



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: 147660.2.0048235-36

CERTIFICA, que a presente é reprodução autêntica da **MATRÍCULA nº 48.235**, 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 **1º Pavimento**, do **RESIDENCIAL MARTINS VII**, situado nesta cidade de Luziânia - GO, no loteamento denominado **PARQUE ESTRELA D'ALVA VII**, será composto por 01 sala, 01 cozinha, 01 área de serviço, 01 hall, 01 banheiro social, 02 quartos e 01 suíte com banheiro privativo, com área coberta padrão de 64,55m², área privativa coberta de padrão diferente ou descoberta de 0,00m², área privativa total de **64,55m²**, área comum de divisão não proporcional de 10,56m², área comum de divisão proporcional de 5,35m², área comum total de 15,91m², coeficiente de proporcionalidade de 0,125, área total real de 80,46m², área equivalente total de 69,90m², área de terreno de uso exclusivo de 0,00000m², área de terreno de uso comum de 44,27375m², área de terreno total de 44,27375m², e 01 vaga de estacionamento descoberta 102. A ser edificado no Lote **31** da Quadra **39**, com a área de **360,00 m²**, confrontando pela frente com a Rua 9, com 12,00 metros; pelo fundo com o lote 08, com 12,00 metros; pelo lado direito com o lote 30, com 30,00 metros e pelo lado esquerdo com o lote 32, com 30,00 metros. **PROPRIETÁRIA: LM CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro à Rua das Figueiras, Lotes 2 e 4, Apartamento 1506, Bairro Águas Claras Norte, Brasília DF, inscrita no **CNPJ/MF sob o nº 31.650.729/0001-37**. **REGISTRO ANTERIOR: R-5, R-7 e Av-8, objeto da matrícula nº 45.466 deste CRI da 2ª Circunscrição desta cidade de Luziânia - GO**. Em 26/01/2024. A Oficial Respondente (a) **GCMS**.

Av-1=48.235 - Luziânia - GO, 26 de janeiro de 2024. ABERTURA DE MATRÍCULA. Esta matrícula foi aberta a requerimento da proprietária, firmado nesta cidade, em 11/09/2023, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **69.652**, em 28/12/2023. Este apartamento será construído de acordo com as normas do **Programa Minha Casa Minha Vida**, no valor de R\$ 88.929,06 (oitenta e oito mil novecentos e vinte e nove reais e seis centavos). Matrícula: R\$ 25,83; FUNDESP (10%): R\$ 2,58; FUNEMP (3%): R\$ 0,77; FUNCOMP (3%): R\$ 0,77; FEPADSAJ (2%): R\$ 0,52; FUNPROGE (2%): R\$ 0,52; FUNDEPEG (1,25%): R\$ 0,32; ISSQN (3%): R\$ 0,77. **Selo Eletrônico: 00812312212328928920040**. A Oficial Respondente (a) **GCMS**.

Av-2=48.235 - Luziânia - GO, 26 de janeiro de 2024. INCORPORAÇÃO. O imóvel objeto desta matrícula está sendo edificado sob o regime de **Incorporação**, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, de acordo com Memorial de Incorporação arquivado nesta Serventia e registrado sob o nº **R-7=45.466**, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **69.652**, em 28/12/2023. Registro: R\$ 2,17;



Valide aqui
este documento

FUNDESP (10%): R\$ 0,22; FUNEMP (3%): R\$ 0,07; FUNCOMP (3%): R\$ 0,07; FEPADSAJ (2%): R\$ 0,04; FUNPROGE (2%): R\$ 0,04; FUNDEPEG (1,25%): R\$ 0,03; ISSQN (3%): R\$ 0,07. **Selo Eletrônico: 00812312212328928920040.** A Oficial Respondente (a) **GCMS.**

Av-3=48.235 - Luziânia - GO, 26 de janeiro de 2024. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. O imóvel objeto desta matrícula, foi submetido ao **REGIME DA AFETAÇÃO**, previsto na Lei de nº 10.931/2004 e artigos 31-A, 31-B e ss. da Lei nº. 4.591/64, conforme consta da averbação **Av-8=45.466**, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **69.652**, em 28/12/2023. A Oficial Respondente (a) **GCMS.**

Av-4=48.235 - Luziânia - GO, 21 de maio de 2024. AVERBAÇÃO DA INSCRIÇÃO MUNICIPAL. De acordo com requerimento, firmado nesta cidade de Luziânia - GO, em 24/04/2024, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **73.376**, em 30/04/2024, foi pedido que se averbasse e como averbado fica o número da Inscrição Municipal do presente imóvel, qual seja, **CCI nº 415761**, conforme Relatório de Espelho do Imóvel, expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade de Luziânia - GO, em 20/05/2024. Busca: R\$ 8,33; Averbação: R\$ 20,00; FUNDESP (10%): R\$ 2,83; FUNEMP (3%): R\$ 0,85; FUNCOMP (3%): R\$ 0,85; FEPADSAJ (2%): R\$ 0,57; FUNPROGE (2%): R\$ 0,57; FUNDEPEG (1,25%): R\$ 0,35; ISSQN (3%): R\$ 0,85. **Selo Eletrônico: 00812404212220128920015.** A Oficial Respondente (a) **GCMS.**

Av-5=48.235 - Luziânia - GO, 21 de maio de 2024. AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO. Pela proprietária **LM Construtora e Imobiliária Ltda**, acima qualificada, a requerimento, firmado nesta cidade de Luziânia - GO, em 24/04/2024, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **73.376**, em 30/04/2024, foi pedido que se averbasse e como averbada fica, a construção que realizou neste imóvel, a saber: **APARTAMENTO 102**, composto por 01 sala, 01 cozinha, 01 área de serviço, 01 hall, 01 banheiro social, 02 quartos e 01 suíte com banheiro privativo, com área coberta padrão de 64,55m², área privativa coberta de padrão diferente ou descoberta de 0,00m², área privativa total de **64,55m²**. Tudo de acordo com planta e memorial descritivo, elaborados sob a responsabilidade técnica do engenheiro civil, Franquilar Pereira Costa, Registro nº 6202/D-DF, RNP nº 0704712431; ART - Anotação de Responsabilidade Técnica nº 1020230151133, registrada pelo CREA-GO, em 19/06/2023; Carta de Habite-se nº 007/2024, expedida pela Prefeitura Municipal de Luziânia, em 08/01/2024, assinada por Arthur de Araújo Melo, Diretor da Divisão de Licenciamento e Fiscalização de Obras e Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União - CND, Aferição: **nº 90.019.01157/74-001**, emitida pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, Ministério da Economia, em 30/04/2024, com validade até 27/10/2024. Foi atribuído à construção o valor de R\$ 89.604,99 (oitenta e nove mil seiscentos e quatro reais e noventa e nove centavos), conforme Quadro IV A da ABNT NBR 12.721 e declarado que enquadram-se no **Programa Minha Casa Minha Vida**. Averbação: R\$ 174,36; FUNDESP (10%): R\$ 17,44; FUNEMP (3%): R\$ 5,23; FUNCOMP (3%): R\$ 5,23; FEPADSAJ (2%): R\$ 3,49; FUNPROGE (2%): R\$ 3,49; FUNDEPEG (1,25%): R\$ 2,18; ISSQN (3%): R\$ 5,23. **Selo Eletrônico: 00812404212220128920015.** A Oficial Respondente (a) **GCMS.**

Av-6=48.235 - Luziânia - GO, 21 de maio de 2024. AVERBAÇÃO. Foi registrada a Instituição de Condomínio no Lº 2, sob o número **R-12=45.466** e registrada a Convenção de Condomínio no Lº 3 Auxiliar, sob o número **6.329**, prenotadas neste Serviço Registral sob o nº **73.377**, em 30/04/2024. Busca: R\$ 8,33; Registro: R\$ 2,17; Averbação: R\$ 20,00; FUNDESP (10%): R\$ 3,05; FUNEMP (3%): R\$ 0,92; FUNCOMP (3%): R\$ 0,92; FEPADSAJ (2%): R\$ 0,61; FUNPROGE (2%): R\$ 0,61; FUNDEPEG (1,25%): R\$ 0,38; ISSQN (3%): R\$ 0,92. **Selo Eletrônico: 00812404212220128920016.** A Oficial Respondente (a) **GCMS.**

R-7=48.235 - Luziânia - GO, 16 de janeiro de 2025. COMPRA E VENDA. Em virtude de Contrato Por Instrumento Particular, Com Caráter de Escritura Pública, na Forma do § 5º Art. 61 da Lei 4.380/1964, de Venda e Compra de Imóvel Residencial, Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária em



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

Garantia no SFH - CCFGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida, MO30173Av108, nº 8.4444.3676307-0, firmado nesta cidade de Luziânia - GO, em 20/12/2024, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **82.611**, em 15/01/2025, celebrado entre a proprietária **LM Construtora e Imobiliária Ltda**, acima qualificada, como vendedora e, **RAFAEL WARPECHOWSKI**, brasileiro, nascido em 18/05/2002, solteiro, declarou não possuir união estável, operador de máquina, portador da **CNH Registro nº 07620158249 DETRAN-GO**, na qual consta a **CI nº 3116350591 SSP-RS** e inscrito no **CPF/MF sob o nº 057.455.790-30**, residente e domiciliado na Rua Casimiro de Abreu, Quadra 175, Lote 01, Kit 12, Parque Estrela Dalva II, nesta cidade de 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, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, foi este imóvel alienado pelo preço de R\$ 215.000,00 (duzentos e quinze mil reais) e reavaliado pela Prefeitura Municipal de Luziânia, para fins de cobrança de tributos (ITBI), por R\$ 215.000,00 (duzentos e quinze mil reais), Duam nº 8826893, pago em 13/01/2025, composto pela integralização dos valores abaixo: R\$ 42.358,00 (quarenta e dois mil, trezentos e cinquenta e oito reais) recursos próprios; R\$ 642,00 (seiscentos e quarenta e dois reais) desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União e R\$ 172.000,00 (cento e setenta e dois mil 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 03 vias, uma das quais fica arquivada nesta Serventia. **Taxa Judiciária:** R\$ 18,87. Prenotação - R\$ 5,33, Busca - R\$ 8,88, Registro - R\$ 1.254,54; FUNDESP (10%): R\$ 126,87; FUNEMP (3%): R\$ 38,07; FUNCOMP (3%): R\$ 38,07; FEPADSAJ (2%): R\$ 25,38; FUNPROGE (2%): R\$ 25,38; FUNDEPEG (1,25%): R\$ 15,86; ISSQN (3%): R\$ 38,07. **Selo Eletrônico: 00812501133048228920016**. Assinado digitalmente por Renato de Carvalho Ayres - Oficial Registrador.

R-8=48.235 - Luziânia - GO, 16 de janeiro de 2025. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Em virtude do mesmo contrato acima, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **82.611**, em 15/01/2025, em seu item 10, foi este imóvel dado em **alienação fiduciária** à credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, nos termos da Lei 9.514 de 20/11/1997, abrangendo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações, para garantia do financiamento no valor de R\$ 172.000,00 (cento e setenta e dois mil reais), que será pago em 420 meses, à taxa anual de juros nominal de 5.5000% e efetiva de 5.6407%, com o valor da primeira prestação de R\$ 978,57 (novecentos e setenta e oito reais e cinquenta e sete centavos), com vencimento do primeiro encargo mensal em 20/01/2025, sendo que o valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão é de R\$ 215.000,00 (duzentos e quinze mil reais). Registro: R\$ 1.254,54; FUNDESP (10%): R\$ 125,45; FUNEMP (3%): R\$ 37,64; FUNCOMP (3%): R\$ 37,64; FEPADSAJ (2%): R\$ 25,09; FUNPROGE (2%): R\$ 25,09; FUNDEPEG (1,25%): R\$ 15,68; ISSQN (3%): R\$ 37,64. **Selo Eletrônico: 00812501133048228920016**. Assinado digitalmente por Renato de Carvalho Ayres - Oficial Registrador.

Av-9=48.235 - Luziânia - GO, 06 de maio de 2026. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. De acordo com procedimento administrativo de consolidação da propriedade, iniciado por requerimento da credora fiduciária adiante qualificada, datado de 25/08/2025, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **90.846**, em 25/08/2025, 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.8**, porém não o fez. Sendo assim, com a comprovação do pagamento do imposto de transmissão devido,



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EJ45Q-ZUAMN-GDCS4-HRPJ2>

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\$ 219.800,76 (duzentos e dezenove mil e oitocentos reais e setenta e seis centavos). O Município de Luziânia avaliou a propriedade do imóvel em R\$ 219.800,76 (duzentos e dezenove mil e oitocentos reais e setenta e seis 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; Averbação: 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: 00812508212889625430077**. Assinado digitalmente por Dannyllo de Almeida Mendonça Lima - Escrevente.

Emols.:	R\$	92,79	Taxa Jud.:	R\$	19,99
Fundes.:	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\$	138,07

O referido é verdade e dou fé.
Luziânia/GO, 13/05/2026



PODER JUDICIÁRIO ESTADO DE GOIÁS

Selo eletrônico de fiscalização:

00812605113406534420131

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.

Av. Marginal B, Lote 1-A, Quadra 18, Corumbá Shopping, 3º Andar, Loja 410, Vila

Juracy – Luziânia/GO CEP 72.814-100

Tel. (61)3773-9000 – E-mail: contato@cri2luziania.com.br,

site: www.cri2luziania.com.br