificação Extrajudicial no dia 28 de maio 2024, para que no prazo legal de (15 dias) cumprisse com as obrigações contratuais e as prestações vencidas, assim como os demais encargos, inclusive despesas de cobranças e intimação, sendo que o prazo transcorreu sem purgação da mora. O credor fiduciário adquirente deverá promover os **leilões públicos** decorrentes do **art. 27 da Lei 9.514/1997** . Averbação - R\$ 705,99; FUNDESP (10%): R\$ 70,60; FUNEMP (3%): R\$ 21,18; FUNCOMP (3%): R\$ 21,18; FEPADSAJ (2%): R\$ 14,12; FUNPROGE (2%): R\$ 14,12; FUNDEPEG (1,25%): R\$ 8,82; ISSQN (3%): R\$ 21,18. Selo Eletrônico: 00812409212286325430175. **Selo Eletrônico: 00812412023690725430142** . Assinado digitalmente por Renato de Carvalho Ayres - Oficial Registrador.

|           |     |       |            |     |        |
|-----------|-----|-------|------------|-----|--------|
| Emols.:   | R\$ | 83,32 | Taxa Jud.: | R\$ | 18,29  |
| Fundesp.: | R\$ | 8,33  | Funemp.:   | R\$ | 2,50   |
| Funcomp:  | R\$ | 2,50  | Fepadsaj.: | R\$ | 1,67   |
| Funproge: | R\$ | 1,67  | Fundepeg.: | R\$ | 1,04   |
| ISS:      | R\$ | 2,50  | Total:     | R\$ | 121,82 |

O referido é verdade e dou fé.  
Luziânia/GO, 16/12/2024

**ASSINADO DIGITALMENTE PELO ESCRIVENTE**



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**



**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/FZS5N-N9EVM-J83NT-Z3K6M>