



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: 147660.2.0052513-06

CERTIFICA, que a presente é reprodução autêntica da **MATRÍCULA nº 52.513**, 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 GR – VILLE VIII**, situado na zona suburbana desta cidade de Luziânia - GO, no loteamento denominado **PARQUE ESTRELA D'ALVA IX**, será composto por 01 sala, 01 cozinha, 01 área de serviço, 01 circulação, 01 banheiro social e 02 quartos, sendo que um dos quartos possui uma varanda privativa, área privativa de **56,70m²**, área comum de divisão não proporcional de 10,56m², área comum de divisão proporcional de 3,65m², área comum total de 14,21m², coeficiente de proporcionalidade de 0,1644701210, área total real de 70,91m², área equivalente total de 58,31m², área de terreno de uso exclusivo de 0,00m², área de terreno de uso comum de 60,00m², área terreno total de 60,00 m², 01 vaga de estacionamento descoberta 102. A ser edificado no Lote **04** da Quadra **276**, com a área de **360,00 m²**, confrontando pela frente com a Rua 90, com 12,00 metros; pelo fundo com o lote 03, com 12,00 metros; pelo lado direito com o lote 02, com 30,00 metros e pelo lado esquerdo com o lote 06, com 30,00 metros. **PROPRIETÁRIA: ANA GUEDES CONSTRUTORA LTDA**, com sede e foro na Rua 13, Quadra 40, Lote 34, Casa 03, Morada Nobre, Valparaíso de Goiás - GO, inscrita no **CNPJ/MF sob nº 43.350.327/0001-04**. **REGISTRO ANTERIOR: R-4, R-5 e Av-6, objeto da matrícula nº 10.973 deste CRI da 2ª Circunscrição desta cidade de Luziânia - GO**. Em 02/01/2025. Busca: R\$ 8,33; 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: 00812412113692428920044**. Assinado digitalmente por Renato de Carvalho Ayres - Oficial Registrador.

Av-1=52.513 - Luziânia - GO, 02 de janeiro de 2025. AVERBAÇÃO DE ABERTURA DE MATRÍCULA. Esta matrícula foi aberta a requerimento da proprietária, firmado nesta cidade, em 18/11/2024, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **81.702**, em 16/12/2024. Este apartamento será construído de acordo com as normas do **Programa Minha Casa, Minha Vida**, no valor de R\$ 77.865,47 (setenta e sete mil oitocentos e sessenta e cinco reais e quarenta e sete centavos). Averbação: R\$ 20,00; FUNDESP (10%): R\$ 2,00; FUNEMP (3%): R\$ 0,60; FUNCOMP (3%): R\$ 0,60; FEPADSAJ (2%): R\$ 0,40; FUNPROGE (2%): R\$ 0,40; FUNDEPEG (1,25%): R\$ 0,25; ISSQN (3%): R\$ 0,60. **Selo Eletrônico: 00812412113692428920044**. Assinado digitalmente por Renato de Carvalho Ayres - Oficial Registrador.



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PEBFZ-DSKM3-SYN38-VZDBB>

Av-2=52.513 - Luziânia - GO, 02 de janeiro de 2025. INCORPORAÇÃO DE CONDOMÍNIO. 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-5=10.973**, prenotada nesta Serventia sob o nº **81.702**, em 16/12/2024. Isento de emolumentos e custas **Selo Eletrônico: 00812412113692428920044**. Assinado digitalmente por Renato de Carvalho Ayres - Oficial Registrador.

Av-3=52.513 - Luziânia - GO, 02 de janeiro de 2025. 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-6=10.973**, prenotada nesta Serventia sob o nº **81.702**, em 16/12/2024. Isento de emolumentos e custas **Selo Eletrônico: 00812412113692428920044**. Assinado digitalmente por Renato de Carvalho Ayres - Oficial Registrador.

Av-4=52.513 - Luziânia - GO, 18 de fevereiro de 2025. AVERBAÇÃO DA INSCRIÇÃO MUNICIPAL. De acordo com requerimento, firmado nesta cidade de Luziânia - GO, em 29/01/2025, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **83.310**, em 30/01/2025, foi pedido que se averbasse e como averbado fica o número da Inscrição Municipal do presente imóvel, qual seja, **CCI nº 419462**, conforme Relatório de Espelho do Imóvel, expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade de Luziânia - GO, emitida em 03/02/2025. Busca: R\$ 8,88; Averbação: R\$ 21,32; FUNDESP (10%): R\$ 2,13; FUNEMP (3%): R\$ 0,64; FUNCOMP (3%): R\$ 0,64; FEPADSAJ (2%): R\$ 0,43; FUNPROGE (2%): R\$ 0,43; FUNDEPEG (1,25%): R\$ 0,27; ISSQN (3%): R\$ 0,64. **Selo Eletrônico: 00812501275640828920051**. Assinado digitalmente por Renato de Carvalho Ayres - Oficial Registrador.

Av-5=52.513 - Luziânia - GO, 18 de fevereiro de 2025. CONSTRUÇÃO. Pela proprietária **Ana Guedes Construtora Ltda**, acima qualificada, a requerimento firmado nesta cidade, em 29/01/2025, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **83.310**, em 30/01/2025, 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 circulação, 01 banheiro social e 02 quartos, sendo que um dos quartos possui uma varanda privativa, área privativa de **56,70 m²**. Tudo de acordo com planta e memorial descritivo, elaborados sob a responsabilidade técnica do engenheiro civil, Rhodney Jacinto Lazaro, Registro nº 33451/D-DF; ART - Anotação de Responsabilidade Técnica nº 1020240161312, registrada pelo CREA-GO, em 12/06/2024; Carta de Habite-se nº 059/2025, expedida pela Prefeitura Municipal de Luziânia, em 27/01/2025, assinada por Arthur de Araújo Melo, Diretor da DLFO. Foi dado à construção deste imóvel o valor total de R\$ 77.865,47 (setenta e sete mil oitocentos e sessenta e cinco reais e quarenta e sete centavos), conforme Quadro IV A da ABNT NBR 12.721 e declarado que foi construída de acordo com as normas do **Programa Minha Casa, Minha Vida**. Isento de emolumentos e custas **Selo Eletrônico: 00812501275640828920051**. Assinado digitalmente por Renato de Carvalho Ayres - Oficial Registrador.

Av-6=52.513 - Luziânia - GO, 18 de fevereiro de 2025. AVERBAÇÃO. Foi registrada a Instituição de Condomínio no Lº 2, sob o número **R-9=10.973**, prenotada neste Serviço Registral sob o nº **83.312**, em 30/01/2025. Busca: R\$ 8,88; Averbação: R\$ 21,32; FUNDESP (10%): R\$ 2,13; FUNEMP (3%): R\$ 0,64; FUNCOMP (3%): R\$ 0,64; FEPADSAJ (2%): R\$ 0,43; FUNPROGE (2%): R\$ 0,43; FUNDEPEG (1,25%): R\$ 0,27; ISSQN (3%): R\$ 0,64. **Selo Eletrônico: 00812501275640828920053**. Assinado digitalmente por Renato de Carvalho Ayres - Oficial Registrador.

Av-7=52.513 - Luziânia - GO, 18 de fevereiro de 2025. AVERBAÇÃO. Foi registrada a Convenção de Condomínio no Lº 3 Auxiliar, sob o número **6.849**, prenotada neste Serviço Registral sob o nº **83.312**, em 30/01/2025. Averbação: R\$ 21,32; FUNDESP (10%): R\$ 2,13; FUNEMP (3%): R\$ 0,64; FUNCOMP



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

(3%): R\$ 0,64; FEPADSAJ (2%): R\$ 0,43; FUNPROGE (2%): R\$ 0,43; FUNDEPEG (1,25%): R\$ 0,27; ISSQN (3%): R\$ 0,64. **Selo Eletrônico: 00812501275640828920053.** Assinado digitalmente por Renato de Carvalho Ayres - Oficial Registrador.

R-8=52.513 - Luziânia - GO, 19 de setembro de 2025. COMPRA E VENDA. Por Instrumento Particular de Venda e Compra com Alienação Fiduciária em Garantia, dentro do SFH e do Programa Minha Casa Minha Vida (Contrato nº 8.4444.3975828-0), celebrado em 09/09/2025, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **91.493**, em 11/09/2025, a propriedade deste imóvel foi vendida pela transmitente **Ana Guedes Construtora Ltda**, acima qualificada, ao adquirente **CLAUDIOMAR BATISTA ALVES**, brasileiro, solteiro, (que declarou não manter união estável), vendedor domicílio ambulantes bancas, **CNH nº 08824401600 DETRAN/PA** e **CPF nº 113.315.156-61**, residente e domiciliado na R Brasil Q 69, L 7, 0, Setor Centro, Jardim do Ingá, Luziânia/GO, pelo preço de R\$160.000,00 (cento e sessenta mil reais), pago da seguinte forma: R\$28.578,70 (vinte e oito mil, quinhentos e setenta e oito reais e setenta centavos) com recursos próprios; R\$23.050,00 (vinte e três mil e cinquenta reais) com desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União e R\$108.371,30 (cento e oito mil, trezentos e setenta e um reais e trinta centavos) com recursos do financiamento de que trata o registro a seguir. A propriedade do imóvel foi avaliada pela Prefeitura Municipal de Luziânia, para fins de cobrança do imposto de transmissão (ITBI), em R\$160.000,00 (cento e sessenta mil reais), conforme Documento Único de Arrecadação Municipal - DUAM nº 9341565, pago em 10/09/2025. Taxa Judiciária: R\$19,78; Prenotação: R\$5,33; Busca: R\$8,88; Registro: R\$1.254,54; ISSQN (3%): R\$38,07; FUNDESP (10%): R\$126,87; FUNEMP (3%): R\$38,07; FUNCOMP (6%): R\$76,12; FEPADSAJ (2%): R\$25,38; FUNPROGE (2%): R\$25,38; FUNDEPEG (1,25%): R\$15,86. **Selo Eletrônico: 00812509113048628920004.** Assinado digitalmente por Eliene Dos Santos Moreira - Escrevente.

R-9=52.513 - Luziânia - GO, 19 de setembro de 2025. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Por Instrumento Particular de Venda e Compra com Alienação Fiduciária em Garantia, dentro do SFH e do Programa Minha Casa Minha Vida (Contrato nº 8.4444.3975828-0), celebrado em 09/09/2025, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **91.493**, em 11/09/2025, a propriedade deste imóvel foi alienada fiduciariamente em favor da 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, nos termos da Lei nº 9.514/1997, para garantia da dívida no valor de R\$108.371,30 (cento e oito mil, trezentos e setenta e um reais e trinta centavos), a ser paga em 420 (quatrocentos e vinte) meses, à taxa anual de juros nominal de 5,0000% e efetiva de 5,1161%, com o valor da primeira prestação de R\$569,99 (quinhentos e sessenta e nove reais e nove centavos), com vencimento do primeiro encargo mensal em 10/10/2025, sendo atribuído à propriedade do imóvel o valor de R\$160.000,00 (cento e sessenta mil reais) para fins de venda em público leilão. Registro: R\$931,40; FUNDESP (10%): R\$93,14; FUNEMP (3%): R\$27,94; FUNCOMP (6%): R\$55,88; FEPADSAJ (2%): R\$18,63; FUNPROGE (2%): R\$18,63; FUNDEPEG (1,25%): R\$11,64; ISSQN (3%): R\$27,94. **Selo Eletrônico: 00812509113048628920004.** Assinado digitalmente por Eliene Dos Santos Moreira - Escrevente.



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PEBFZ-DSKM3-SYN38-VZDBB>

Av-10=52.513 - Luziânia - GO, 31 de julho de 2026. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. De acordo com procedimento administrativo de consolidação da propriedade, iniciado por requerimento da credora fiduciária adiante qualificada, datado de 13/02/2026, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **97.154**, em 13/02/2026, 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.9**, 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 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\$ 162.126,59 (cento e sessenta e dois mil cento e vinte e seis reais e cinquenta e nove centavos). O Município de Luziânia avaliou a propriedade do imóvel em R\$ 162.126,59 (cento e sessenta e dois mil cento e vinte e seis reais e cinquenta e nove 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; Averbção: 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: 00812602112940125430059.** 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, 03/08/2026



PODER JUDICIÁRIO ESTADO DE GOIÁS

Selo eletrônico de fiscalização:

00812608032924534420022

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.

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



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

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/PEBFZ-DSKM3-SYN38-VZDBB>