



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: 147660.2.0042305-75

CERTIFICA, que a presente é reprodução autêntica da **MATRÍCULA nº 42.305**, 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 202, Modelo C**, localizado no **PRIMEIRO PAVIMENTO do BLOCO G 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 de 0,0118192712, área total real de 63,74m², área equivalente total de 54,03m², e vaga de estacionamento apartamento 202-G. 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=42.305 - 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=42.305 - 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=42.305 - 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=42.305 - 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=42.305 - 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=42.305 - 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=42.305 - Luziânia - GO, 17 de setembro de 2024. AVERBAÇÃO DA INSCRIÇÃO MUNICIPAL. De acordo com requerimento, firmado nesta cidade de Luziânia - GO, em 06/09/2024, pela proprietária **Paineiras Empreendimento Imobiliário Ltda**, acima qualificada, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **78.079**, em 06/09/2024, 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 411929**, conforme Relatório de Espelho do Imóvel, expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade de Luziânia - GO, em 17/09/2024. **Taxa Judiciária:** R\$ 18,87. Prenotação - R\$ 10,00, Busca - R\$ 16,67, Averbação - R\$ 39,98; FUNDESP (10%): R\$ 6,67; FUNEMP (3%): R\$ 2,00; FUNCOMP (3%): R\$ 2,00; FEPADSAJ (2%): R\$ 1,33; FUNPROGE (2%): R\$ 1,33; FUNDEPEG (1,25%): R\$ 0,84; ISSQN (3%): R\$ 2,00. **Selo Eletrônico: 00812409012270625430187.** O Oficial Registrador **RCAYRES**.

Av-8=42.305 - Luziânia - GO, 17 de setembro 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, MO30229v098, nº 8.7877.2079812-8, firmado em Brasília - DF, em 04/09/2024, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **78.086**, em 06/09/2024, 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\$ 5,00, 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: 00812409012270228920089.** O Oficial Registrador **RCAYRES**.

R-9=42.305 – Luziânia – GO, 17 de setembro 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, MO30229v098, nº 8.7877.2079812-8, firmado em Brasília - DF, em 04/09/2024, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **78.086**, em 06/09/2024, celebrado entre a proprietária **Paineiras Empreendimento Imobiliário Ltda**, acima qualificada, como alienante, incorporadora e fiadora, construtora e fiadora, entidade organizadora e fiadora, e **CELSO RICARDO FIGUEIREDO DE MATOS**, brasileiro, nascido em 15/08/1979, solteiro, declarou não possuir união estável, eletricista, portador da **CNH nº 02600214882 DETRAN-DF** e inscrito no **CPF/MF sob o nº 710.587.531-34**, residente e domiciliado na Quadra E 8 L 12, 08, Cidade Jardim Marília, 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\$ 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 8566631, pago em 05/09/2024, composto pela integralização dos valores abaixo: R\$ 18.729,80 (dezoito mil setecentos e vinte e nove reais e oitenta centavos) recursos próprios; R\$ 42.463,00 (quarenta e dois mil e quatrocentos e sessenta e três reais) desconto complemento concedido pelo FGTS/União e R\$ 89.807,20 (oitenta e nove mil oitocentos e sete reais e vinte 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', e pelo Termo de Ciência das Alterações Promovidas pela Lei nº 14.711/2023, firmado em Brasília - DF, em 04/09/2024, apresentado 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;



Valide aqui
este documento

FUNPROGE (2%): R\$ 23,53; FUNDEPEG (1,25%): R\$ 14,71; ISSQN (3%): R\$ 35,30. **Selo Eletrônico:** 00812409012270228920089. O Oficial Registrador **RCAYRES**.

R-10=42.305 – Luziânia – GO, 17 de setembro de 2024. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Em virtude do mesmo contrato acima, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **78.086**, em 06/09/2024, 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\$ 89.807,20 (oitenta e nove mil oitocentos e sete reais e vinte 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\$ 474,42 (quatrocentos e setenta e quatro reais e quarenta e dois centavos), com vencimento do primeiro encargo mensal em 07/10/2024, 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\$ 581,19; FUNDESP (10%): R\$ 58,12; FUNEMP (3%): R\$ 17,44; FUNCOMP (3%): R\$ 17,44; FEPADSAJ (2%): R\$ 11,62; FUNPROGE (2%): R\$ 11,62; FUNDEPEG (1,25%): R\$ 7,26; ISSQN (3%): R\$ 17,44. **Selo Eletrônico: 00812409012270228920089.** O Oficial Registrador **RCAYRES**.

Av-11=42.305 - 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 202, Modelo C**, 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=42.305 - Luziânia - GO, 30 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 21/11/2025, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **94.267**, em 21/11/2025, 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.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 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\$ 155.309,76 (cento e cinquenta e cinco mil trezentos e nove reais e setenta e seis centavos). O Município de Luziânia avaliou a propriedade do imóvel em R\$ 155.309,76 (cento e cinquenta e cinco mil trezentos e nove 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



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\$ 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: 00812511213084325430045.** 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:

00812608032924534420025

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