



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: 147660.2.0042289-26

CERTIFICA, que a presente é reprodução autêntica da **MATRÍCULA nº 42.289**, 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, Modelo A**, localizado no **PAVIMENTO TÉRREO** do **BLOCO F** do **"RESIDENCIAL PAINEIRAS I"**, situado na zona suburbana desta cidade de Luziânia - GO, no loteamento denominado **CHÁCARAS MARAJOARA - A**, será composto por sala de estar/jantar, hall de circulação, cozinha, área de serviço, banheiro e dois quartos, possuindo área privativa coberta padrão de 48,30m², área privativa descoberta ou área privativa coberta de padrão diferente com 0,00m², vaga de estacionamento com 10,56m², área de uso comum coberta padrão com 4,28m² e área de uso comum descoberta ou coberta de padrão diferente com 0,60m², totalizando a área real da unidade com 63,74m², coeficiente de proporcionalidade 0,0118192712, área total real de 63,74m², área equivalente total de 54,03m², e vaga de estacionamento apartamento 102-F. A ser edificado na chácara **13** da quadra **17**, com a área de **4.565,50 m²**, confrontando pela frente com a Rua Pompéia, onde mede 37,00 metros, mais 7,07 metros de chanfro; pelo lado esquerdo com a Rua Uberlândia, onde mede 104,00 metros; pelo lado direito com a Chácara 14, com 109,00 metros e pelo fundo com a Chácara 12, com 42,00 metros. **PROPRIETÁRIA: PAINEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, com sede à Quadra SQN 107, Bloco C, Apartamento nº 424, Parte A, Bairro Distrito, Asa Norte, Município de Brasília - DF, inscrita no **CNPJ/MF sob o nº 40.696.568/0001-03**. **REGISTRO ANTERIOR: R-5, Av-6, R-7 e Av-8, objeto da matrícula nº 18.574 deste CRI da 2ª Circunscrição desta cidade de Luziânia - GO**. Em 05/09/2022. A Oficial Respondente (a) **GCMS**

Av-1=42.289 - Luziânia - GO, 05 de setembro de 2022. ABERTURA DE MATRÍCULA. Esta matrícula foi aberta a requerimento da proprietária, acima qualificada, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **54.990**, em 16/08/2022. Este apartamento será construído de acordo com as normas do **Programa Casa Verde e Amarela**, no valor de R\$ 113.168,54 (cento e treze mil cento e sessenta e oito reais e cinquenta e quatro centavos). Emolumentos: R\$ 24,36; FUNDESP (10%): R\$ 2,44; FUNEMP (3%): R\$ 0,73; FUNCOMP (3%): R\$ 0,73; FEPADSAJ (2%): R\$ 0,49; FUNPROGE (2%): R\$ 0,49; FUNDEPEG (1,25%): R\$ 0,30; ISSQN (3%): R\$ 0,73. A Oficial Respondente (a) **GCMS**.

Av-2=42.289 - Luziânia - GO, 05 de setembro de 2022. 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=18.574**, prenotada nesta Serventia sob o nº **54.990**, em 16/08/2022. Emolumentos: R\$ 2,05; FUNDESP (10%): R\$ 0,21; FUNEMP (3%): R\$ 0,06; FUNCOMP (3%): R\$ 0,06; FEPADSAJ (2%): R\$



Valide aqui
este documento

0,04; FUNPROGE (2%): R\$ 0,04; FUNDEPEG (1,25%): R\$ 0,03; ISSQN (3%): R\$ 0,06. A Oficial Respondente (a) GCMS.

Av-3=42.289 - Luziânia - GO, 05 de setembro de 2022. 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=18.574**, prenotado nesta Serventia sob o nº **54.990**, em 16/08/2022. A Oficial Respondente (a) **GCMS**

Av-4=42.289 - Luziânia - GO, 26 de outubro de 2022. AVERBAÇÃO. Foi registrada a Instituição de Condomínio no Lº 2, sob o número **R-12=18.574** e registrada a Convenção de Condomínio no **Lº 3** Auxiliar, sob o número **5.338**, prenotadas neste Serviço Registral sob o nº **56.118**, em 30/09/2022. Busca: R\$ 7,86. Emolumentos: R\$ 24,06; FUNDESP (10%): R\$ 3,21; FUNEMP (3%): R\$ 0,96; FUNCOMP (3%): R\$ 0,96; FEPADSAJ (2%): R\$ 0,64; FUNPROGE (2%): R\$ 0,64; FUNDEPEG (1,25%): R\$ 0,41; ISSQN (3%): R\$ 0,96. **Selo Eletrônico: 00812209212173328920017.** A Oficial Respondente (a) **GCMS**.

Av-5=42.289 - Luziânia - GO, 23 de maio de 2024. TRANSPORTE. Este imóvel bem como as construções existentes as acessões, benfeitorias e instalações que lhe serão acrescentadas, foi dado pela proprietária/devedora/construtora **Paineiras Empreendimento Imobiliário Ltda**, acima qualificada, em **Hipoteca de 1ª (primeira) Grau**, à credora **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, em virtude de Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção ou Requalificação de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que entre si celebram Paineiras Empreendimento Imobiliário Ltda e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, 30568v053, nº 8.7877.1908409-5, firmado nesta cidade de Luziânia - GO, em 29/01/2024, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **73.597**, em 08/05/2024, para garantia do financiamento no valor de **R\$ 3.188.004,00 (três milhões cento e oitenta e oito mil e quatro reais)**, tendo como objetivo financiar a construção de 35 unidades autônomas, objeto das matrículas nºs **42.276, 42.277, 42.279 à 42.311**, desta Serventia, com o prazo total: Construção/legalização: 36 meses, Amortização: 24 meses, à taxa anual de juros nominal de 8.0000% e efetiva de 8,3000%. Sendo que o valor da garantia hipotecária atribuída a este imóvel para fins do artigo 1.484 do Código Civil, é de R\$ 151.000,00 (cento e cinquenta e um mil reais). Comparecem ainda na qualidade de **fiadores: Carlos Eduardo Pereira dos Santos**, brasileiro, nascido em 21/12/1962, agrônomo, portador da CNH nº 02678964922 DETRAN-DF e inscrito no CPF/MF sob o nº 279.350.271-53, e seu cônjuge **Maria Cristina Amélia Borges dos Santos**, brasileira, nascida em 29/07/1966, administradora, portadora da CI nº 887.521 SESP-DF e inscrita no CPF/MF sob o nº 389.709.611-00, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na SQN 107 Bloco C, Apt 424 Asa Norte, Brasília - DF. O contrato rege-se em seu todo pelo Quadro Resumo e pelos itens 1 a 31, apresentado em 03 vias, uma das quais fica arquivada neste Cartório. A Oficial Respondente (a) **GCMS**.

Av-6=42.289 - Luziânia - GO, 31 de maio de 2024. CORREÇÃO DE OFÍCIO. Conforme artigo 213, Inciso I, alínea "a", da Lei 6.015 de 31/12/1973 e artigo 938, §2º do CNPFE/GO, fica retificado o Av-5 acima, para constar que o financiamento no valor de **R\$ 3.188.004,00 (três milhões cento e oitenta e oito mil e quatro reais)**, tendo como objetivo financiar a construção de 36 unidades autônomas, objeto das matrículas nºs **42.276 à 42.311**, desta Serventia. A Oficial Respondente (a) **GCMS**

Av-7=42.289 - Luziânia - GO, 17 de janeiro de 2025. AVERBAÇÃO DA INSCRIÇÃO MUNICIPAL. De acordo com requerimento, firmado nesta cidade de Luziânia - GO, em 16/01/2025, pela proprietária **Paineiras Empreendimento Imobiliário Ltda**, acima qualificada, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **82.677**, em 16/01/2025, foi pedido que se averbasse e como averbado fica 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

número da Inscrição Municipal do presente imóvel, qual seja, **CCI nº 411913**, conforme Relatório de Espelho do Imóvel, expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade de Luziânia - GO, em 16/01/2025. **Taxa Judiciária:** R\$ 18,87; Prenotação: R\$ 10,66; Busca: R\$ 17,77; Averbação: R\$ 42,63; ISSQN (3%): R\$ 2,13; FUNDESP (10%): R\$ 7,11; FUNEMP (3%): R\$ 2,13; FUNCOMP (3%): R\$ 2,13; FEPADSAJ (2%): R\$ 1,42; FUNPROGE (2%): R\$ 1,42; FUNDEPEG (1,25%): R\$ 0,88. **Selo Eletrônico: 00812501132846625430095.** Assinado digitalmente por Renato de Carvalho Ayres - Oficial Registrador.

Av-8=42.289 - Luziânia - GO, 20 de janeiro de 2025. CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. 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, MO30229v100, nº 8.7877.2122802-3, firmado em Valparaíso de Goiás - GO, em 27/12/2024, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **82.676**, em 16/01/2025, em seu item 1.5, fica **cancelada** a primeira, única e especial hipoteca, transferível a terceiros, objeto do registro **R-16=18.574** desta Serventia, mencionada na **Av-5** desta matrícula. **Taxa Judiciária:** R\$ 18,87; Prenotação: R\$ 5,33; Busca: R\$ 8,88; Averbação: R\$ 21,32; ISSQN (3%): R\$ 1,07; FUNDESP (10%): R\$ 3,55; FUNEMP (3%): R\$ 1,07; FUNCOMP (3%): R\$ 1,07; FEPADSAJ (2%): R\$ 0,72; FUNPROGE (2%): R\$ 0,72; FUNDEPEG (1,25%): R\$ 0,45. **Selo Eletrônico: 00812501133048228920036.** Assinado digitalmente por Renato de Carvalho Ayres - Oficial Registrador.

R-9=42.289 - Luziânia - GO, 20 de janeiro de 2025. 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, MO30229v100, nº 8.7877.2122802-3, firmado em Valparaíso de Goiás - GO, em 27/12/2024, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **82.676**, em 16/01/2025, celebrado entre a proprietária **Paineiras Empreendimento Imobiliário Ltda**, acima qualificada, como alienante, incorporadora e fiadora, construtora e fiadora, entidade organizadora e fiadora, e **MARIA DA PENHA PEREIRA BARBOSA**, brasileira, nascida em 11/01/1983, solteira, declarou não possuir união estável, representante comercial, portadora da **CI nº 4.082.751 SESP-DF** e inscrita no **CPF/MF sob o nº 068.459.986-47**, residente e domiciliada em Q St L Q 22 Lt 75 Ap 201, Setor Leste Gama, em Brasília - DF, como compradora e devedora 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\$ 151.000,00 (cento e cinquenta e um mil reais) e reavaliado pela Prefeitura Municipal de Luziânia, para fins de cobrança de tributos (ITBI), por R\$ 151.000,00 (cento e cinquenta e um mil reais), Duam nº 8827439, pago em 15/01/2025, composto pela integralização dos valores abaixo: R\$ 18.619,33 (dezoito mil, seiscentos e dezenove reais e trinta e três centavos) recursos próprios; R\$ 42.463,00 (quarenta e dois mil, quatrocentos e sessenta e três reais) desconto complemento concedido pelo FGTS/União e R\$



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TN5JQ-8VP9A-3Y8GS-SFA8Q>

R-9.917,67 (oitenta e nove mil, novecentos e dezessete reais e sessenta e sete centavos) financiamento concedido pela credora. O contrato rege-se em seu todo pelas alíneas A a J e pelos itens 1 a 37, 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 do empreendimento, previsto no item 'B.7', apresentado em 03 vias, das quais uma fica arquivada nesta Serventia. 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: 00812501133048228920036**. Assinado digitalmente por Renato de Carvalho Ayres - Oficial Registrador.

R-10=42.289 - Luziânia - GO, 20 de janeiro de 2025. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Em virtude do mesmo contrato acima, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **82.676**, em 16/01/2025, em seu item 14, 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\$ 89.917,67 (oitenta e nove mil, novecentos e dezessete reais e sessenta e sete centavos), que será pago em 360 meses, sendo a data prevista para construção /legalização: 01/03/2027, à taxa anual de juros nominal de 4,2500% e efetiva de 4,3337%, com o valor da primeira prestação de R\$ 474,99 (quatrocentos e setenta e quatro reais e noventa e nove centavos), com vencimento do primeiro encargo mensal em 25/01/2025, sendo que o valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão é de R\$ 151.000,00 (cento e cinquenta e um mil reais). Registro: R\$ 619,66; FUNDESP (10%): R\$ 61,97; FUNEMP (3%): R\$ 18,59; FUNCOMP (3%): R\$ 18,59; FEPADSAJ (2%): R\$ 12,39; FUNPROGE (2%): R\$ 12,39; FUNDEPEG (1,25%): R\$ 7,75; ISSQN (3%): R\$ 18,59. **Selo Eletrônico: 00812501133048228920036**. Assinado digitalmente por Renato de Carvalho Ayres - Oficial Registrador.

Av-11=42.289 - Luziânia - GO, 12 de março de 2025. CONSTRUÇÃO. Pela incorporadora Paineiras Empreendimento Imobiliário Ltda, acima qualificada, requerimento, firmado nesta cidade de Luziânia-GO, em 10/01/2025, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **83.900**, em 14/02/2025, foi pedido que se averbasse e como averbada fica, a construção que realizou neste imóvel, a saber: **APARTAMENTO 102, Modelo A**, composto por sala de estar/jantar, hall de circulação, cozinha, área de serviço, banheiro e dois quartos, possuindo área privativa coberta padrão de **48,30m²**. Tudo de acordo com planta e memorial descritivo, elaborados sob a responsabilidade técnica da Arquiteta e Urbanista, Stefany da Silva de Oliveira, Registro nº 00A1429701, responsável técnica pela autoria do projeto, conforme RRT - Registro de Responsabilidade Técnica nº 10948798, registrada pelo CAU/BR em, 19/11/2021 e pelo Engenheiro Civil, Raniel Cutrim Parente, Registro nº 26309/D-DF, responsável técnico pela execução da obra e pelos cálculos constantes do presente memorial e quadros da NBR 12.721, conforme ART - Anotação de Responsabilidade Técnica nº 1020210279832, registrada pelo CREA-GO, em 14/12/2021; Carta de Habite-se nº 669/2024, expedida pela Prefeitura Municipal de Luziânia, em 23/10/2024, assinada por Arthur de Araújo Melo, Diretor da Divisão de Licenciamento e Fiscalização de Obras. Foi atribuído à construção o valor de R\$ 113.168,54 (cento e treze mil cento e sessenta e oito reais e cinquenta e quatro centavos), conforme Quadros III e IV A da ABNT NBR 12.721 e declarado que enquadram-se nas normas do **Programa Minha Casa Minha Vida**. Isento de emolumentos e custas **Selo Eletrônico: 00812502113455228920055**. Assinado digitalmente por Renato de Carvalho Ayres - Oficial Registrador.

Av-12=42.289 - Luziânia - GO, 23 de junho de 2026. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. De acordo com procedimento administrativo de consolidação da propriedade, iniciado por requerimento da credora fiduciária adiante qualificada, datado de 09/12/2025, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **94.851**, em 09/12/2025, com base no art. 26/26-A da Lei nº 9.514/1997, a devedora fiduciante foi devidamente intimada para quitar, no prazo legal, 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,



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

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\$ 154.758,80 (cento e cinquenta e quatro mil setecentos e cinquenta e oito reais e oitenta centavos). O Município de Luziânia avaliou a propriedade do imóvel em R\$ 154.758,80 (cento e cinquenta e quatro mil setecentos e cinquenta e oito reais e oitenta 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: 00812512013196725430139**. Assinado digitalmente por Dannylo 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, 24/06/2026



PODER JUDICIÁRIO ESTADO DE GOIÁS
Selo eletrônico de fiscalização:
00812606245582534420025
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/TN5JQ-8VP9A-3Y8GS-SFA8Q>