



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: 147660.2.0034738-78**

**CERTIFICA**, que a presente é reprodução autêntica da **MATRÍCULA nº 34.738**, 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 BELA VISTA PARC - I**, situado na zona suburbana desta cidade de Luziânia - GO, no loteamento denominado **Jardim do Ingá**, composto por 01 sala, 01 cozinha, 01 área de serviço, 01 circulação, 01 banheiro social e 02 quartos, com área privativa de **60,0080 m²**, área comum de divisão não proporcional de 10,58 m², área comum de divisão proporcional de 5,2156 m², área comum total de 15,7956 m², coeficiente de proporcionalidade de 0,1606201432, área total real de 75,8036 m², área equivalente total de 63,8336 m², e vaga de estacionamento 02; conforme Carta de Habite-se nº 268 /2020, expedida pela Prefeitura Municipal de Luziânia, em 28/07/2020, assinada por João Antônio R. de Oliveira, diretor da DLFO; CND - Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 001462020-88888968, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, Ministério da Fazenda, em 27/08/2020, com validade até 23/02/2021. Edificado no Lote **36** da Quadra **84**, com a área de **300,00 m²**, confrontando pela frente com a Rua Monção, com 10,00 metros; pelo fundo com o lote 09, com 10,00 metros; pelo lado direito com o lote 37, com 30,00 metros e pelo lado esquerdo com o lote 35, com 30,00 metros. **PROPRIETÁRIA: AJ CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO EIRELI - ME**, nome fantasia **AJ Construção e Incorporação**, com sede na Rua 37 Sul, Lotes 17 e 19, Loja 13, Parte Condomínio Real Celebration Sul, Águas Claras, Brasília - DF, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - **CNPJ/MF sob o nº 19.762.424/0001-11**. **REGISTRO ANTERIOR: Matrícula, R-4, Av-5 e R-6=32.107 deste CRI da 2ª Circunscrição desta cidade de Luziânia - GO**. Em 27/11/2020. A Oficial Respondente (a) **GCMS**

---

**Av-1=34.738 - Luziânia - GO, 27 de novembro de 2020. ABERTURA DE MATRÍCULA.** Esta matrícula foi aberta a requerimento da proprietária, firmado nesta cidade de Luziânia - GO, em 07/08 /2020, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **39.984**, em 11/11/2020. Este apartamento foi construído no valor de R\$ 74.452,20 (setenta e quatro mil, quatrocentos e cinquenta e dois reais e vinte centavos). Matrícula: R\$ 35,40. Fundo Estadual (40%): R\$ 14,16. ISSQN (3%): R\$ 1,06. A Oficial Respondente (a) **GCMS**

---

**Av-2=34.738 - Luziânia - GO, 27 de novembro de 2020. INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO.** Foi registrada a Instituição de Condomínio no Lº 2, sob o número R-6=32.107, prenotada neste Serviço Registral sob o nº **39.984**, em 11/11/2020. Registro: R\$ 2,97. Fundo Estadual (40%): R\$ 1,20. ISSQN (3%): R\$ 0,09. A Oficial Respondente (a) **GCMS**





Valide aqui  
este documento

**Av-3=34.738 - Luziânia - GO, 27 de novembro de 2020. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.** Foi registrada a Convenção de Condomínio no L° 3 Auxiliar, sob o número **4.229** prenotada neste Serviço Registral sob o nº **39.984**, em 11/11/2020. A Oficial Respondente (a) **GCMS**

**Av-4=34.738 - Luziânia - GO, 11 de fevereiro de 2021. AVERBAÇÃO DA INSCRIÇÃO MUNICIPAL.** De acordo com requerimento, datado de 27/01/2021, assinado por Jaciara Jonas Gonçalves de Castro, representante da empresa AJ Construção e Incorporação Eireli - ME, na qualidade de parte interessada, nos termos do Artigo 246, § 1º da Lei 6.015 de 31/12/1973, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **41.310**, em 29/01/2021, foi pedido que se averbasse e como averbado fica o número da Inscrição Municipal do presente imóvel, qual seja, **CCI nº 401164**, conforme Relatório de Espelho do Imóvel, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade de Luziânia - GO, emitida em 11/02/2021. Taxa Judiciária: R\$ 15,62. Prenotação: R\$ 8,51. Busca: R\$ 14,19. Averbação: R\$ 34,05. Fundos Estaduais (40%): R\$ 22,73. ISSQN (3%): R\$ 1,71. A Oficial Respondente (a) **GCMS**

**R-5=34.738 - Luziânia - GO, 01 de março de 2021. COMPRA E VENDA.** Nos termos do Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Carta de Crédito Individual - CCFGTS - Programa Casa Verde e Amarela com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do Devedor, MO30173Av070 - HH200.194, nº 8.4444.2474743-0, firmado em Cidade Ocidental - GO, em 25/01/2021, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **41.311**, em 29/01/2021, celebrado entre a proprietária a empresa **AJ Construção e Incorporação Eireli**, acima qualificada, como vendedora e, **EDUARDO COSTA BARBOSA**, brasileiro, nascido em 20/08/1994, solteiro, analista de sistema, portador da **CI nº 3056313 SSP-DF** e do **CPF nº 051.930.731-31**, residente e domiciliado na Rua 10, Quadra 31, Casa 02, Parque Estrela D'Alva IX em 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\$ 152.000,00 (cento e cinquenta e dois mil reais) e reavaliado pela Prefeitura Municipal de Luziânia, para fins de cobrança de tributos (ITBI), por R\$ 152.000,00 (cento e cinquenta e dois mil reais) Duam nº 7511050, pago em 28/01/2021, composto pela integralização dos valores abaixo: R\$ 28.223,58 (vinte e oito mil e duzentos e vinte e três reais e cinquenta e oito centavos) recursos próprios; R\$ 7.252,00 (sete mil e duzentos e cinquenta e dois reais) desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União; R\$ 5.174,53 (cinco mil e cento e setenta e quatro reais e cinquenta e três centavos) recursos da conta vinculada do FGTS e R\$ 111.349,89 (cento e onze mil e trezentos e quarenta e nove reais e oitenta e nove centavos) financiamento concedido pela credora. O contrato rege-se em seu todo pelas alíneas A a G e pelos itens 1 a 31, apresentado em três vias, uma das quais fica arquivada neste Cartório. Taxa Judiciária: R\$ 15,62. Prenotação: R\$ 4,26. Busca: R\$ 7,10. Registro: R\$ 1.002,20. Fundos (40%): R\$ 405,45. ISSQN (3%): R\$ 30,41. A Oficial Respondente (a) **GCMS**

**R-6=34.738 - Luziânia - GO, 01 de março de 2021. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Em virtude do mesmo contrato acima, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **41.311**, em 29/01/2021, em seu item 11, 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\$ 111.349,89 (cento e onze mil e trezentos e quarenta e nove reais e oitenta e nove centavos), 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\$ 619,97 (seiscentos e dezenove reais e noventa e sete centavos), com vencimento do primeiro encargo mensal em 25/02/2021, sendo que o valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão é de R\$ 152.000,00 (cento e cinquenta e dois mil reais). Registro: R\$ 744,05. Fundos (40%): R\$ 297,61. ISSQN (3%): R\$ 22,32. A Oficial Respondente (a) **GCMS**



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

**Av-7=34.738 - Luziânia - GO, 03 de junho de 2025. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE.** Nos termos do requerimento, datado de 26/05/2025, firmado pela credora fiduciária em Florianópolis /SC, adiante qualificada, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **87.411**, em 28/05/2025, instruído com o DUAM/ITBI nº 9080627, devidamente recolhido em 15/05/2025, avaliado no valor de R\$ 159.033,83 (cento e cinquenta e nove mil trinta e três reais e oitenta e três centavos), promove-se a presente averbação para, nos termos do art. 26, §7º da Lei 9.514/1997, constar a consolidação da propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome da fiduciária e requerente **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no **CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 03/04, Brasília - DF, valor da consolidação **R\$ 159.033,83 (cento e cinquenta e nove mil trinta e três reais e oitenta e três centavos)**. O devedor fiduciante, acima qualificado, foi intimado nos termos da legislação vigente, via edital nos dias 07, 10 e 11 de fevereiro de 2025, para que no prazo legal de (15 dias) cumprisse com as obrigações contratuais e as prestações vencidas, assim como os demais encargos, inclusive despesas de cobranças e intimação, sendo que o prazo transcorreu sem purgação da mora. O credor fiduciário adquirente deverá promover os **leilões públicos** decorrentes do **art. 27 da Lei 9.514/1997**. **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 (3%):** R\$ 23,43; **FUNCOMP (3%):** R\$ 46,87; **FEPADSJ (2%):** R\$ 15,62; **FUNPROGE (2%):** R\$ 15,62; **FUNDEPEG (1.25%):** R\$ 9,76. **Selo Eletrônico: 00812505213103125430193.** Assinado digitalmente por Renato de Carvalho Ayres - Oficial Registrador.

Emols.:	R\$	88,84	Taxa Jud.:	R\$	19,17
Fundespl.:	R\$	8,88	Funemp.:	R\$	2,67
Funcomp:	R\$	5,33	Fepadsaj.:	R\$	1,78
Funproge:	R\$	1,78	Fundepeg.:	R\$	1,11
ISS:	R\$	2,67	Total:	R\$	132,23

O referido é verdade e dou fé.  
Luziânia/GO, 03/06/2025



Valide aqui  
este documento

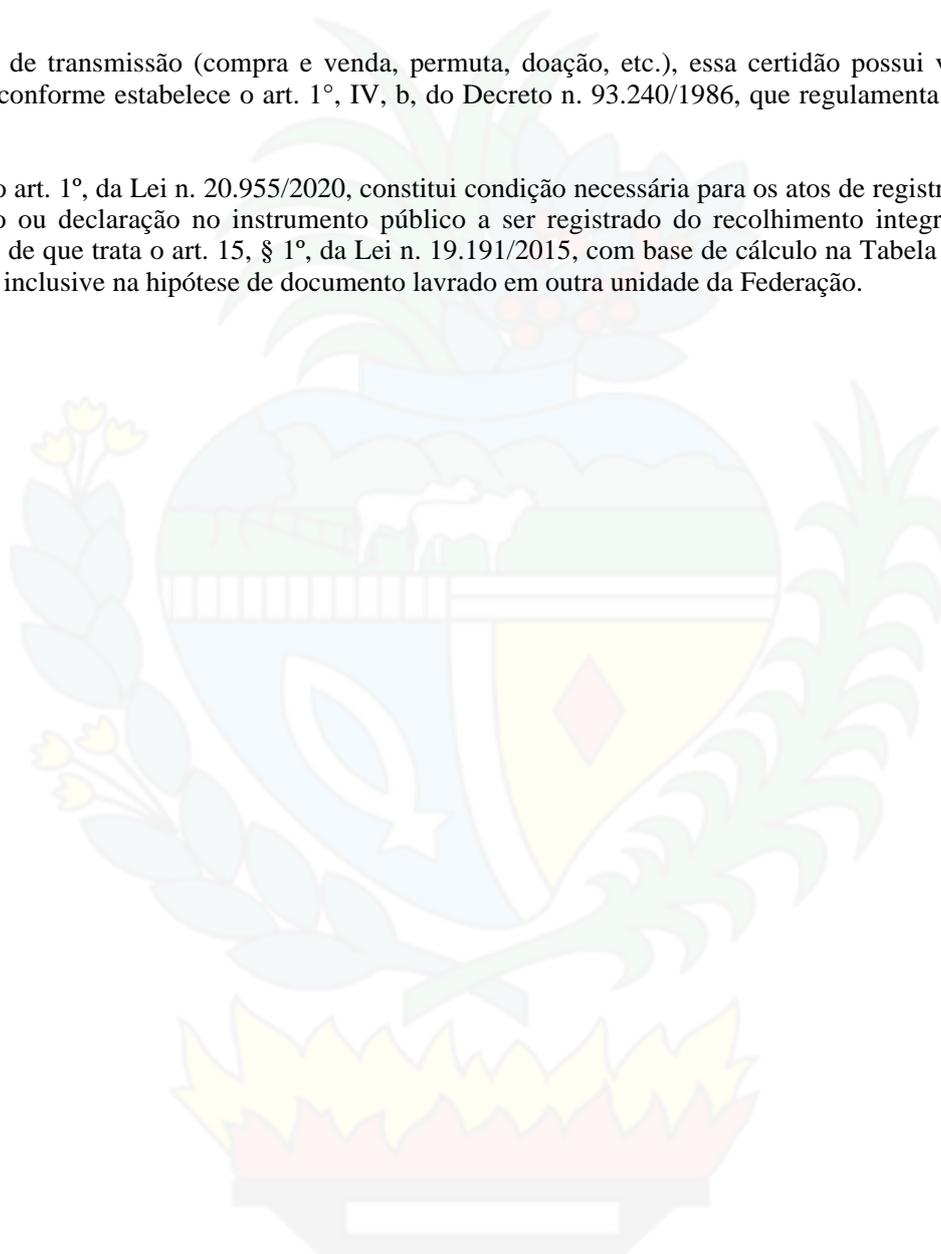


PODER JUDICIÁRIO ESTADO DE GOIÁS  
Selo eletrônico de fiscalização:  
00812506023238034420170  
Consulte este selo em: <https://extrajudicial.tjgo.jus.br>

### 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/LCAUJ-GMACG-M8Q2R-72E2F>