

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 **38990**, **Código Nacional de Matrícula 026047.2.0038990-65**, 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 103, LOCALIZADO NO PAVIMENTO TERREO DO BLOCO "C", com as características e medidas reais de construção a saber: Contendo: hall, cozinha, área de serviço com acesso ao estendal, sala TV/jantar, varanda, circulação, (02) quartos e banho, com a área total construída de 84.2427m², sendo 64.9910m² de área privativa, 10.5600m² da vaga de garagem de nº 23 descoberta e 8.6917m² de área de uso comum, cabendo-lhes uma fração ideal de 0,0047% 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. **PROPRIETÁRIO**- 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 160.019. Itumbiara, 03 de agosto de 2021.

R1-38.990- Itumbiara, 03 de agosto de 2021. **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, SI B, Centro, em Itumbiara-GO, 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, registrada na 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, 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, portador da Carteira de Identidade nº 48530392/2ªVIA, expedida por SSP/GO, em 08/02/2011 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-** TATIANA DE OLIVEIRA PIRES, nacionalidade brasileira, nascida em 05/02/1993, governanta de hotel camareira porteira cozinheira e garçom, portadora da Carteira de Identidade nº 7308162, expedida por Policia Civil-PA, em 03/01/2012 e inscrita no CPF/MF sob nº 034.182.122-55, solteira, residente e domiciliada á Rua Urussanga, nº 1.279, Novo Horizonte, em Itumbiara/GO. **FORMA DE TÍTULO-** Contrato de Venda e Compra de Terreno, Programa Casa Verde e Amarela – Recursos do FGTS, nº 8.7877.1116920-2, com caráter de escritura publica 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 Casa Verde Amarela, forma da Lei 14.118/2021, expedido nesta cidade, em 09 de julho de 2021. **VALOR DE COMPOSIÇÃO DOS RECURSOS-** O valor destinado á aquisição de imóvel residencial urbano objeto deste contrato é R\$132.000,00; composto pela integralização dos valores abaixo: Valor dos recursos próprios- R\$10.487,92; Valor dos recursos da conta vinculada de FGTS- R\$2.910,81; Valor de desconto complemento concedido pelo FGTS/União- R\$14.919,00. **VALOR DA AQUISIÇÃO DO TERRENO-** R\$4.712,32. **VALOR GLOBAL DE VENDA DO EMPREENDIMENTO-** É a soma do valor de todas as unidades individuais integrantes do empreendimento. **CONDIÇÕES-** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA ABAIXO DESCRITA. 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, aceitando por si, seus herdeiros e sucessores, a presente transmissão firme, nos termos efetivados, respondendo pela evicção de direito. **PROTOCOLO-** Título Apontado sob nº 160.019. Itumbiara, 03 de agosto de 2021. **Total R\$2.609,87 Total de Emolumentos R\$1.813,67 Total de Taxas Judiciárias R\$16,33 Total de Fundos Estaduais R\$725,46 Total de Taxas Municipais R\$54,41**

R2-38.990- Itumbiara, 03 de agosto de 2021. **TITULO-** Alienação Fiduciária. **DEVEDORA**

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

FIDUCIANTE- TATIANA DE OLIVEIRA PIRES, nacionalidade brasileira, nascida em 05/02/1993, governanta de hotel camareira porteira cozinheira e garçom, portadora da Carteira de Identidade nº 7308162, expedida por Policia Civil-PA, em 03/01/2012 e inscrita no CPF/MF sob nº 034.182.122-55, solteira, residente e domiciliada á Rua Urussanga, nº 1.279, Novo Horizonte, em Itumbiara/GO. **CREDORA-** 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 ALAIR MOREIRA BORGES, nacionalidade brasileiro, casado, nascido em 19/06/1964, economiário, portador da Carteira de Identidade nº 1301692/2ªVIA, expedida por SSP/PC/GO em 10/06/2019 e do CPF/MF sob nº 306.609.041-87, conforme procuração lavrada às folhas 001/006, do livro 2223-P, em 12/11/2020, no 2º Registro Civil e Tabelionato de Notas de Goiânia e substabelecimento lavrado a folha 078, do livro 3444-P, em 08/09/2020, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília-DF. **FORMA DE TÍTULO-** Contrato de Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela – Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS da Devedora, nº 8.7877.1116920-2, 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 Casa Verde Amarela, forma da Lei 14.118/2021, expedido nesta cidade, em 09 de julho de 2021. **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\$103.682,27. **VALOR DE FINANCIAMENTO PARA DESPESAS ACESSÓRIAS (CUSTAS CARTÓRIAS: REGISTRO E/OU ITBI)-** R\$0,00. **VALOR TOTAL DA DÍVIDA (FINANCIAMENTO DO IMÓVEL + FINANCIAMENTO PARA DESPESAS ACESSÓRIAS)-** R\$103.682,27. **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA E DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO-** R\$132.000,00. Prazo total- Construção/Legalização- 10/06/2024; Carência- 0 meses; Amortização- 360 meses; Taxa de juros % a.a.- Nominal- 4,7500 / Efetiva- 4,8547. **Encargos 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+j)- R\$540,85. Tarifa de Administração- R\$0,00; Seguro- R\$20,68. Total- R\$561,53. **Vencimento do Primeiro Encargo Mensal-** 10/08/2021. **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 á vista pelo FGTS/União (Resolução conselho curador do FGTS 702/2012)-** Tarifa de Administração- R\$6.818,93. Diferencial na Taxa de Juros- R\$20.437,91. **COMPOSIÇÃO DE RENDA INICIAL DO DEVEDOR PARA PAGAMENTO DO ENCARGO MENSAL-** **Devedora-** TATIANA DE OLIVEIRA PIRES. **Comprovada-** R\$1.527,27. **Não**

Comprovada- R\$372,73. **COMPOSIÇÃO DE RENDA PARA FINS DE COBERTURA SECURITÁRIA-** Devedora- TATIANA DE OLIVEIRA PIRES. **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. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA-** A devedora aliena á 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 160.019. Itumbiara, 03 de agosto de 2021. **Total R\$2.609,87 Total de Emolumentos R\$1.813,67 Total de Taxas Judiciárias R\$16,33 Total de Fundos Estaduais R\$725,46 Total de Taxas Municipais R\$54,41**

AV-3-38.990 - Protocolo nº **173.161**, datado de **03/12/2024**. **AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO**. Procede-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 Gardêneas, 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-4-38.990 - 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-5-38.990– Protocolo nº **176.365**, datado de 01/10/2025. **CONSOLIDAÇÃO DE**

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

DOMÍNIO. Conforme requerimento firmado pelo credor, datado de 18/09/2025 em Florianópolis/SC, 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**, 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, em razão do não pagamento da dívida garantida por Alienação Fiduciária registrada no **R2**. Após regular intimação dos devedores fiduciários, 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 **7276964**, pago no valor de R\$4.234,65, **referente ao valor venal do imóvel de R\$139.177,79**, 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, 13 de outubro de 2025. EMOLUMENTOS: Prenotação: R\$10,66; Busca: R\$17,77; Emolumento: R\$558,84 Fundos Estaduais R\$135,52, FUNDESP: R\$55,88 FUNEMP: R\$16,77 FUNDATIVOS: R\$11,18 FUNPROGE: R\$11,18 FUNDEPEG: R\$6,99 FUNCAMP: R\$33,53 Fundos: R\$135,52 ISSQN: R\$16,77; Valide os selos eletrônicos em <https://see.tjgo.jus.br>. Selo: 00802510013227425430000. 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, quatorze (14) de outubro (10) 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: **00802510143153134420012**

Número de Ordem: **126712** Data: **14/10/2025** Atendimento: **A-DMSK-1759233486**

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: 14/10/2025. *Beatriz de Paula Xavier* - **Oficial Registrador**