



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: 147660.2.0037268-54

CERTIFICA, que a presente é reprodução autêntica da **MATRÍCULA nº 37.268**, 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 201**, localizado no **2º PAVIMENTO**, do **BLOCO H ED. TORRE DE TV**, do **RESIDENCIAL BRASÍLIA**, situado na zona suburbana desta cidade de Luziânia - GO, no loteamento denominado **Jardim Zuleika - Gleba A**, será composto de 02 quartos, 01 banheiro, 01 sala/cozinha e 01 vaga de estacionamento acessória nº 54, com área privativa de **48,11 m²**, área comum de divisão não proporcional de 12,37 m², área comum de divisão proporcional de 31,27 m², área comum total de 43,64 m², coeficiente de proporcionalidade de 0,01042, área total real de 91,75 m², área equivalente total de 53,48 m². A ser edificado no lote **01**, da Quadra **15**, formado pela unificação dos lotes 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 31, 32, 33, 34, 35 e 36, da quadra 15, apresentado o conjunto a área de **5.400,00 m²**, confrontando pela frente com a Rua São Caetano, com 60,00 metros; pelo fundo com os lotes 13 e 30, da quadra 15, com 60,00 metros; pelo lado direito com a Rua Marília, com 90,00 metros e pelo lado esquerdo com a Rua Tupã, com 90,00 metros. **As confrontações foram tomadas de quem posicionado na Rua São Caetano olha para o lote.** PROPRIETÁRIA: **226 CONSTRUTORA LTDA**, com sede na CRS 516, Bloco B, Número 69, 1º Pavimento, Parte C006, Asa Sul, Brasília - DF, inscrita no **CNPJ/MF sob o nº 24.845.651/0001-40**. REGISTRO ANTERIOR: **Matrícula, R-1, Av-2, Av-3, R-5 e Av-6=19.767 deste CRI da 2ª Circunscrição desta cidade de Luziânia - GO**. Em 05/07/2021. A Oficial Respondente (a) **GCMS**

Av-1=37.268 - Luziânia - GO, 05 de julho de 2021. ABERTURA DE MATRÍCULA. Esta matrícula foi aberta a requerimento da proprietária, firmado nesta cidade, em 28/05/2021, prenotado nesta Serventia sob o nº **43.838**, em 02/06/2021. Este apartamento será construído de acordo com as normas do **Programa Casa Verde e Amarela**, no valor de R\$ 73.512,35 (setenta e três mil, quinhentos e doze reais e trinta e cinco centavos). Matrícula: R\$ 22,00. Fundo Estadual (40%): R\$ 8,81. ISSQN (3%): R\$ 0,66. A Oficial Respondente (a) **GCMS**

Av-2=37.268 - Luziânia - GO, 05 de julho de 2021. 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-5=19.767**, prenotado neste Serventia sob o nº **43.838**, em 02/06/2021. Emolumento: R\$ 1,85. Fundo Estadual (40%): R\$ 0,76. ISSQN (3%): R\$ 0,06. A Oficial Respondente (a) **GCMS**



Valide aqui
este documento

Av-3=37.268 - Luziânia - GO, 05 de julho de 2021. 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=19.767**, prenotado nesta Serventia sob o nº **43.838**, em 02/06/2021. A Oficial Respondente (a) **GCMS**

Av-4=37.268 - Luziânia - GO, 07 de outubro de 2022. AVERBAÇÃO DA INSCRIÇÃO MUNICIPAL. De acordo com requerimento, datado de 30/09/2022, assinado por Denis Martins, representante da empresa 226 Construtora Ltda, acima qualificada, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **56.140**, em 30/09/2022, foi pedido que se averbasse e como averbado fica, o número da Inscrição Municipal do presente imóvel, qual seja, **CCI nº 409298**, conforme Relatório de Espelho do Imóvel, expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade de Luziânia - GO, em 29/09/2022. Busca: R\$ 15,72; Emolumentos: R\$37,71; FUNDESP (10%): R\$ 6,28; FUNEMP (3%): R\$ 1,88; FUNCOMP (3%): R\$ 1,88; FEPADSAJ (2%): R\$ 1,25; FUNPROGE (2%): R\$ 1,25; FUNDEPEG (1,25%): R\$ 0,79; ISSQN (3%): R\$ 1,88. **Selo Eletrônico: 00812209212164525430173.** A Oficial Respondente (a) **GCMS**.

Av-5=37.268 - Luziânia - GO, 07 de outubro de 2022. TRANSPORTE. Este imóvel bem como as acessões, benfeitorias e instalações que lhe serão acrescentadas, foi dado pela proprietária/devedora /construtora **226 Construtora Ltda**, acima qualificada, em **1ª (primeira), única e especial hipoteca, transferível a terceiros**, à credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/69, 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 de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que entre si celebram 226 Construtora Ltda e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no Âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, 30568v042, nº 8.7877.1464825-0, firmado em Brasília - DF, em 20/07/2022, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **56.272**, em 07/10/2022, para garantia do financiamento no valor de **R\$ 3.194.908,00 (três milhões cento e noventa e quatro mil e novecentos e oito reais)**, comum com mais 47 unidades constantes do contrato, com o prazo total: Construção/legalização: 24 meses, Amortização: 24 meses, à taxa anual de juros nominal de 8.0000% e efetiva de 8,3000%. Comparece ainda como Fiadores: Denis Martins, brasileiro, casado sob o regime de separação de bens, engenheiro civil, portador da Carteira Funcional nº 12205/D CREA-DF e do CPF nº 691.208.201-78, residente e domiciliado na Quadra SHIS QL 02, Conjunto 06, Casa 04, Lago Sul, Brasília - DF e Felipe Rodrigues de Negreiros Oliveira, brasileiro, solteiro, empresário, portador da CNH nº 06643781072 DETRAN-DF e do CPF nº 028.458.511-46, residente e domiciliado na Quadra SHIS QI 09, Conjunto 18, Casa 02, Lago Sul, Brasília - DF. Sendo que o valor da garantia hipotecária referente a esta unidade é de R\$ 128.000,00 (cento e vinte e oito mil reais), para fins do artigo 1484 do Código Civil, conforme consta do **registro R-22=19.767** desta serventia. A Oficial Respondente (a) **GCMS**

Av-6=37.268 - Luziânia - GO, 06 de abril de 2023. 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, MO30229v083, nº 8.7877.1632238-6, firmado em Valparaíso de Goiás - GO, em 08 /03/2023, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **60.878**, em 30/03/2023, em seu item 1.7, fica **cancelada a 1ª (primeira), única e especial hipoteca, transferível a terceiros**, objeto do registro R-22=19.767, mencionada na Av-5=37.268. **Taxa Judiciária:** R\$ 18,87. Prenotação: R\$ 5,00; Busca: R\$ 8,33; Emolumentos: 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: 00812303212323828920013.** A Oficial Respondente (a) **GCMS**.

R-7=37.268 - Luziânia - GO, 06 de abril de 2023. COMPRA E VENDA. Em virtude de Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em



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

Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - Recursos do FGTS, MO30229v083, nº 8.7877.1632238-6, firmado em Valparaíso de Goiás - GO, em 08/03/2023, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **60.878**, em 30/03/2023, celebrado entre a proprietária **226 Construtora Ltda**, acima qualificada, como vendedora, incorporadora, construtora, entidade organizadora e fiadora e, **LUIS JAVIER PACHECO ALCALA**, venezuelano, nascido em 13/07/2000, solteiro, declara não manter união estável, vendedor, portador de **Identidade Estrangeiro nº G1369767- PF/DF** e inscrito no **CPF nº 713.851.561-80**, residente e domiciliado na R 18, Q 37, L 24 Sn Casa 3, Jardim Oriente em Valparaíso de Goiás - 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\$ 128.000,00 (cento e vinte e oito mil reais) e reavaliado pela Prefeitura Municipal de Luziânia, para fins de cobrança de tributos (ITBI), por R\$ 128.000,00 (cento e vinte e oito mil reais), Duam nº 8183885, pago em 21/03/2023, composto pela integralização dos valores abaixo: R\$ 1.519,73 (um mil quinhentos e dezenove reais e setenta e três centavos) recursos próprios; R\$ 40.179,00 (quarenta mil e cento e setenta e nove reais) desconto complemento concedido pelo FGTS/União e R\$ 86.301,27 (oitenta e seis mil trezentos e um reais e vinte 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, expedido em 03 vias, das quais uma fica arquivada nesta Serventia. Emolumentos: 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: 00812303212323828920013**. A Oficial Respondente (a) **GCMS**.

R-8=37.268 - Luziânia - GO, 06 de abril de 2023. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Em virtude do mesmo contrato acima, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **60.878**, em 30/03/2023, em seu item 15, 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\$ 86.301,27 (oitenta e seis mil trezentos e um reais e vinte e sete centavos), que será pago em 360 meses, sendo 18 meses o prazo de previsão para construção/legalização, à taxa anual de juros nominal de 5,00% e efetiva de 5,1161%, com o valor da primeira prestação de R\$ 477,48 (quatrocentos e setenta e sete reais e quarenta e oito centavos) com vencimento do primeiro encargo mensal em 10/04/2023, sendo que o valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão é de R\$ 128.000,00 (cento e vinte e oito mil reais). Emolumentos: 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: 00812303212323828920013**. A Oficial Respondente (a) **GCMS**.

Av-9=37.268 - Luziânia - GO, 18 de julho de 2024. AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO. Pela incorporadora **226 Construtora Ltda**, acima qualificada, a requerimento firmado nesta cidade, em 17/06/2024, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **75.073**, em 18/06/2024, foi pedido que se averbasse e como averbada fica, a construção que realizou neste imóvel, a saber: **APARTAMENTO 201**, do bloco H, Ed. Torre de TV, composto de 02 quartos, 01 banheiro, 01 sala/cozinha e 01 vaga de estacionamento



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/APL7Q-YZCQ8-NQAZ8-NK3E7>

cessória nº 54, com área privativa de **48,11 m²**. Tudo de acordo com planta e memorial descritivo, elaborados sob a responsabilidade técnica do engenheiro civil, Dênis Martins, inscrito no CREA sob o nº 12205/D-DF; ART - Anotação de Responsabilidade Técnica nº 1020200260255, registrada pelo CREA-GO, em 18/12/2020 e da arquiteta e urbanista, Mariana Oliveira Miranda, registro nacional nº A512400; RRT - Registro de Responsabilidade Técnica nº SI6456253R02, celebrado em 22/11/2017 e Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, Aferição: nº **90.007.82249/76-001** e **90.007.82249/76-002**, emitidas pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, Ministério da Economia, em 03/07/2024, com validade até 30/12/2024 respectivamente. Foi atribuído à construção o valor de R\$ 73.512,35 (setenta e três mil, quinhentos e doze reais e trinta e cinco centavos), conforme Quadros III e IV A da ABNT NBR 12.721 e declarado que enquadram-se no **Programa Minha Casa Minha Vida**. Busca: R\$ 8,33; Averbação: R\$ 174,36; FUNDESP (10%): R\$ 18,27; FUNEMP (3%): R\$ 5,48; FUNCOMP (3%): R\$ 5,48; FEPADSAJ (2%): R\$ 3,66; FUNPROGE (2%): R\$ 3,66; FUNDEPEG (1,25%): R\$ 2,28; ISSQN (3%): R\$ 5,48. **Selo Eletrônico: 00812406112342728920010**. O Oficial Registrador **RCAYRES**.

Av-10=37.268 - Luziânia - GO, 18 de julho de 2024. AVERBAÇÃO. Foi registrada a Instituição de Condomínio no Lº 2, sob o número **R-49=19.767** e registrada a Convenção de Condomínio no Lº 3 Auxiliar, sob o número **6.432**, prenotadas neste Serviço Registral sob o nº **75.074**, em 18/06/2024. 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: 00812406112342728920011**. O Oficial Registrador **RCAYRES**.

Av-11=37.268 - Luziânia - GO, 20 de março de 2026. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. De acordo com procedimento administrativo de consolidação da propriedade, iniciado por requerimento da credora fiduciária adiante qualificada, datado de 31/07/2025, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **89.824**, em 31/07/2025, 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.8**, 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\$ 133.697,02 (cento e trinta e três mil seiscentos e noventa e sete reais e dois centavos). O Município de Luziânia avaliou a propriedade do imóvel em R\$ 133.697,02 (cento e trinta e três mil seiscentos e noventa e sete reais e dois 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\$ 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: 00812507213222025430256**. Assinado digitalmente por Geigiane Mendes Silva - Escrevente.



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

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, 23/03/2026



PODER JUDICIÁRIO ESTADO DE GOIÁS

Selo eletrônico de fiscalização:

00812603233179134420048

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