



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: 147660.2.0038908-81

CERTIFICA, que a presente é reprodução autêntica da **MATRÍCULA nº 38.908**, 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 29**, localizada no **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RECANTO RORIZ IV**, situado na zona suburbana desta cidade de Luziânia - GO, no loteamento denominado **Parque Estrela D'Alva IX**, será composta de 01 varanda, 01 sala de estar/jantar, 02 quartos, 01 cozinha, 01 banheiro (CHWC), 01 hall, 01 área de serviço e 01 vaga de garagem, com área privativa coberta de 54,50 m², área privativa descoberta de 70,57 m², área privativa total de área 125,07 m², de uso comum de 44,38 m² e área real total de 169,45 m², confrontando pela frente com a Via interna de circulação, pelo fundo com o lote 34E, pelo lado direito com a Casa 31 e pelo lado esquerdo com a Casa 27. A ser edificada no lote **34D** da quadra **131**, com a área de **6.609,39 m²**, (desmembrado do lote 34 da quadra 131), confrontando pela frente com a Rua 71 A, com 41,70 metros; pelo fundo com a Rua 46, com 41,70 metros; pelo lado direito com o lote 34C, com 158,69 metros e pelo lado esquerdo com o lote 34E, com 158,22 metros. As confrontações foram tomadas de quem olha do lote para a rua. **PROPRIETÁRIA: PALMO CONSTRUTORA E INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA**, com sede na Avenida Comercial, Quadra 17, Lote 12, Sala 102, Parque Rio Branco, Valparaíso de Goiás - GO, inscrita no **CNPJ/MF sob o nº 11.490.163/0001-16**. **REGISTRO ANTERIOR: R-3, Av-4 e Av-5 objeto da matrícula nº 35.083 deste CRI da 2ª Circunscrição desta cidade de Luziânia - GO**. Em 18/11/2021. A Oficial Respondente (a) **GCMS**

Av-1=38.908 - Luziânia - GO, 18 de novembro de 2021. ABERTURA DE MATRÍCULA. Esta matrícula foi aberta a requerimento da proprietária, acima qualificada, firmado nesta cidade, em 05/08/2021, prenotado nesta Serventia sob o nº **47.174**, em 19/10/2021. Esta casa será construída de acordo com as normas do **Programa Casa Verde e Amarela**, no valor de R\$ 112.611,83 (cento e doze mil e seiscentos e onze reais e oitenta e três centavos). Matrícula: R\$ 22,00. Fundos Estaduais (40%): R\$ 8,81. ISSQN (3%): R\$ 0,66. A Oficial Respondente (a) **GCMS**

Av-2=38.908 - Luziânia - GO, 18 de novembro de 2021. 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-3=35.083**, prenotado nesta Serventia sob o nº **47.174**, em 19/10/2021. Averbação: R\$ 1,85. Fundos Estaduais (40%): R\$ 0,76. ISSQN (3%): R\$ 0,06. A Oficial Respondente (a) **GCMS**



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UKP9Y-3SUPP-Q566A-Y2V7J>

Av-3=38.908 - Luziânia - GO, 18 de novembro de 2021. 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-4=35.083**, prenotada nesta Serventia sob o nº **47.174**, em 19/10/2021. A Oficial Respondente (a) **GCMS**

Av-4=38.908 - Luziânia - GO, 30 de junho de 2022. TRANSPORTE. Encontra-se averbado no Av-6=35.083 desta Serventia, em conformidade ao que determina o artigo 33 e parágrafo único da Lei 4.591/64, e das certidões exigidas no artigo 32 da citada lei, que enquanto não concretizada a incorporação, o procedimento de que trata o caput deste artigo deverá ser realizado a cada 180 (cento e oitenta) dias, sendo assim fica consignado a **revalidação da incorporação** registrada no **R-3** da matrícula nº 35.083 desta Serventia. Foram-me apresentadas e em cartório encontram-se arquivadas todas as certidões exigidas pela legislação vigente, bem como as certidões narrativas, sendo que as certidões de feitos ajuizados da justiça do trabalho TRT 18ª Região e a certidão de distribuição para fins gerais cíveis emitidas pelo Tribunal de Justiça do Estado de Goiás encontram-se POSITIVAS até a presente data. A Oficial Respondente (a) **GCMS**.

Av-5=38.908 - Luziânia - GO, 30 de junho de 2022. AVERBAÇÃO DA INSCRIÇÃO MUNICIPAL. De acordo com requerimento, datado de 25/05/2022, assinado por Nereu Silva de Gois, representante da empresa **Palmo Construtora e Incorporadora de Imóveis Ltda**, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **53.526**, em 29/06/2022, foi pedido que se averbasse e como averbado fica, o número da Inscrição Municipal do presente imóvel, qual seja, **CCI nº 411251**, conforme Relatório de Espelho do Imóvel, expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade de Luziânia - GO, emitido em 09/06/2022. **Taxa Judiciária:** R\$ 0,00. **Emolumentos:** R\$ 53,43; **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; **FEMAL (2,5%):** R\$ 0,00; **FECAD (1,6%):** R\$ 0,00; **ISSQN (3%):** R\$ 1,60. A Oficial Respondente (a) **GCMS**.

Av-6=38.908 - Luziânia - GO, 30 de junho de 2022. TRANSPORTE. Este imóvel bem como as acessões, benfeitorias e instalações que lhe serão acrescentadas, foi dado pela proprietária e devedora **Palmo Construtora e Incorporadora de Imóveis Ltda**, acima qualificada, em **1ª (primeira) e especial hipoteca, transferível a terceiros**, à credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/69, 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**, em virtude de Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no Âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, nº 8.7877.1414941-5, firmado em Brasília - DF, em 18/05/2022, para garantia do financiamento no valor de **R\$ 4.031.155,00 (quatro milhões, trinta e um mil, cento e cinquenta e cinco reais)**, comum com mais 38 unidades constantes do contrato, com os juros à taxa nominal de 8.000% a.a. e efetiva de 8.3000% a.a. O prazo de construção/legalização serão de: 24 meses, de Amortização: 24 meses, sendo o prazo de amortização acrescido do prazo de construção/legalização é limitado a 60 meses. Comparece ainda como **fiadora/construtora : Gois Construtora e Incorporadora de Imóveis Ltda**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.310.501/0001-86, situada na Rua da BR-040, Quadra 02, Lote A, Sala 202, Parque São Bernardo, Valparaíso de Goiás - GO, e como **fiadores : Nereu Silva de Gois**, brasileiro, nascido em 08/06/1974, administrador de empresas, portador da CI nº 1.621.357 SSP-DF e do CPF nº 468.899.653-53, e seu cônjuge **Isabela Araújo Duarte de Gois**, brasileira, nascida aos 10/06/1987, proprietária de estabelecimento comercial, portadora da CI nº 2.479.770 SESP-DF e do CPF nº 015.767.001-51, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados no SHIS QI 8, Conjunto 06, Casa 10, s/n, Lago Sul, Brasília - DF; e **Nertan Silva de Gois**, brasileiro, nascido em 24/11/1972, administrador de empresas, portador da CI nº 1.451.589 SSP-DF e do CPF/MF sob o nº 422.049.333-68 e seu cônjuge **Jucileia Serra Antunes Gois**, brasileira, nascida em 24/01/1982, vendedora, portadora da CNH nº 02009129786 DETRAN-DF e do CPF nº 956.944.471-15, casados sob o regime de comunhão



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

parcial de bens, residentes e domiciliados no SHIS QI 05, Conjunto 13, Casa 4, s/n, Lago Sul, Brasília - DF. Sendo que o valor da garantia hipotecária é de R\$ 6.318.000,00 (seis milhões e trezentos e dezoito mil reais), valor este comum com mais 38 unidades constantes do contrato, para fins do artigo 1.484 do Código Civil, conforme consta do **R-7=35.083 desta Serventia**. A Oficial Respondente (a) **GCMS**.

Av-7=38.908 - Luziânia - GO, 07 de agosto de 2023. TRANSPORTE. Encontra-se averbado sob o nº Av-8=35.083 desta Serventia, a retificação da descrição do **Quadro VII da NBR** nos seguintes campos: Dependências - Banheiros - Tetos: **Pintura texturizada branco neve**, e Dependências - Cozinha - Tetos: **Limpeza e regularização em fundo preparador da superfície da laje e pintura texturizada branco neve**. A Oficial Respondente (a) **GCMS**.

Av-8=38.908 - Luziânia - GO, 27 de maio de 2024. CANCELAMENTO DE HIPOTECA. Em virtude de Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - Recursos do FGTS, MO30229v092, nº 8.7877.1949327-0, firmado em Brasília - DF, em 01/04/2024, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **73.412**, em 02/05/2024, em seu item 1.5, fica cancelada a primeira, única e especial hipoteca, transferível a terceiros, objeto do registro **R-7=35.083** desta Serventia, mencionada na **Av-6** desta matrícula. **Taxa Judiciária:** R\$ 18,87; **Prenotação:** R\$ 5,00; **Busca:** R\$ 8,33; **Averbação:** R\$ 20,00; **FUNDESP (10%):** R\$ 3,33; **FUNEMP (3%):** R\$ 1,00; **FUNCOMP (3%):** R\$ 1,00; **FEPADSAJ (2%):** R\$ 0,67; **FUNPROGE (2%):** R\$ 0,67; **FUNDEPEG (1,25%):** R\$ 0,41; **ISSQN (3%):** R\$ 1,00. **Selo Eletrônico: 00812405012297628920009**. A Oficial Respondente (a) **GCMS**.

R-9=38.908 - Luziânia - GO, 27 de maio de 2024. COMPRA E VENDA. Em virtude de Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - Recursos do FGTS, MO30229v092, nº 8.7877.1949327-0, firmado em Brasília - DF, em 01/04/2024, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **73.412**, em 02/05/2024, celebrado entre a proprietária **Palmo Construtora e Incorporadora de Imóveis Ltda**, acima qualificada, como vendedora e, **RICARDO DOS SANTOS MACEDO**, brasileiro, nascido em 01/09/2001, solteiro, declarou não manter união estável, auxiliar geral, portador da **CI nº 0712822520191 SSP/MA** e inscrito no **CPF/MF sob o nº 635.046.463-06**, residente e domiciliado na Avenida Três, Q 178, L B, Parque Industrial Mingone II, Casa 03, Jardim do Ingá, 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\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais) e reavaliado pela Prefeitura Municipal de Luziânia, para fins de cobrança de tributos (ITBI), por R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais), Duam nº 8519740, pago em 22/04/2024, composto pela integralização dos valores abaixo: R\$ 45.800,00 (quarenta e cinco mil e oitocentos reais) recursos próprios; R\$ 2.075,00 (dois mil e setenta e cinco reais) desconto/complemento concedido pelo FGTS /União; e R\$ 142.125,00 (cento e quarenta e dois mil, cento e vinte e cinco reais) financiamento concedido pela credora. O contrato rege-se em seu todo pelas alíneas A a J, pelos itens 1 a 38 e pelo Termo de Ciência das Alterações Promovidas pela Lei nº 14.711/2023, firmado em Brasília - DF, em 01



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UKP9Y-3SUPP-Q566A-Y2V7J>

/04/2024, dentre eles consta do item 10.8 e 10.8.1, a Garantia Fidejussória que prevalecerá até 6 meses após o final do prazo de construção original, expedido em 03 vias, das quais uma fica arquivada nesta Serventia. Registro: R\$ 1.176,65; FUNDESP (10%): R\$ 117,67; FUNEMP (3%): R\$ 35,30; FUNCOMP (3%): R\$ 35,30; FEPADSAJ (2%): R\$ 23,53; FUNPROGE (2%): R\$ 23,53; FUNDEPEG (1,25%): R\$ 14,71; ISSQN (3%): R\$ 35,30. **Selo Eletrônico: 00812405012297628920009**. A Oficial Respondente (a) **GCMS**.

R-10=38.908 - Luziânia - GO, 27 de maio de 2024. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Em virtude do mesmo contrato acima, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **73.412**, em 02/05/2024, em seu item 15, foi este imóvel dado em **alienação fiduciária** à credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF**, acima qualificada, 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\$ 142.125,00 (cento e quarenta e dois mil, cento e vinte e cinco reais), que será pago em 360 meses, sendo a data prevista para construção/legalização: 30/04/2025, à taxa anual de juros nominal de 6,00% e efetiva de 6,1677%, com o valor da primeira prestação de R\$ 902,60 (novecentos e dois reais e sessenta centavos), com vencimento do primeiro encargo mensal em 06/05/2024, sendo que o valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão é de R\$ 195.000,00 (cento e noventa e cinco mil reais). Registro: R\$ 1.176,65; FUNDESP (10%): R\$ 117,67; FUNEMP (3%): R\$ 35,30; FUNCOMP (3%): R\$ 35,30; FEPADSAJ (2%): R\$ 23,53; FUNPROGE (2%): R\$ 23,53; FUNDEPEG (1,25%): R\$ 14,71; ISSQN (3%): R\$ 35,30. **Selo Eletrônico: 00812405012297628920009**. A Oficial Respondente (a) **GCMS**.

Av-11=38.908 - Luziânia - GO, 23 de outubro de 2025. TRANSPORTE DA CONSTRUÇÃO. Tendo em vista a **Av-25** da matrícula nº **35.083** desta serventia, realizada nesta data por meio do protocolo nº **92.261**, transporta-se para esta matrícula a informação da conclusão da construção do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RECANTO RORIZ IV**, do qual faz parte esta unidade autônoma, tendo sido atribuído a esta unidade o valor de R\$148.184,99 (cento e quarenta e oito mil, cento e oitenta e quatro reais e noventa e nove centavos), dentro do **Programa Minha Casa Minha Vida**. Isento de emolumentos e custas. **Selo Eletrônico: 00812509223552128920111**. Assinado digitalmente por Thiago Wasiak de Souza - Escrevente.

Av-12=38.908 - Luziânia - GO, 23 de outubro de 2025. AVERBAÇÃO DA INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO. A Instituição do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RECANTO RORIZ IV**, prenotada neste Serviço Registral sob o nº **92.265**, em 29/09/2025, foi registrada no **R-26** da matrícula nº **35.083**. Busca: R\$8,88; Averbação: R\$21,32; FUNDESP (10%): R\$3,02; FUNEMP (3%): R\$0,91; FUNCOMP (6%): R\$1,81; FEPADSAJ (2%): R\$0,61; FUNPROGE (2%): R\$0,61; FUNDEPEG (1,25%): R\$0,38; ISSQN (3%): R\$0,91. **Selo Eletrônico: 00812509223552128920112**. Assinado digitalmente por Thiago Wasiak de Souza - Escrevente.

Av-13=38.908 - Luziânia - GO, 23 de outubro de 2025. AVERBAÇÃO DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. A Convenção do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RECANTO RORIZ IV**, prenotada neste Serviço Registral sob o nº **92.265**, em 29/09/2025, foi registrada no Livro nº 3 - Registro Auxiliar, sob o nº **7.285**. Averbação: R\$21,32; FUNDESP (10%): R\$2,13; FUNEMP (3%): R\$0,64; FUNCOMP (6%): R\$1,28; FEPADSAJ (2%): R\$0,43; FUNPROGE (2%): R\$0,43; FUNDEPEG (1,25%): R\$0,27; ISSQN (3%): R\$0,64. **Selo Eletrônico: 00812509223552128920112**. Assinado digitalmente por Thiago Wasiak de Souza - Escrevente.

Av-14=38.908 - Luziânia - GO, 08 de setembro de 2026. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. De acordo com procedimento administrativo de consolidação da propriedade, iniciado por requerimento da credora fiduciária adiante qualificada, datado de 09/02/2026, prenotado neste Serviço Registral sob o



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

nº **96.984**, em 09/02/2026, com base no art. 26/26-A da Lei nº 9.514/1997, o devedor fiduciante foi devidamente intimado para quitar, a dívida objeto do negócio fiduciário registrado no **R-10**, porém não o fez. Sendo assim, com a comprovação do pagamento do imposto de transmissão devido, consolida-se a propriedade do imóvel, que antes era fiduciária (direito real de garantia), em **propriedade plena**, em favor da **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, inscrita no **CNPJ nº 00.360.305/0001-04**, Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 3/4, Brasília, pelo valor de R\$ 201.492,52 (duzentos e um mil quatrocentos e noventa e dois reais e cinquenta e dois centavos). O Município de Luziânia avaliou a propriedade do imóvel em R\$ 201.492,52 (duzentos e um mil quatrocentos e noventa e dois reais e cinquenta e dois 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\$20,62; Prenotação: R\$11,14; Busca: R\$18,56; Averbação: R\$786,29; ISSQN (3%): R\$24,48; FUNDESP (10%): R\$81,60; FUNEMP (3%): R\$24,48; FUNCOMP (6%): R\$48,96; FEPADSAJ (2%): R\$16,32; FUNPROGE (2%): R\$16,32; FUNDEPEG (1,25%): R\$10,20. **Selo Eletrônico: 00812602065872825430025**. Assinado digitalmente por Geigiane Mendes Silva - 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, 08/09/2026



PODER JUDICIÁRIO ESTADO DE GOIÁS
Selo eletrônico de fiscalização:
00812609043730334420065
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





Valide aqui
este documento

(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/UKP9Y-3SUPP-Q566A-Y2V7J>