

Certidão Eletrônica de Inteiro Teor da Matrícula

Beatriz de Paula Xavier, Oficial Registrador
do Registro de Imóveis de Itumbiara, Estado
de Goiás, na Forma da Lei, e etc..

CERTIFICA, que a presente é reprodução autêntica da Matrícula nº **40423**, **Código Nacional de Matrícula 026047.2.0040423-34**, extraída 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: **IMÓVEL-UM APARTAMENTO DE NÚMERO 202, LOCALIZADO no 1º PAVIMENTO TIPO DO BLOCO "P", com as características e medidas reais de construção a saber: Contendo: hall, cozinha, sala TV/jantar, varanda com acesso á área de serviço, circulação, (02) quartos e banho, com a área total construída de 66.7615m², sendo 49.3750m² de área privativa, 10.5600m² da vaga de garagem de nº 218 descoberta e 6.8265m² de área de uso comum, cabendo-lhes uma fração ideal de 0,0037% da área do terreno, situado no Condomínio do Edifício "RESIDENCIAL ALTO TRINDADE".** As partes comuns do condomínio compreendem o terreno onde se levantará o Edifício, bem como suas fundações. Constituem-se áreas e coisas comuns, indivisíveis e inalienáveis destacadamente da respectiva unidade, além do terreno e das demais já expressamente enumeradas no art. 1331, 2º Código Civil e art. 3º da Lei nº 4.591/64: Guarita com WC, gás, lixo, sala do síndico, dml, playground, quadra, academia, bicicletário, salão de festas, piscina, área gourmet e a previsão de local para entrada de energia no pavimento térreo comum a todos os blocos. Locais previstos para reservatórios, calçadas, halls de apartamentos, escadas, depósitos, locais para manutenção das caixas de gorduras e previsões de elevadores nos diversos blocos. As redes troncas das instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias e telefone até o ponto de interseção com as redes internas de cada unidade, quaisquer outras dependências não consideradas de uso privativo.

APARTAMENTO ESSE QUE SERÁ EDIFICADO, sobre o terreno denominado de lote de número um (01), da quadra ("A"), com a área de (12.867,58m²), situado na Avenida Perimetral Norte, Loteamento Residencial Alto do Trindade, nesta cidade e Comarca de Itumbiara, Estado de Goiás; área que confronta pela frente com a Avenida Perimetral Norte e Área Desmembrada, numa extensão de (106,68) metros; mais um chanfro entre a Avenida Perimetral Norte e Avenida Porto Nacional, numa extensão de (07,44) metros; mais um chanfro entre a Avenida Perimetral Norte e Rua MS-8, numa extensão de (07,08) metros; pela direita com Avenida Porto Nacional em (03) direções, sendo a 1ª, numa extensão de (19,34) metros, a 2ª, numa extensão de (20,01) metros, e a 3ª, numa extensão de (59,00) metros; pela esquerda com Rua MS-8, numa extensão de (98,00) metros; e ao fundo com Rua MS-1, numa extensão de (110,00) metros, mais um chanfro entre a Rua MS-1 e Avenida Porto Nacional, numa extensão de (07,07) metros, mais um chanfro entre Rua MS-1 e Rua MS-8, numa extensão de (07,07) metros. Havido, conforme Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no 1º Cartório de Notas Local, livro 00621-N, folhas 115/120, Capa 0010899, Protocolo 0003279, Atendente 0011, em data de 10 de fevereiro de 2020, devidamente registrada na matrícula sob nº R7-30.146, em data de 15 de abril de 2020, no livro 02, Registro Geral, neste Cartório, desta Comarca. **PROPRIETÁRIA**- NPJ INCORPORADORA LTDA- EPP, sociedade empresaria limitada, inscrita no CNPJ/MF sob nº 17.895.243/0001-38, com sede na Avenida Beira Rio, nº 250, Sala B, Setor Central, nesta cidade e Comarca de Itumbiara, Estado de Goiás, e-mail: atendimento@npjincorporadora.com.br, neste ato representada nos termos

da Terceira Alteração de uma Sociedade Empresaria Limitada e Consolidação feita aos 08 de maio de 2018, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de Goiás-JUCEG, sob nº 20180455796 em data de 15/05/2018, NIRE sob o nº 52203623943, por seu sócio NOLVANDI DE PAULA JÚNIOR, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG sob nº 1336881/2ªVia/DGPC/GO em 04/02/2000 e inscrito no CPF/MF sob nº 248.090.121-15, filho de Nolvandi de Paula e Cleunice Anayde Luisi, nascido em 16/01/1964, natural de Belo Horizonte-MG, residente e domiciliado na Rua das Gardenias, nº 145, no Condomínio Horizontal Paraíso, nesta cidade e Comarca de Itumbiara, Estado de Goiás. **REGISTRO ANTERIOR-** R7-30.146. **PROTOCOLO-** Título Apontado sob nº 167.914. **SELO-** 00802307215048428920009. **Emolumentos-** R\$2.129,38; **Taxas Judiciárias-** R\$18,87; **Fundos Estaduais-** R\$452,49; **Taxas Municipais-** R\$63,88; **Total-** R\$2.664,62. Itumbiara, 02 de agosto de 2023. O Oficial Registrador.

R1-40.423- Itumbiara, 02 de agosto de 2023. **TÍTULO-** Compra e Venda. **ALIENANTE/INCORPORADORA E FIADORA/ CONSTUTORA E FIADORA/ ENTIDADE ORGANIZADORA E FIADORA-** NPJ INCORPORADORA LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 17.895.243/0001-38, situada na Avenida Beira Rio, nº 250, Sl B, Centro, em Itumbiara-GO, email: adm@npjincorporadora.com, com seus atos constitutivos arquivados na junta comercial do estado de goiás, registrada sob NIRE nº 5220362394-3, representada na conformidade da cláusula sexta de seu contrato social registrado em junta comercial do estado de goiás sob nº 5220362394-3, em sessão de 23/03/2018, pelos sócios NOLVANDI DE PAULA JÚNIOR, nacionalidade brasileiro, nascido em 16/01/1964, filho de Cleonice Anay de Luise, email: adm@npjincorporadora.com, portador da Carteira de Identidade nº 1336881/2ªVIA, expedida por DGPC/GO, em 04/02/2000, e do CPF/MF sob nº 248.090.121-15, casado no regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliado á Rua das Gardênias, nº 145, Qd.11, Lt.14/15, Condomínio Horizontal Paraíso, em Itumbiara-GO; e TULIO SERGIO VILELA DE PAULA SOBRINHO, nacionalidade brasileiro, nascido em 02/08/1989, filho de Soraia de Abreu Cosac de Paula, email: financeiro@npjincorporadora.com.br, portador da CNH nº 04201915901, expedida por DETRAN/GO, em 17/07/2017 e inscrito no CPF/MF sob nº 018.331.581-21, casado no regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliado á Avenida Beira Rio, Edifício Brisa, nº 600, Apto. 802, Centro, em Itumbiara/GO. **ADQUIRENTE-** ANTONY RYAN FERREIRA DA SILVA, nacionalidade brasileiro, nascido em 25/03/2003, trabalhador florestal, filho de Juscenilda Ferreira da Silva e Adelmo Francisco da Silva, email: antonyryanferreiradasilva@gmail.com, portador da CNH nº 07921128086, expedida por DETRAN/GO em 25/08/2022 e do CPF nº 713.986.651-18, solteiro, residente e domiciliado em Rua Egídio Guizzetti, nº 84, QD. I, LT. 14, Jardim Nova Itumbiara em Itumbiara-GO. **FORMA DE TÍTULO-** Contrato de Venda e Compra de Terreno, Programa Minha Casa, Minha Vida – Recursos do FGTS, nº 8.7877.1734791-9, com caráter de escritura pública na forma do §5º do artigo 61, da Lei 4.380/64 a parte acima mencionada e qualificada contrata a presente operação de aquisição de terreno e outras obrigações no sistema financeiro da habitação- SFH, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), forma da Lei MPV 1.162/2023, expedido nesta cidade, aos 25 de julho de 2023. **VALOR DE COMPOSIÇÃO DOS RECURSOS-** O valor destinado á aquisição de imóvel residencial urbano objeto deste contrato é R\$160.000,00; composto pela integralização dos valores abaixo: Valor dos recursos próprios- R\$48.850,33; Valor dos recursos da conta vinculada de FGTS- R\$0,00; Valor de desconto complemento concedido pelo FGTS/União- R\$5.148,00. **VALOR DA AQUISIÇÃO DO TERRENO-** R\$3.701,10. **DESTINAÇÃO DA OPERAÇÃO-** A operação ora contratada destina-se a aquisição/construção de uma das unidades que compõem o empreendimento RESIDENCIAL ALTO TRINDADE. **VALOR GLOBAL DE VENDA DO EMPREENDIMENTO-** É a soma do valor de todas as unidades individuais integrantes do empreendimento. A Vendedora dá ao Devedor, plena e irrevogável quitação e transmitem aos devedores toda a posse, domínio, direito e ação sobre o imóvel ora transferido,

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Itumbiara - Estado de Goiás
Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição da Comarca de
Itumbiara

Rua Santa Rita, 78 - Centro - CEP: 75.503-290

Telefone: (64) 3431-2627

Beatriz de Paula Xavier - Oficial Registrador

aceitando por si, seus herdeiros e sucessores, a presente transmissão firme, nos termos efetivados, respondendo pela evicção de direito. **CONDIÇÕES-** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA ABAIXO DESCRITA. **PROTOCOLO-** Título Apontado sob nº 167.914. **SELO-** 00802307215048428920009. **Emolumentos-** R\$2.129,38; **Taxas Judiciárias-** R\$18,87; **Fundos Estaduais-** R\$452,49; **Taxas Municipais-** R\$63,88; **Total-** R\$2.664,62. Itumbiara, 02 de agosto de 2023. O Oficial Registrador.

R2-40.423- Itumbiara, 02 de agosto de 2023. **TÍTULO-** Alienação Fiduciária. **DEVEDOR FIDUCIANTE-** ANTONY RYAN FERREIRA DA SILVA, nacionalidade brasileiro, nascido em 25/03/2003, trabalhador florestal, filho de Juscenilda Ferreira da Silva e Adelmo Francisco da Silva, email: antonyryanferreiradasilva@gmail.com, portador da CNH nº 07921128086, expedida por DETRAN/GO em 25/08/2022 e do CPF nº 713.986.651-18, solteiro, residente e domiciliado em Rua Egídio Guizzetti, nº 84, QD. I, LT. 14, Jardim Nova Itumbiara em Itumbiara-GO. **CREatora-** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/1969, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por EBER ETERNO ALVES DE MENEZES, nacionalidade brasileiro, solteiro, convivendo em união estável, nascido em 18/06/1983, economiário, portador da Carteira de Identidade nº 4592237, expedida por SPTC/GO em 10/07/2007 e do CPF/MF sob nº 009.259.631-27, conforme procuração lavrada as folhas 132/137 do livro 2611-P, em 25/07/2022, no 2º Tabelionato de Notas e Protesto de Brasília-DF e substabelecimento as folhas 130 do livro 2642-P, pagina 001/005, protocolo 00008568, em 05/09/2022, no Cartório Antônio do Prado, 2º Registro e Tabelionato de Notas de Goiânia-GO. **FORMA DE TÍTULO-** Contrato de Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) – Recursos do FGTS, nº 8.7877.1734791-9, com caráter de escritura pública na forma do §5º do artigo 61, da Lei 4.380/64 a parte acima mencionada e qualificada contrata a presente operação de mutuo para construção, constituição de garantia alienação fiduciária e outras obrigações no sistema financeiro da habitação- SFH, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), forma da Lei MPV nº 1.162/2023, expedido nesta cidade, em 25 de julho de 2023. **CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO.** MODALIDADE- Aquisição de Terreno e Construção de Imóvel Residencial Urbano. ORIGEM DOS RECURSOS- FGTS/União. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO- PRICE. VALOR DO FINANCIAMENTO CONCEDIDO PELA CAIXA- R\$106.001,67. VALOR DE FINANCIAMENTO PARA DESPESAS ACESSÓRIAS (CUSTAS CARTÓRARIAS: REGISTRO E/OU ITBI)- R\$0,00. VALOR TOTAL DA DÍVIDA (FINANCIAMENTO DO IMÓVEL + FINANCIAMENTO PARA DESPESAS ACESSÓRIAS)- R\$106.001,67. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA E DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO- R\$160.000,00. Prazo- Previsão para Construção/Legalização- 10 meses; Carência- 0 meses; Amortização- 360 meses; Taxa de juros- Nominal %a.a.- 5,00 / Efetiva %a.a.- 5,1161. Nominal %a.m.- 0.4159 / Efetiva %a.m.- 0,4167. Encargos (parcela) Financeiros- De acordo com item 5 deste contrato, devidamente arquivado neste Cartório. Encargos no Período de Construção- Durante a fase de construção, o pagamento dos encargos mensais será mediante débito, em conta indicada de titularidade do devedor, na caixa, sendo composto pelas parcelas de: Encargos relativos a juros e atualização monetária, incidentes sobre o saldo devedor apurado no mês; Taxa de administração, se devida; Prêmios de seguro MIP- Morte e invalidez permanente. Encargos no período de amortização- Prestação mensal inicial (a+)- R\$569,03. Tarifa de Administração - TA- R\$0,00; Prêmios de Seguro MIP e DFI- R\$23,13. Total- R\$592,16.

Vencimento do Primeiro Encargo Mensal- 25/08/2023. Época de Reajuste dos Encargos- As prestações (a+j), são recalculadas mensalmente, atualizadas na forma do item 9, na data correspondente á do vencimento do encargo mensal, sendo que a parcela de juros é obtida pela aplicação da taxa de juros mensal vigente, com base no saldo devedor atualizado e a parcela de amortização obtida pela diferença entre a prestação e a parcela de juros. **Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS/União (Resolução conselho curador do FGTS 702/2012)-** Tarifa de Administração- R\$4.169,79. Diferencial na Taxa de Juros- R\$13.974,14. **COMPOSIÇÃO DE RENDA INICIAL DO DEVEDOR PARA PAGAMENTO DO ENCARGO MENSAL-** Devedor- ANTONY RYAN FERREIRA DA SILVA. Comprovada- R\$2.500,00. Não Comprovada- R\$0,00. **COMPOSIÇÃO DE RENDA PARA FINS DE COBERTURA SECURITÁRIA-** Devedor- ANTONY RYAN FERREIRA DA SILVA. Percentual- 100,00. **FORMA DE PAGAMENTO DO ENCARGO MENSAL NA DATA DA CONTRATAÇÃO-** Débito em Conta Corrente. **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA AQUISIÇÃO E DA GARANTIA FIDUCIÁRIA-** O imóvel objeto da presente matrícula. **ELEMENTOS IDENTIFICADORES DO DÉBITO ORIGINÁRIO-** Não se Aplica. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA-** O devedor aliena a Caixa o imóvel ora transacionado, em garantia do cumprimento das obrigações deste contrato, conforme a Lei 9.514/97, abrangendo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações. A propriedade fiduciária é constituída com o registro deste contrato, tornando o devedor possuidor, direito e a Caixa possuidora indireta do imóvel. Ao devedor adimplente é assegurada a livre utilização do imóvel em garantia. **CONDIÇÕES-** Com as demais cláusulas e condições do contrato devidamente arquivado neste Cartório. **PROTOCOLO-** Título Apontado sob nº 167.914. **SELO-** 00802307215048428920009. **Emolumentos-** R\$2.129,38; **Taxas Judiciárias-** R\$18,87; **Fundos Estaduais-** R\$452,49; **Taxas Municipais-** R\$63,88; **Total-** R\$2.664,62. Itumbiara, 02 de agosto de 2023. O Oficial Registrador.

AV-3-40.423 - Protocolo nº **173.161**, datado de **03/12/2024**. **AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO**. Proceda-se, nos termos do artigo 1.063, §3º, inciso III, do Código de Normas e Procedimentos do Foro Extrajudicial da Egrégia Corregedoria Geral do Estado de Goiás mediante Requerimento da incorporadora, **NPJ INCORPORADORA LTDA**, inscrita no CPF/CNPJ nº **17.895.243/000138**, com sede na Rua Guimarães Natal, nº 160, Centro, Itumbiara-GO, representada por seus sócios NOLVANDI DE PAULA JÚNIOR, nacionalidade brasileiro, nascido em 16/01/1964, filho de Cleonice Anay de Luise, email: adm@npjincorporadora.com, portador da Carteira de Identidade nº 1336881/2ªVIA/DGPC/GO em 04/02/2000, e do CPF/MF sob nº 248.090.121-15, casado no regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliado a Rua das Gardênias, nº 145, Qd.11, Lt.14/15, Condomínio Horizontal Paraíso, em Itumbiara-GO; e TULIO SERGIO VILELA DE PAULA SOBRINHO, nacionalidade brasileiro, nascido em 02/08/1989, filho de Soraia de Abreu Cosac de Paula, email: financeiro@npjincorporadora.com.br, portador da CNH nº 04201915901/DETRAN/GO em 17/07/2017, e inscrito no CPF/MF sob nº 018.331.581-21, casado no regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliado a Avenida Beira Rio, Edifício Brisa, nº 600, Apto. 802, Centro, em Itumbiara/GO, procedo a presente averbação para constar que a unidade imobiliária (apartamento e vaga de garagem) constante do preâmbulo da presente matrícula integrante do empreendimento denominado RESIDENCIAL ALTO DO TRINDADE, cuja incorporação encontra-se registrada na matrícula primitiva R09/30.146, foi concluída em 22/10/2024, conforme os seguintes documentos comprobatórios: Alvará de Construção nº 613/2020, datado de 21 de julho de 2020, Termo de "Habite-se" nº 782/2024 datado de 22/10/2024 ambos emitido pela Secretaria Municipal de Planejamento da Prefeitura Municipal de Itumbiara; e da Certidão Negativa de Débitos Relativos à Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, objeto da aferição nº 90.005.99332/78-001, do período de 21/07/2020 a 23/10/2024 emitida em 28/10/2024 pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil e Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, válida até 26/04/2025, todos devidamente arquivados nesta Serventia. Dou fé.

Itumbiara, 09 de dezembro de 2024.

AV-4-40.423 - Protocolo nº **173.161**, datado de **03/12/2024**. **AVERBAÇÃO DE OFÍCIO**. Procede-se, nos termos do artigo 1.065, inciso III, do Código de Normas e Procedimentos do Foro Extrajudicial da Egrégia Corregedoria Geral do Estado de Goiás a presente averbação para consta que o registro da instituição de condomínio relativo ao empreendimento "Residencial Alto Trindade" foi devidamente realizado na matrícula primitiva sob o número R491-30.146, bem como a convenção de condomínio devidamente registrada no livro 03- Auxiliar sob o nº 27.958. Dou fé. Itumbiara, 09 de dezembro de 2024.

AV-5-40.423 - Protocolo nº **177.190**, datado de 28/11/2025. **CONSOLIDAÇÃO DE DOMÍNIO**. Conforme requerimento firmado pelo credor, datado de 25/11/2025 em Florianópolis, e nos termos do art. 26, § 7º, da Lei nº 9.514/97, fica averbado que a propriedade plena do imóvel objeto desta matrícula consolidou-se em nome de **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, supra qualificada, em razão do não pagamento da dívida garantida por Alienação Fiduciária registrada no **R2**. Após regular intimação dos devedores fiduciantes, comprovada mediante documentação juntada ao processo de execução extrajudicial, e transcorrido o prazo legal de 15 (quinze) dias sem purgação da mora, operou-se a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário. Nos termos do art. 156, II da Constituição Federal, e da legislação tributária municipal vigente, o fato gerador do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) nº **7287419**, pago em no valor de R\$3.345,09, referente ao valor venal do imóvel de **R\$164.288,50**, ocorreu com a consolidação da propriedade plena em nome do credor, tendo sido apresentada a respectiva guia quitada no momento da qualificação do título. Via da documentação encontra-se digitalizada nesta serventia. Dou fé. Itumbiara-GO, 08 de dezembro de 2025. EMOLUMENTOS: Prenotação: R\$10,66; Busca: R\$17,77; Emolumento: R\$752,73 Taxa Judiciária: R\$0,00 FUNDESP: R\$75,27 FUNEMP: R\$22,58 FUNDATIVOS: R\$15,05 FUNPROGE: R\$15,05 FUNDEPEG: R\$9,41 FUNCOMP: R\$45,16 ISSQN: R\$22,58 Selo Eletrônico de Fiscalização: 00802512044717425770001; Valide os selos eletrônicos em <https://see.tjgo.jus.br>. Selo Eletrônico de Fiscalização nº 00802511243621225430069. O Oficial Registrador.

A certidão tem prazo de validade de 30 (trinta) dias corridos, para fundamentar a realização de negócios jurídicos, contados da data da emissão que constar no corpo da certidão. Este prazo está previsto no decreto 93.240/86, que regulamenta a lei federal 7.433/85. **As partes declaram ainda que concordam com o tratamento de seus dados pessoais para finalidade específica deste ato, em conformidade com a Lei nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados), cientes de que o presente instrumento poderá ser reproduzido por meio de certidão, a pedido de qualquer interessado independente de autorização expressa das partes, por se tratar de instrumento público nos termos do artigo 16, da Lei 6.015/73.**

OBSERVAÇÃO: Nos termos do §4º do art. 15 da Lei nº 19.191/2015, do Estado de Goiás, a partir do dia 31/03/2021 constitui condição necessária para os atos do registro de imóveis a demonstração ou declaração no instrumento público a ser registrado do recolhimento integral das parcelas previstas no §1º daquele artigo, com base de cálculo na Tabela XIII da Lei nº 14.376/2002, do Estado de Goiás, inclusive na hipótese de documento lavrado em outra unidade da Federação.

Emitido por **Fabiana- Escrevente Autorizado**.

**O referido é verdade do que dou fé.
Itumbiara - GO, oito (08) de dezembro (12) de dois mil e vinte e cinco (2025).**

PODER JUDICIÁRIO - ESTADO DO GOIÁS	
Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição da Comarca de Itumbiara - Itumbiara - GO	
Selo Eletrônico: 00802512022988634420130	
Número de Ordem: 128588 Data: 08/12/2025 Atendimento: A-PZOC-1764355815	
Emolumento: R\$88,84 , Taxa Judiciária: R\$19,17 , ISSQN: R\$2,67 , Fundos: R\$21,54 , Total: R\$132,22	
Consulte a autenticidade deste selo em https://see.tjgo.jus.br	
Em: 08/12/2025. <i>Beatriz de Paula Xavier</i> - Oficial Registrador	

