



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: 147660.2.0010408-27

CERTIFICA, que a presente é reprodução autêntica da **MATRÍCULA nº 10.408**, 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 **102**, do **Pavimento Térreo**, localizado no **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VITÓRIA RÉGIA I**, situado na zona suburbana desta cidade de Luziânia - GO, no loteamento denominado **Parque Estrela D'Alva IX**, composto de 01 sala, 03 quartos, 01 área de serviço/cozinha, 01 banheiro social, 01 hall e 01 vaga de garagem descoberta com o número AP. 102, com a área privativa principal de **64,40 m²** ; área comum de divisão não proporcional de 0,00 m²; área comum de divisão proporcional de 5,665 m²; coeficiente de proporcionalidade de 0,1666; área total real de 70,065 m²; área equivalente total de 70,065 m²; confrontando pela frente com Área de Uso Comum (circulação e escadas) e AP. 101; pelo fundo com área externa e Rua 54; pelo lado direito com área externa e lote 15 e pelo lado esquerdo com área externa e lote 19; conforme Carta de Habite-se nº 304/2015, expedida pela Prefeitura Municipal de Luziânia, em 13/07/2015, 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 002722015-88888375, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, Ministério da Fazenda, em 14/09/2015, com validade até 12/03/2016. Edificado no lote **17** da quadra **03**, com a área de **360,00 m²**, confrontando pela frente com a Rua 54, com 12,00 metros; pelo fundo com o lote 18, com 12,00 metros; pelo lado direito com o lote 19, com 30,00 metros e pelo lado esquerdo com o lote 15, com 30,00 metros. **PROPRIETÁRIO**: **RAMON LEMOS AGUIAR**, brasileiro, empresário, CI nº 646.811 SEP-DF, constante da CNH nº 838663650, Registro nº 00313350369 DETRAN-DF, CPF nº 308.141.621-34, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **CAROLINE MACHADO ROLIM LEMOS**, residente e domiciliado na Quadra 04, Conjunto A, Casa 25, Condomínio Império dos Nobres, Sobradinho - DF, proprietário de **27,09%** deste imóvel; **EMPRESA INDIVIDUAL H.A GRAVIA - EIRELI**, com sede na C 01, Lotes 1/12, Sala 634, Parte N, Centro, Taguatinga - DF, inscrita no CNPJ /MF sob o nº 13.829.798/0001-20, proprietária de **20,84%** deste imóvel e **JOTA SIMÕES CONSTRUTORA EIRELI - EPP**, com sede na Entrequadra 31/33, Lote 05, Centro, Comunal II, Sala 104, Guará II - DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.361.980/0001-37, proprietária de **52,07%** deste imóvel. **REGISTRO ANTERIOR**: Matrícula, Av-1 e R-2=10.406 do CRI da 2ª Circunscrição de Luziânia - GO. Em 04/01/2016. A Oficial Respondente (a) **MGCAVALCANTE**

Av-1=10.408 - Esta matrícula foi aberta a requerimento dos proprietários, firmado nesta cidade de Luziânia - GO, em 19/09/2015. **Protocolo** : 9.211. **Emolumentos** : Matrícula: R\$ 13,18. Em 04/01/2016. A Oficial Respondente (a) **MGCAVALCANTE**



Valide aqui
este documento

Av-2=10.408 - Foi registrada a Instituição de Condomínio no Lº 2, sob o número R-2=10.406. **Protocolo** : 9.209. Em 04/01/2016. A Oficial Respondente (a) **MGCAVALCANTE**

Av-3=10.408 - Foi registrada a Convenção de Condomínio no Lº 3 Auxiliar, sob o número 1.184. **Protocolo** : 9.210. Em 04/01/2016. A Oficial Respondente (a) **MGCAVALCANTE**

Av-4=10.408 - Pela proprietária Jota Simões Assessoria, Consultoria e Construtora Ltda, atual denominação da empresa Jota Simões Construtora Eireli EPP, a requerimento firmado nesta cidade de Luziânia - GO, em 28/09/2017, foi pedido que se averbasse e como averbada fica, a transformação de Empresa Individual de Responsabilidade Limitada - EIRELI, em Sociedade Empresarial Limitada, sob a denominação de **JOTA SIMÕES ASSESSORIA, CONSULTORIA E CONSTRUTORA LTDA EPP**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.361.980/0001-37, com sede na Entrequadra 31/33, Lote 05, Centro Comunal II, Sala 104, Guará II - DF, conforme Ato Constitutivo por Transformação de Empresa Individual de Responsabilidade Limitada - EIRELI, em Sociedade Empresarial Limitada, firmado em Brasília - DF, em 16/06/2017 e registrado na Junta Comercial do Distrito Federal em 20/09/2017, sob o nº 20170506843. Tudo de acordo com fotocópias autenticadas dos documentos que ficam em Cartório arquivadas. **Protocolo** : 19.987. **Emolumentos** : Busca: R\$ 10,00. Averbação: R\$ 24,00. **Fundos/ISSQN** : R\$ 14,28 (FUNDESP 10%; FUNESP 8%; ESTADO 5%; FESEMP 4%; FUNEMP 3%; FUNCOMP 3%; FEPADSAJ 2%; FUNPROGE 2%; FUNDEPEG 2%; ISSQN 3%). Em 20/10/2017. A Oficial Respondente (a) **MGCAVALCANTE**

Av-5=10.408 - Luziânia - GO, 27 de julho de 2020. DESENQUADRAMENTO DE INSTITUIÇÃO. Nos termos do requerimento datado de 16/07/2020, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **37.993**, em 24/07/2020, conforme Provimento da Corregedoria do Estado de Goiás - GO, nº 01/2015, Artigo 123, §6, e Lei 12.424/2011, Artigo 42, §3, fica procedido a averbação do desenquadramento do PMCMV da Instituição de Condomínio constante no imóvel objeto desta matrícula, bem como recolhido a diferença dos emolumentos referentes ao desenquadramento, conforme protocolo nº 37.994. Emolumentos: Busca: 11,42. Averbação: R\$ 27,40. Fundos (40%): R\$ 15,52. ISSQN (3%): R\$ 1,37. A Oficial Respondente (a) **GCMS**

Av-6=10.408 - Luziânia - GO, 27 de julho de 2020. INCLUSÃO DE DADOS. De acordo com requerimento, datado de 16/07/2020, pela parte interessada Patricia de Freitas Pereira, nos termos do Artigo 246, § 1º da Lei 6.015 de 31/12/1973, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **37.878**, em 16/07/2020, acompanhada de cópia autenticada da CNH da proprietária, fica consignado que **Caroline Machado Rolim Lemos**, é portadora da **CNH Registro nº 04238090430 DETRAN-DF**, onde consta a **CI nº 1.999.477 SSP-DF** e **CPF nº 400.884.561-53**. Taxa Judiciária: R\$ 15,62. Emolumentos: Prenotação: R\$ 6,85. Busca: R\$ 11,42. Averbação: R\$ 27,40 Fundos (40%): R\$ 18,29. ISSQN (3%): R\$ 1,37. A Oficial Respondente (a) **GCMS**

R-7=10.408 - Luziânia - GO, 27 de julho de 2020. COMPRA E VENDA. Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Cartório do 3º Ofício de Notas e Protesto de Títulos de Brasília - DF, no Livro D-3311, fls. 031/034, em 04/06/2020 e Escritura Pública de Aditamento, lavrada nas mesmas Notas, no Livro D-3324, fls. 130/131, em 10/07/2020, prenotadas neste Serviço Registral sob o nº **37.340**, em 10/06/2020, o imóvel objeto desta matrícula foi vendido por seus proprietários **Ramon Lemos Aguiar** e seu cônjuge **Caroline Machado Rolim Lemos, H.A. Gravia Eireli - ME** e **Jota Simões Assessoria, Consultoria e Construtora Ltda - EPP**, acima qualificados, à compradora **PATRICIA DE FREITAS PEREIRA**, brasileira, divorciada, que declara não conviver em união estável, aposentada, filha de Leondres Pereira e de Marley Luiza de Freitas Pereira, portadora da **CNH nº 00071384702 DETRAN-DF**, na qual consta a **CI nº 1.268.434 SSP-DF** e **CPF nº 573.688.561-15**,



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

residente e domiciliada na QE 34, Conjunto G, Casa 43, Guará II - DF, pelo preço de R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais) e reavaliado pela Prefeitura Municipal de Luziânia para fins de cobrança de tributos (ITBI) por R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais). Foi apresentado e em cartório fica arquivado, o Documento Único de Arrecadação Municipal - DUAM nº 7250349, pago em 09/06/2020. Taxa Judiciária: R\$ 15,62. Emolumentos: Prenotação: R\$ 6,85. Busca: R\$ 11,42. Registro: R\$ 1.612,81. Fundos (40%): R\$ 652,37. ISSQN (3%): R\$ 48,93. A Oficial Respondente (a) **GCMS**

Av-8=10.408 - Luziânia - GO, 18 de novembro de 2024. AVERBAÇÃO DA INSCRIÇÃO MUNICIPAL. De acordo com requerimento, firmado nesta cidade de Luziânia - GO, em 06/11/2024, assinado pela parte interessada o Sr. Thiago Henrique Paranhos Carvalho, nos termos do Artigo 246, § 1º da Lei 6.015 de 31/12/1973, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **80.352**, em 08/11/2024, foi pedido que se averbasse e como averbado fica, o número da Inscrição Municipal do presente imóvel, qual seja, **CCI nº 391615**, conforme Relatório de Espelho do Imóvel, expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade de Luziânia - GO, em 08/11/2024. **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: 00812411013714525430182.** Assinado digitalmente por Renato de Carvalho Ayres - Oficial Registrador.

R-9=10.408 - Luziânia - GO, 18 de novembro de 2024. COMPRA E VENDA. Em virtude de Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Residencial ou Misto (Residencial e Comercial) com Alienação Fiduciária do Próprio Imóvel Adquirido em Garantia à CNP Consórcio S/A - Administradora de Consórcios, firmado nesta cidade de Luziânia - GO, em 12/09/2024, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **79.686**, em 21/10/2024, celebrado entre a proprietária **Patricia de Freitas Pereira**, acima qualificada, como vendedora, e **THIAGO HENRIQUE PARANHOS CARVALHO**, brasileiro, maior, capaz, divorciado, declarou não conviver em união estável, advogado, portador da **CI nº 2.483.362 SSP-DF**, da **Carteira de Identificação Profissional 53.040 OAB-DF** e inscrito no **CPF/MF sob o nº 701.952.181-91**, residente e domiciliado na SQSW 300, Bloco O, Apartamento 510, Bairro Cruzeiro, em Brasília - DF, como comprador e devedor fiduciante e ainda, como credora fiduciária, a **CNP Consórcios S/A - Administradora de Consórcios**, sociedade por ações devidamente constituída e validamente existente de acordo com a Lei da República Federativa do Brasil, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.349.595/0001-09, com sede no Setor Hoteleiro Norte, Quadra 1, Conjunto A, Bloco E, Sala 1101, em Brasília - DF, foi este imóvel alienado pelo preço de R\$ 121.000,00 (cento e vinte e um mil reais) e reavaliado pela Prefeitura Municipal de Luziânia, para fins de cobrança de tributos (ITBI), por R\$ 124.000,00 (cento e vinte e quatro mil reais), Duam nº 8579771, pago em 17/10/2024, composto pela integralização dos valores abaixo: R\$ 121.000,00 (cento e vinte e um mil reais) recursos da carta de crédito. O contrato rege-se em seu todo pelas cláusulas primeira à trigésima quinta, apresentado em 03 vias, uma das quais fica arquivada nesta Serventia. **Taxa Judiciária:** R\$ 18,87. Prenotação - R\$ 10,00, Busca - R\$ 16,67, Registro - R\$ 1.747,14; FUNDESP (10%): R\$ 177,38; FUNEMP (3%): R\$ 53,21; FUNCOMP (3%): R\$ 53,21; FEPADSAJ (2%): R\$ 35,47; FUNPROGE (2%): R\$ 35,47; FUNDEPEG (1,25%): R\$ 22,18; ISSQN (3%): R\$ 53,21. **Selo Eletrônico: 00812410214856925430033.** Assinado digitalmente por Renato de Carvalho Ayres - Oficial Registrador.



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z6KE6-9K5A2-QWKPS-KS4KR>

R-10=10.408 - Luziânia - GO, 18 de novembro de 2024. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Em virtude do mesmo contrato acima, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **79.686**, em 21/10/2024, em sua cláusula quinta, foi este imóvel dado em **alienação fiduciária** à credora **CNP CONSÓRCIOS S/A - ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS**, acima qualificada, nos termos da Lei nº 9.514 de 20/11/1997, para garantia da dívida confessada no valor de R\$ 147.568,80 (cento e quarenta e sete mil, quinhentos e sessenta e oito reais e oitenta centavos), reajustável, conforme previsto no Contrato de Adesão, pelo Índice Nacional de Preço ao Consumidor (INPC); o débito do devedor fiduciante em razão de sua participação no grupo nº 1030 e cota nº 0570, adquiriu direito ao Crédito de R\$ 121.000,00 (cento e vinte e um mil reais), a ser utilizado para pagamento do imóvel objeto da compra e venda acima descrito e caracterizado. Correspondente ao prazo original do grupo é de 200 meses e o prazo de amortização remanescente é de 119 meses, com valor total da prestação mensal consolidada de R\$ 2.322,20 (dois mil, trezentos e vinte e dois reais e vinte centavos), com vencimento todo dia 10 (dez) de cada mês. O débito do devedor fiduciante, em razão da sua participação no grupo descrito acima, administrado pela CNP Consórcio S.A. - Administradora de Consórcios, ora credora fiduciária, nesta data totaliza R\$ 147.568,80 (cento e quarenta e sete mil, quinhentos e sessenta e oito reais e oitenta centavos), bem como tem prestação mensal, reajustável, conforme previsto no Contrato de Adesão, pelo Índice Nacional de Preço ao Consumidor (INPC), composta da parcela de Fundo Comum no valor de R\$ 1.420,49 (mil, quatrocentos e vinte reais e quarenta e nove centavos), acrescida da Taxa de Administração de 20%, equivalentes a R\$ 818,83 (oitocentos e dezoito reais e oitenta e três centavos), Fundo de Reserva de 5%, equivalentes a R\$ 70,85 (setenta reais e oitenta e cinco centavos). A garantia fiduciária, ora contratada, abrange o imóvel dado como garantidor da dívida, já identificado neste instrumento, e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário, permanecendo íntegra até que todas as obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio, assumidas pelo devedor fiduciante, sejam cumpridas integralmente, conforme previsto no art. 18 e incisos da Lei nº 9.514/97. Para fins de atendimento ao requisito previsto no art. 24, inciso VI, da Lei nº 9.514/97, concordam as partes que o valor do imóvel ora alienado fiduciariamente é aquele expresso em moeda corrente nacional na cláusula quinta, caput do instrumento, qual seja, R\$ 124.000,00 (cento e vinte e quatro mil reais). Emolumentos: **ato único de cobrança já cotado no R-9, conforme art. 45 da lei 11.795/08. Selo Eletrônico: 00812410214856925430033.** Assinado digitalmente por Renato de Carvalho Ayres - Oficial Registrador.

Av-11=10.408 - Luziânia - GO, 18 de novembro de 2024. AVERBAÇÃO. Em virtude do mesmo contrato objeto do R-8 e R-9 acima, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **79.686**, em 21/10/2024, e em cumprimento ao §5º do artigo 5º da Lei Federal nº 11.795/2008, promove-se a presente averbação, para constar que os bens e direitos adquiridos pela administradora em nome do grupo de consórcio, inclusive os decorrentes de garantia, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o seu patrimônio, observando que: não integram o ativo da administradora; não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora; não compõem o elenco de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; e não podem ser dados em garantia de débito da administradora. Emolumentos: **ato único de cobrança já cotado no R-9, conforme art. 45 da lei 11.795/08. Selo Eletrônico: 00812410214856925430033.** Assinado digitalmente por Renato de Carvalho Ayres - Oficial Registrador.

Av-12=10.408 - 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 05/01/2026, prenotado neste Serviço Registral sob o nº **95.755**, em 05/01/2026, 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 **CNP CONSÓRCIOS S/A - ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS**, inscrita no



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

CNPJ/MF sob o nº 05.349.595/0001-09, com sede no Setor Hoteleiro Norte, Quadra 1, Conjunto A, Bloco E, Sala 1101, em Brasília - DF, pelo valor de R\$ 147.568,80 (cento e quarenta e sete mil quinhentos e sessenta e oito reais e oitenta centavos). O Município de Luziânia avaliou a propriedade do imóvel em R\$ 147.568,80 (cento e quarenta e sete mil quinhentos e sessenta e oito reais e oitenta 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\$11,14; Busca: R\$18,56; Averbação: R\$583,76; ISSQN (3%): R\$18,40; FUNDESP (10%): R\$61,35; FUNEMP (3%): R\$18,40; FUNCOMP (6%): R\$36,81; FEPADSAJ (2%): R\$12,27; FUNPROGE (2%): R\$12,27; FUNDEPEG (1,25%): R\$7,67. **Selo Eletrônico: 00812601023127625430078.** 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:

00812608032924534420026

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.

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z6KE6-9K5A2-QWKPS-KS4KR>



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/Z6KE6-9K5A2-QWKPS-KS4KR>

