



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: 147660.2.0049849-44

CERTIFICA, que a presente é reprodução autêntica da **MATRÍCULA nº 49.849**, 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 101**, localizado no **1º PAVIMENTO**, do **RESIDENCIAL MARQUES VILLE - XXIII**, situado na zona suburbana desta cidade de Luziânia - GO, no loteamento denominado **JARDIM DO INGÁ**, composto por 01 sacada, 01 sala, 01 cozinha, 01 área de serviço, 01 circulação, 01 banheiro social e 02 quartos, com área privativa de **64,44m²**, área comum de divisão não proporcional de 10,58m², área comum de divisão proporcional de 5,465m², área comum total de 16,045m², coeficiente de proporcionalidade de 0,16666666, área total real de 80,485m², área equivalente total de 66,575m², área de terreno de uso exclusivo de 0,00m², área de terreno de uso comum de 50,00m², área de terreno total de 50,00m², e 01 vaga de estacionamento descoberta 101. Edificado no Lote **45**, da Quadra **106**, com a área de **300,00 m²**, confrontando pela frente com a Rua Botucatu, com 10,00 metros; pelo fundo com parte do lote 06, com 10,00 metros; pelo lado direito com o lote 46, com 30,00 metros e pelo lado esquerdo com o lote 44, com 30,00 metros. Este imóvel encontra-se lançado no cadastro imobiliário na Prefeitura Municipal desta cidade de Luziânia - GO, sob o **CCI nº 416897**. **PROPRIETÁRIA: AVANCE CONSTRUTORA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, nome fantasia **Avance Construtora**, inscrita no **CNPJ/MF sob o nº 26.155.165/0001-26**, estabelecida na Avenida Bernardo Sayão, Quadra 10, Lotes 47/48, Sala 109 – Jardim do Ingá – Luziânia /GO, CEP: 72.850-150. **REGISTRO ANTERIOR: R-1, Av-2, Av-3, Av-4, R-5 e Av-6, objeto da matrícula nº 47.123 deste CRI da 2ª Circunscrição desta cidade de Luziânia - GO**. Em 13/06/2024. A Oficial Respondente (a) **GCMS**.

Av-1=49.849 - Luziânia - GO, 13 de junho de 2024. ABERTURA DE MATRÍCULA. Esta matrícula foi aberta a requerimento da proprietária, acima qualificada, firmado nesta cidade, em 13/05/2024, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **74.154**, em 21/05/2024. Busca: R\$ 8,33; Matrícula: R\$ 25,83; FUNDESP (10%): R\$ 3,41; FUNEMP (3%): R\$ 1,02; FUNCOMP (3%): R\$ 1,02; FEPADSAJ (2%): R\$ 0,69; FUNPROGE (2%): R\$ 0,69; FUNDEPEG (1,25%): R\$ 0,42; ISSQN (3%): R\$ 1,02. **Selo Eletrônico: 00812405212184828920020**. A Oficial Respondente (a) **GCMS**.

Av-2=49.849 - Luziânia - GO, 13 de junho de 2024. AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO. De acordo com requerimento, firmado nesta cidade, datado de 13/05/2024, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **74.154**, em 21/05/2024, foi pedido que se averbasse e como averbada fica, a construção que realizou neste imóvel, ou seja, **APARTAMENTO 101**, composto por 01 sacada, 01 sala, 01 cozinha, 01 área de serviço, 01 circulação, 01 banheiro social e 02 quartos, com área privativa de **64,44m²**, conforme planta e



Valide aqui
este documento

memorial descritivo elaborados sob a responsabilidade técnica do engenheiro civil, Rhodney Jacinto Lazaro, RNP: 0721827756, Registro nº 33451/D-DF; ART - Anotação de Responsabilidade Técnica nº 1020240005884, registrada pelo CREA-GO, em 08/01/2024; Carta de Habite-se nº 226/2024, expedida em 17/04/2024, pela Prefeitura Municipal de Luziânia - GO e assinada por Arthur de Araújo Melo, Diretor da Divisão de Licenciamento e Fiscalização de Obras e Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União - CND, Aferição: nº **90.019.25355/77-001**, emitida pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, Ministério da Economia, em 20/05/2024, com validade até 16/11/2024. Foi dado à construção deste imóvel o valor total de R\$ 85.632,38 (oitenta e cinco mil seiscentos e trinta e dois reais e trinta e oito centavos), conforme Quadro IV A da ABNT NBR 12.721 e declarado que foi construído de acordo com as normas do **Programa Minha Casa Minha Vida**. Averbação: R\$ 174,36; FUNDESP (10%): R\$ 17,44; FUNEMP (3%): R\$ 5,23; FUNCOMP (3%): R\$ 5,23; FEPADSAJ (2%): R\$ 3,49; FUNPROGE (2%): R\$ 3,49; FUNDEPEG (1,25%): R\$ 2,18; ISSQN (3%): R\$ 5,23. **Selo Eletrônico: 00812405212184828920020**. A Oficial Respondente (a) **GCMS**.

Av-3=49.849 - Luziânia - GO, 13 de junho de 2024. AVERBAÇÃO. Foi registrada a Instituição de Condomínio no Lº 2, sob o número **R-5=47.123** e registrada a Convenção de Condomínio no **Lº 3 Auxiliar**, sob o número **6.377**, prenotadas neste Serviço Registral sob o nº **74.155**, em 21/05/2024. Busca: R\$ 8,33; Registro: R\$ 2,17; Averbação: R\$ 20,00; FUNDESP (10%): R\$ 3,05; FUNEMP (3%): R\$ 0,92; FUNCOMP (3%): R\$ 0,92; FEPADSAJ (2%): R\$ 0,61; FUNPROGE (2%): R\$ 0,61; FUNDEPEG (1,25%): R\$ 0,38; ISSQN (3%): R\$ 0,92. **Selo Eletrônico: 00812405212184828920021**. A Oficial Respondente (a) **GCMS**.

R-4=49.849 – Luziânia – GO, 16 de setembro de 2024. COMPRA E VENDA. Em virtude de Contrato por Instrumento Particular, com Caráter de Escritura Pública, na forma do §5º do Art. 61 da Lei 4.380/1964, de Venda e Compra de Imóvel Residencial, Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - CCFGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida, MO30173Av106, nº 8.4444.3569716-2, firmado em Valparaíso de Goiás - GO, em 03/09/2024, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **78.094**, em 06/09/2024, celebrado entre a proprietária **Avance Construtora Ltda**, acima qualificada, como vendedora e, **MARCOS VINICIUS DE OLIVEIRA**, brasileiro, nascido em 22/10/2001, solteiro, declarou não possuir união estável, auxiliar de escritório, portador da **CI nº 3.868.376 SSP-DF** e inscrito no **CPF/MF sob o nº 709.543.921-40**, residente e domiciliado na Q Avenida Zilma Guimarães Rosa Q 31 L 6 Sn, 0, Apart 204, Jardim Sion, 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\$ 145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais) reavaliado pela Prefeitura Municipal de Luziânia, para fins de cobrança de tributos (ITBI), por R\$ 145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais), Duam nº 8566788, pago em 05/09/2024, composto pela integralização dos valores abaixo: R\$ 41.570,00 (quarenta e um mil e quinhentos e setenta reais) desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União e R\$ 103.430,00 (cento e três mil e quatrocentos e trinta reais) financiamento concedido pela credora. O contrato rege-se em seu todo pelas alíneas A a L e pelos itens 1 a 31, apresentado em 03 vias, das quais uma fica arquivada nesta Serventia. **Taxa Judiciária:** R\$ 18,87. Prenotação - R\$ 5,00, Busca - R\$ 8,33, Registro - R\$ 1.176,65; FUNDESP (10%): R\$ 119,00; FUNEMP (3%): R\$ 35,70; FUNCOMP (3%): R\$ 35,70; FEPADSAJ (2%): R\$ 23,80; FUNPROGE (2%): R\$ 23,80; FUNDEPEG (1,25%): R\$ 14,87; ISSQN (3%): R\$ 35,70. **Selo Eletrônico: 00812409012270228920092**. O Oficial Registrador **RCAYRES**.

R-5=49.849 – Luziânia – GO, 16 de setembro de 2024. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Em virtude do mesmo contrato acima, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **78.094**, em 06/09/2024, em seu item 10, 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\$ 103.430,00 (cento e três mil e quatrocentos e trinta reais), que será pago em 360 meses, à taxa anual de juros nominal



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

de 4.7500% e efetiva de 4.8547%, com o valor da primeira prestação de R\$ 558,31 (quinhentos e cinquenta e oito reais e trinta e um centavos), com vencimento do primeiro encargo mensal em 04/10/2024, sendo que o valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão é de R\$ 145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais). Registro - R\$ 873,57; FUNDESP (10%): R\$ 87,36; FUNEMP (3%): R\$ 26,21; FUNCOMP (3%): R\$ 26,21; FEPADSAJ (2%): R\$ 17,47; FUNPROGE (2%): R\$ 17,47; FUNDEPEG (1,25%): R\$ 10,92; ISSQN (3%): R\$ 26,21. **Selo Eletrônico: 00812409012270228920092.** O Oficial Registrador **RCAYRES.**

Av-6=49.849 - Luziânia - GO, 10 de fevereiro de 2026. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. De acordo com procedimento administrativo de consolidação da propriedade, iniciado por requerimento da credora fiduciária adiante qualificada, datado de 10/04/2025, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **85.821**, em 10/04/2025, 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\$ 147.750,41 (cento e quarenta e sete mil setecentos e cinquenta reais e quarenta e um centavos). O Município de Luziânia avaliou a propriedade do imóvel em R\$ 147.750,41 (cento e quarenta e sete mil setecentos e cinquenta reais e quarenta e um centavos), para fins de cobrança do ITBI. Sobre a propriedade ora consolidada pesa a **RESTRICÇÃO 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; Averbção: R\$ 558,84; ISSQN (3%): R\$ 17,62; FUNDESP (10%): R\$ 58,73; FUNEMP (3%): R\$ 17,62; FUNCOMP (6%): R\$ 35,24; FEPADSAJ (2%): R\$ 11,75; FUNPROGE (2%): R\$ 11,75; FUNDEPEG (1.25%): R\$ 7,34. **Selo Eletrônico: 00812504012882425430246.** 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



Valide aqui
este documento

O referido é verdade e dou fé.
Luziânia/GO, 12/02/2026



PODER JUDICIÁRIO ESTADO DE GOIÁS

Selo eletrônico de fiscalização:

00812602113579734420075

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.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RN8RU-HWFAM-HWLBF-QF7RJ>