



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: 147660.2.0021326-59**

**CERTIFICA**, que a presente é reprodução autêntica da **MATRÍCULA nº 21.326**, 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 **02**, do **Pavimento Térreo**, localizado no **RESIDENCIAL PORTUGAL 2017 - I**, situado na zona suburbana desta cidade de Luziânia - GO, no loteamento denominado **Jardim do Ingá**, composto de 01 sala, 02 halls, 01 cozinha, 01 área de serviço, 01 banheiro social e 02 quartos, com a área privativa de **66,67 m²**; área comum de divisão não proporcional de 0,00 m²; área comum de divisão proporcional de 7,069 m²; coeficiente de proporcionalidade de 0,2359400998; área total real de 73,739 m²; área equivalente total de 70,879 m² e vaga de estacionamento 02; confrontando pela frente com a área externa e Rua Portugal; pelo fundo com a área externa e lote 01; pelo lado direito com a escada de acesso ao 1º Pavimento, hall externo e Apartamento 01 e pelo lado esquerdo com o lote 15; conforme Carta de Habite-se nº 447/2017, expedida pela Prefeitura Municipal de Luziânia, em 09/11/2017, assinada por Anderson Arão Seleski, Diretor da Divisão de Licenciamento e Fiscalização de Obras; CND - Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 002782017-88888871, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, Ministério da Fazenda, em 05/12/2017, com validade até 03/06/2018. Edificado no lote **16** da quadra **99**, com a área de **300,00 m²**, confrontando pela frente com a Rua Portugal, com 10,00 metros; pelo fundo com o lote 01, com 10,00 metros; pelo lado direito com os lotes 17, 18 e 19, com 30,00 metros e pelo lado esquerdo com o lote 15, com 30,00 metros. **PROPRIETÁRIO**: **J.G.F. CONSTRUÇÕES EIRELI**, com sede na Avenida Lucena Roriz, Quadra 58, Lote 89, Jardim do Ingá, zona suburbana desta cidade de Luziânia - GO, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ /MF sob o nº 24.935.237/0001-22, titulada por **José Gomes Feitoza**. **REGISTRO ANTERIOR**: **Matrícula, R-2, Av-3 e R-4=13.468 do CRI da 2ª Circunscrição de Luziânia - GO**. Em 22/12/2017. A Oficial Respondente (a) **MGCAVALCANTE**

**Av-1=21.326** - Esta matrícula foi aberta a requerimento da proprietária, firmado nesta cidade de Luziânia - GO, em 23/11/2017. Este apartamento foi construído de acordo com as normas do **Programa Minha Casa Minha Vida**, no valor de R\$ 70.588,47 (setenta mil, quinhentos e oitenta e oito reais e quarenta e sete centavos). **Protocolo** : 21.122. **Emolumentos** : Matrícula: R\$ 15,00. **Fundos/ISSQN** : R\$ 6,30. (FUNDESP 10%; FUNESP 8%; ESTADO 5%; FESEMP 4%; FUNEMP 3%; FUNCOMP 3%; FEPADSAJ 2%; FUNPROGE 2%; FUNDEPEG 2%; ISSQN 3%). Em 22/12/2017. A Oficial Respondente (a) **MGCAVALCANTE**



Valide aqui  
este documento

**Av-2=21.326** - Foi registrada a Instituição de Condomínio no Lº 2, sob o número R-4=13.468 **Protocolo** : 21.120. Em 22/12/2017. A Oficial Respondente (a) **MGCAVALCANTE**

**Av-3=21.326** - Foi registrada a Convenção de Condomínio no Lº 3 Auxiliar, sob o número 2.552. **Protocolo** : 21.121. Em 22/12/2017. A Oficial Respondente (a) **MGCAVALCANTE**

**R-4=21.326** - Em virtude de Contrato de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no Sistema Financeiro de Habitação - Carta de Crédito Individual FGTS/Programa Minha Casa, Minha Vida - CCFGTS/PMCMV - SFH com utilização do FGTS do Devedor, nº 8.4444.1783293-2, firmado nesta cidade de Luziânia - GO, em 05/03/2018, entre J.G.F. Construções Eireli - ME, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.935.237/0001-22, situada na Avenida Lucena Roriz, Quadra 58, Lote 89, Jardim do Ingá, zona suburbana desta cidade de Luziânia - GO, como vendedora e, **VALDINEI DE MOURA MAGALHÃES**, brasileiro, nascido em 17/11/1975, solteiro, trabalhador de usinagem de metais, portador da Carteira de Identidade nº 4010046 PC-DF e do CPF nº 922.985.596-00, residente e domiciliado na Rua 83, Quadra 135, Lote 04, Parque Estrela D'Alva IX, zona suburbana desta 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\$ 126.000,00 (cento e vinte e seis mil reais) e reavaliado pela Prefeitura Municipal de Luziânia, para fins de cobrança de tributos (ITBI), por R\$ 126.000,00 (cento e vinte e seis mil reais), composto pela integralização dos valores abaixo: R\$ 9.309,49 (nove mil, trezentos e nove reais e quarenta e nove centavos) recursos próprios; R\$ 10.207,00 (dez mil, duzentos e sete reais) desconto concedido pelo FGTS/União (complemento); R\$ 5.683,51 (cinco mil, seiscentos e oitenta e três reais e cinquenta e um centavos) recursos da conta vinculada do FGTS e R\$ 100.800,00 (cem mil e oitocentos reais) financiamento concedido pela credora. O contrato rege-se em seu todo pelas alíneas A a E e pelos itens 1 a 33, expedido em três vias, uma das quais fica arquivada neste Cartório. **Protocolo** : 22.345. **Taxa Judiciária** : R\$ 13,54. **Emolumentos** : Prenotação: R\$ 3,00. Busca: R\$ 5,00. Registro: R\$ 706,20. **Fundos/ISSQN** : R\$ 299,97. (FUNDESP 10%; FUNESP 8%; ESTADO 5%; FESEMPs 4%; FUNEMP 3%; FUNCOMP 3%; FEPADSAJ 2%; FUNPROGE 2%; FUNDEPEG 2%; ISSQN 3%). Em 13/03/2018. A Oficial Respondente (a) **MGCAVALCANTE**

**R-5=21.326** - Em virtude do mesmo contrato acima, em seu item 13, foi este imóvel dado em alienação fiduciária à credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, nos termos da Lei 9.514 de 20/11/1997, para garantia do financiamento no valor de R\$ 100.800,00 (cem mil e oitocentos reais), que será pago em 360 meses, à taxa anual de juros nominal de 5,0000% e efetiva de 5,1161%, com o valor da primeira prestação de R\$ 575,51 (quinhentos e setenta e cinco reais e cinquenta e cinco centavos), com vencimento em 05/04/2018, sendo que o valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão é de R\$ 126.000,00 (cento e vinte e seis mil reais). **Protocolo** : 22.345. **Emolumentos** : Registro: R\$ 524,30. **Fundos/ISSQN** : R\$ 220,22. (FUNDESP 10%; FUNESP 8%; ESTADO 5%; FESEMPs 4%; FUNEMP 3%; FUNCOMP 3%; FEPADSAJ 2%; FUNPROGE 2%; FUNDEPEG 2%; ISSQN 3%). Em 13/03/2018. A Oficial Respondente (a) **MGCAVALCANTE**

**Av-6=21.326 - 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 15/12/2025, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **95.097**, em 15/12/2025, 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.5**, 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\$



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**

134.654,00 (cento e trinta e quatro mil seiscentos e cinquenta e quatro reais). O Município de Luziânia avaliou a propriedade do imóvel em R\$ 134.654,00 (cento e trinta e quatro mil seiscentos e cinquenta e quatro reais) 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\$ 558,84; ISSQN (3%): R\$ 17,62; FUNDESP (10%): R\$ 58,73; FUNEMP (3%): R\$ 17,62; FUNCOMP (3%): R\$ 35,24; FEPADSAJ (2%): R\$ 11,75; FUNPROGE (2%): R\$ 11,75; FUNDEPEG (1.25%): R\$ 7,34. Selo Eletrônico: **00812512113018425430083**. 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, 26/06/2026



PODER JUDICIÁRIO ESTADO DE GOIÁS

Selo eletrônico de fiscalização:

00812606245582534420085

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.



Valide aqui  
este documento

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/LWQJ2-7ZMJR-5RBAW-RPMUS>

