



Valide aqui  
este documento

CARTÓRIO  
ROWEDER

Cartório de Registro de Imóveis Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas

**SANTO ANTÔNIO DO DESCOBERTO/GO**

CNPJ 05.081.924/0001-83

Rainner Jerônimo Roweder - Oficial

Av. Pio XII, Quadra 71 Lote 07, lojas 01/02, Centro - Cep: 72900-314

Telefone: (61) 3606-1007



## CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DA MATRÍCULA DO IMÓVEL

Rainner Jerônimo Roweder - Oficial  
do Cartório de Registro de Imóveis da  
Comarca de Santo Antônio do Descoberto,  
Estado de Goiás, na forma da Lei, etc.

**C E R T I F I C A** que a presente é reprodução autêntica da **MATRÍCULA N°: 32.403 CNM N° 027581.2.0032403-47 LIVRO 02 - REGISTRO GERAL - FICHA**, 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: **IMÓVEL: "Lote 10-A (dez A), da Quadra 244 (duzentos e quarenta e quatro)", do loteamento denominado PARQUE ESTRELA D'ALVA XVII**, município de Santo Antônio do Descoberto-GO, com área de **160,50m<sup>2</sup>**, confrontando pela frente com Avenida 37, com 5,35m; pelo fundo com parte do Lote 27, com 5,35m; pelo lado direito com o Lote 10-B, com 30,00m; e pelo lado esquerdo com o Lote 09-B, com 30,00m. **PROPRIETÁRIO: PASSOS CONSTRUTORA EIRELI-ME**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 28.391.030/0001-95, com sede e foro em Quadra 01 lote 05 sala 01, Vila São Luiz II em Santo Antonio do Descoberto/GO, representada por Lucas de Sousa Passos, brasileiro, nascido em 15/05/1998, solteiro, empresário, portador da carteira de identidade n° 3348793, expedida por SESP/DF, CNH n° 06698332440, expedida por DETRAN/DF em 14/09/2017 e inscrito no CPF/MF sob o n° 057.213.511-44, residente e domiciliado na Quadra 01, lote 05, Vila São Luiz II em Santo Antonio do Descoberto/GO. **REGISTRO ANTERIOR: 32.273**, deste CRI. **Emolumentos:** Abertura de Matrícula R\$ 35,40; Fundos R\$ 14,16; ISS R\$ 1,77. Do que dou fé. **(Protocolo n° 52.475 de 07/10/2020)**. Santo Antônio do Descoberto-GO, em 26 de outubro de 2020. O Oficial Substituto Bel. Felipe Leite da Silva.

**AV-01=32.403 - AVERBAÇÃO DE TRANSFORMAÇÃO EMPRESÁRIA** - Nos termos do requerimento datado em 21/11/2023, solicitando a **alteração da natureza jurídica** da presente sociedade, que operou-se por meio de **transformação automática de EIRELI para Sociedade Empresária Limitada**, conforme disposição contida no art. 41 da Lei n° 14.195, de 26 de agosto de 2021, sob o nome empresarial de **PASSOS CONSTRUTORA LTDA** em conformidade com Alteração de Sociedade, realizada em 28/03/2023, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de Goiás, tendo o registro certificado em: 04/04/2023, sob o n° 20230848834, Protocolo 230848834 de 31/03/2023.

**AV-02=32.403 - AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO** - Por requerimento da



Valide aqui  
este documento

CARTÓRIO  
ROWEDER

Cartório de Registro de Imóveis Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas

**SANTO ANTÔNIO DO DESCOBERTO/GO**

CNPJ 05.081.924/0001-83

Rainner Jerônimo Roweder - Oficial

Av. Pio XII, Quadra 71 Lote 07, lojas 01/02, Centro - Cep: 72900-314

Telefone: (61) 3606-1007



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/56PR9-397NC-Z7L6C-7MV5H>

proprietária PASSOS CONSTRUTORA LTDA, acima qualificado, representada por Nilson Mario Barros, brasileiro, casado, empresário, portador da carteira de identidade nº 1142573, emitida por SSP/DF e inscrito no CPF/MF sob o nº 484.253.541-53, residente e domiciliado a Qd. 01, Lt. 05, Vila São Luiz II, neste município, ficam averbadas as benfeitorias que efetuou neste imóvel, constantes de uma construção com a área total de **68,00m<sup>2</sup>**, assim composta: **02 quartos, 01 sala, 01 cozinha, 01 banheiro, 01 circulação, 01 varanda e área de serviço**. Valor da Edificação: **R\$ 73.039,18** (setenta e três mil trinta e nove reais e dezoito centavos). Tudo de acordo com planta elaborada sob a responsabilidade técnica do Engenheiro Civil Lucas de Sousa Passos - inscrito no CREA nº 29667/D-DF. **Alvará de Construção** de número 138/2023, emitido em 14/06/2023, válido até 14/06/2025; **Carta de Habite-se** de número 244/2023 expedida pela Prefeitura Municipal de Santo Antônio do Descoberto-GO em 13/11/2023; Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, aferição: 90.017.01654/75-001 emitida em 14/11/2023 e válida até 12/05/2024, Código de controle da certidão: B21C.4170.59C9.AAFA, Cadastro Nacional de Obras (CNO) de nº 90.017.01654/75, cadastrada em 14/11/2023; ART registrada no CREA-GO em 23/11/2020 de número 1020200239602. Do que dou fé. Emolumentos: Averbação: R\$ 348,71; ISS R\$ 17,44; Fundos R\$ 74,10. SELO: 04572311133286525430008. **(Protocolo nº 62.178 de 14/11/2023)**. Santo Antônio do Descoberto-GO, em 24 de novembro de 2023. A Oficial Interina, Bel. Paula Oliveira Botelho.

**R-03=32.403 - REGISTRO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA - Por Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, - Carta de Crédito Individual - CCFGTS**, com caráter de escritura pública, na forma do parágrafo 5º do art. 61 da Lei nº 4.380/64, as partes adiante mencionadas e qualificadas contrataram a presente operação de venda e compra de imóvel, mútuo com obrigações e alienação fiduciária em garantia no SFH, no âmbito do programa MINHA CASA, MINHA VIDA, conforme Lei nº 14.620/2023, sob o contrato nº 8.4444.3423567-0, foi este imóvel alienado pela proprietária PASSOS CONSTRUTORA LTDA, já qualificada acima, representada por Nilson Mario Passos, brasileiro, inscrito no CPF/MF sob o nº 484.253.541-53, para o comprador **MAGNO DE JESUS LEITE DE OLIVEIRA**, nacionalidade brasileira, nascido em 16/10/1989, solteiro, motorista de veículos de transporte de carga, e-mail: WILLIANPUROVENENO@GMAIL.COM, portador da CNH sob o nº 05375648818, expedida por Órgão de Trânsito/DF, inscrito no CPF/MF sob o nº 039.454.771-31, residente e domiciliado à Con. Res. Dom Francisco Qd 4, LT 06, Recanto Das Emas, em Brasília/DF. O valor destinado ao pagamento da Venda e Compra do imóvel objeto deste contrato foi de **R\$ 170.000,00** (cento e setenta mil reais). A origem dos recursos foi composta mediante a integralização das parcelas adiante descritas: valor do financiamento: **R\$ 136.000,00** (cento e trinta e seis mil reais); valor dos recursos próprios pagos em moeda corrente: **R\$ 22.373,00** (vinte e dois mil e trezentos e setenta e três reais); valor do desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União (complemento): **R\$**



Valide aqui  
este documento

CARTÓRIO  
ROWEDER

Cartório de Registro de Imóveis Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas

**SANTO ANTÔNIO DO DESCOBERTO/GO**

CNPJ 05.081.924/0001-83

Rainner Jerônimo Roweder - Oficial

Av. Pio XII, Quadra 71 Lote 07, lojas 01/02, Centro - Cep: 72900-314

Telefone: (61) 3606-1007



ONR

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/56PR9-397NC-Z7L6C-7MV5H>

**11.627,00** (onze mil e seiscentos e vinte e sete reais) ; cessão de Direitos Creditórios do FGTS Futuro: **R\$ 0,00** (valor zero) valor do financiamento concedido pela Caixa: **R\$ 136.000,00** (cento e trinta e seis mil reais) ; valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em público leilão: **R\$ 170.000,00** (cento e setenta mil reais) . Para compor o presente registro foram apresentados: Comprovante de baixa de pagamento de ITBI pelo Departamento de Fiscalização Tributária e Posturas da Secretaria de Fazenda deste município, constatando que o ITBI referente a esta compra e venda foi devidamente recolhido por meio do Documento Único de Arrecadação Municipal - DUAM nº **4645597**, em 27/05/2024, no importe de **R\$ 2.380,00** (dois mil e trezentos e oitenta reais) , bem como a CND Municipal nº **14776/2024**, chave eletrônica de identificação nº **meRv\$Z58teX**, que ficam arquivadas neste CRI. Consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB) realizada na presente data, com resultado negativo, conforme o seguinte Código HASH: 5661.4fd2.a4f2.7625.96fb.3d60.4d46.01d1.531e.05da.

Emolumentos (PMCMV): 1ª Aquisição: Registro R\$ 1176,65; ISS R\$ 58,83; Fundos R\$ 250,04. SELO: 04572405224125428920018. **(Protocolo nº 64.087 de 27/05/2024)** . Do que certifico e dou fé. Santo Antônio do Descoberto/GO, em 11 de junho de 2024. A Oficial Interina Bel. Paula Oliveira Botelho.

**R-04=32.403 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA -** (Lei nº 9.514/97 - Art. 22 e seguintes).

Nos termos do Contrato supra objeto do registro nº **R-03=32.403**, o imóvel da presente matrícula, fica **ALIENADO FIDUCIARIAMENTE**, cujo Valor da Garantia Fiduciária é de **R\$ 170.000,00** (cento e setenta mil reais) , conforme cláusula décima primeira, a favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF** , inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, para garantia da dívida (valor do financiamento) no valor de **R\$ 136.000,00** (cento e trinta e seis mil reais) , a ser paga em 420 (quatrocentos e vinte) meses, amortização em 420 (quatrocentos e vinte) meses, com Taxa de Juros Nominal de 5.0000% a.a.; Taxa Efetiva 5.1161% a.a.; e Valor total da Prestação Inicial de **R\$ 738,58** (setecentos e trinta e oito reais e cinquenta e oito centavos) , com vencimento do primeiro encargo mensal em 22/06/2024. O prazo de carência para expedição da intimação é de 15 (quinze) dias, contados a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. Emolumentos (PMCMV): 1ª Aquisição: Registro de Alienação Fiduciária R\$ 873,57; ISS R\$ 43,68; Fundos R\$ 185,63. SELO: 04572405224125428920018. **(Protocolo nº 64.087 de 27/05/2024)** . Do que certifico e dou fé. Santo Antônio do Descoberto/GO, em 11 de junho de 2024. A Oficial Interina Bel. Paula Oliveira Botelho.

**Av-05=32.403 - INSCRIÇÃO MUNICIPAL –** Por requerimento da parte interessada,

fica averbado que o imóvel desta matrícula está inscrito no Cadastro de Inscrição Municipal do Município de Santo Antônio do Descoberto sob o número: **001.01008.00244.0010A.000000**, conforme Certidão de Débitos da Prefeitura Municipal. Do que dou fé. Emolumentos: Registro R\$ 42,63; ISS R\$ 2,13 e Fundos R\$ 9,05. SELO: **04572503213557225640037**. **PRENOTAÇÃO SELO: 04572503213159225430045**.

Av. Pio XII, Quadra 71 Lote 07 Lojas 01/02, Centro - Cep: 72900-314  
Telefone: (61) 3606-1007 E-mail: [crisantoantoniodescoberto@gmail.com](mailto:crisantoantoniodescoberto@gmail.com)



Valide aqui  
este documento

CARTÓRIO  
ROWEDER

Cartório de Registro de Imóveis Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas

**SANTO ANTÔNIO DO DESCOBERTO/GO**

CNPJ 05.081.924/0001-83

Rainner Jerônimo Roweder - Oficial

Av. Pio XII, Quadra 71 Lote 07, lojas 01/02, Centro - Cep: 72900-314

Telefone: (61) 3606-1007



**(Protocolo nº 68.549 de 21/03/2025).** Santo Antônio do Descoberto/GO, em 25 de março de 2025. Rainner Jerônimo Roweder - Oficial Registrador.

**Av-06=32.403 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Nos termos do requerimento datado de 13/03/2025, firmado pela credora fiduciária CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, através de seu procurador Milton Fontana, inscrito no CPF/MF sob o nº 575.672.049.91, conforme cadeia de procuração arquivada por esta Serventia, e comprovada a intimação prevista no art. 26 da Lei Federal 9.514/1997, sem purgação da mora, referente do contrato nº **844443423567**, **CONSOLIDA-SE A PROPRIEDADE DO IMÓVEL OBJETO DESTA MATRÍCULA** em favor do credora fiduciária **CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF; Apresentou: Comprovante de baixa de pagamento de ITBI emitida pelo Departamento de Fiscalização Tributária e Posturas da Secretaria de Fazenda deste município, afirmando que o ITBI referente a esta consolidação foi devidamente recolhido por meio do Documento Único de Arrecadação Municipal - DUAM nº 4977999, paga em 12/03/2025, calculado para efeitos fiscais sobre a importância de R\$171.185,94 no importe de R\$3.423,72; CND Municipal nº 7526/2025; Certidão de Intimação; Certidão de Decurso de Prazo, CNIB negativo em 25/03/2025 HASH: 9p103rz5jm, que ficam arquivadas nesta Serventia, sendo que sobre a propriedade ora consolidada incide a restrição de disponibilidade decorrente do art. 27 da lei nº 9.514/97, ou seja, a proprietária somente poderá alienar o imóvel levando-o a público leilão. Do que dou fé. **Emolumentos: Registro R\$ 752,73; ISS R\$ 37,64 e Fundos R\$ 182,52. SELO: 04572503253234325770001. PRENOTAÇÃO SELO: 04572503213159225430045.** **(Protocolo nº 68.549 de 21/03/2025).** Santo Antônio do Descoberto/GO, em 25 de março de 2025. Rainner Jerônimo Roweder - Oficial Registrador.

**C E R T I F I C A** ainda que, nos termos do artigo 15, §§ 4º a 7º, da Lei nº 19.191/2015 do Estado de Goiás, com redação pela Lei nº 20.955/2020 do Estado de Goiás, constitui condição necessária para os atos de registro de imóveis a **demonstração ou declaração no instrumento público** a ser registrado do recolhimento integral das parcelas previstas no § 1º deste artigo, com base de cálculo na Tabela XIII da Lei nº 14.376, de 27 de dezembro de 2002, do Estado de Goiás, inclusive na hipótese de **documento lavrado em outra unidade da Federação**. Logo, para o registro na matrícula do imóvel de ato resultante de instrumento público lavrado fora da comarca de sua localização, deverá haver o **prévio abono do sinal público do signatário do instrumento por tabelionato de notas da comarca do registro**, efetivado por **reconhecimento de firma** ou **apresentado documento descritivo** e respectivo comprovante de recolhimento das parcelas incidentes como definidas no § 1º deste artigo, como condição de seu registro. Nada mais.

**O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ**

Av. Pio XII, Quadra 71 Lote 07 Lojas 01/02, Centro - Cep: 72900-314  
Telefone: (61) 3606-1007 E-mail: crisantoantoniodescoberto@gmail.com



Valide aqui este documento

CARTÓRIO ROWEDER

Cartório de Registro de Imóveis Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas

SANTO ANTÔNIO DO DESCOBERTO/GO

CNPJ 05.081.924/0001-83

Rainner Jerônimo Roweder - Oficial

Av. Pio XII, Quadra 71 Lote 07, lojas 01/02, Centro - Cep: 72900-314

Telefone: (61) 3606-1007



Santo Antônio do Descoberto/GO, 25 de março de 2025.

**Rainner Jerônimo Roweder - Oficial**

Pedido de Certidão	nº	68.549, de 25/03/2025
Emolumentos	R\$	88,84.
Taxa Judiciária	R\$	19,17.
Valor Iss	R\$	4,44.
Fundos Estaduais	R\$	18,89.
Valor Total	R\$	131,34.



Poder Judiciário do Estado de Goiás  
Selo Eletrônico de Fiscalização

04572503213964934420050



Consulte esse selo em  
<http://extrajudicial.tjgo.jus.br/selo>

ESTA CERTIDÃO TEM VALIDADE DE 30 (TRINTA) DIAS E NÃO É REVALIDÁVEL  
(Decreto no 83.240 de 09/09/1986)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/56PR9-397NC-Z7L6C-7MV5H>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

