



Robson Ribeiro de Faria  
Oficial de Registro



## Cartório do Registro Geral de Imóveis

Matrícula nº **20.640**

Livro 2

Fls. **01**

**IMÓVEL:** Lote de terras nº 39 (trinta e nove), da quadra nº 08 (oito), do Loteamento Residencial Dom José da Silva Chaves, zona urbana nesta cidade, medindo: 10,00 metros de frente para a Rua RDI-16; 10,00 metros de fundo, confrontando com o lote nº 11; 20,00 metros pelo lado direito, confrontando com o lote nº 40; e 20,00 metros pelo lado esquerdo, confrontando com o lote nº 38; com a **área total de 200,00 m<sup>2</sup>**. Provindo do loteamento Residencial Dom José da Silva Chaves, registrado sob o nº R-01-17.648, às fls. 01/06vº, do Livro nº 02 de Registro Geral deste CRI, em data de 20/12/2013, zona urbana nesta cidade. **PROPRIETÁRIA:** EMPRESA EXCEL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, inscrita no CNPJ nº 03.030.662/0001-00, com sede na Av. Brasil Norte, 4570, Jardim das Américas II Etapa, Anápolis-GO. **REGISTROS ANTERIORES:** R-01 e AV-03-17.648, às fls. 01/06vº, do Livro nº 02 de Registro Geral deste CRI, ambos em data de 20/12/2013. Dou fé. Uruaçu - GO, 03 de Janeiro de 2017. O Oficial. *RS*

**R-01-20.640- HIPOTECA EM PRIMEIRO GRAU** - Nos termos do Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que entre si celebram Excel Construtora e Incorporadora Ltda e Caixa Econômica Federal, com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, contrato nº 8.7877.0040777-8, datado de Anápolis, 25 de julho de 2016, devidamente ratificado por outro conforme Termo Aditivo datado de Anápolis, 15 de dezembro de 2016, o imóvel constante da presente matrícula foi dado em garantia hipotecária em primeiro grau e sem concorrência de terceiros, em favor da Credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Instituição financeira constituída sob forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 3/4, em Brasília - DF, inscrita no CNPJ/MF: 00.360.305/0001-04; representada por Rafael Mendes Siqueira, inscrito no CPF sob o nº 008.528.701-67. Condições do Financiamento: Modalidade: Abertura de Crédito e Mútuo à Pessoa Jurídica para produção de Empreendimento Imobiliário. Descrição e Característica do Empreendimento Imobiliário: Empreendimento Residencial Serra Dourada, composto de 47 unidades situado no município de Uruaçu - GO, Rua RDI-15, loteamento Dom José, Matrícula nº 17.648 deste CRI. Origem dos Recursos: FGTS/PMCMV. Sistema de Amortização: Sistema de Amortização Constante - SAC. Valor do financiamento: R\$ 2.505.830,92 (dois milhões quinhentos e cinco mil oitocentos e trinta reais e noventa e dois centavos). Prazo total em meses: construção / legalização: 19 meses. Amortização: 24 meses. Taxa de juros % (a.a): Nominal: 8,0000%. Efetiva: 8,2999%. Valor da garantia hipotecária: R\$ 1.890.000,00 (um milhão oitocentos e noventa mil reais), valor este atribuído ao imóvel objeto da presente matrícula e aos demais imóveis constantes no referido Contrato e Termo Aditivo. Demais cláusulas e condições constantes no referido Contrato e Termo Aditivo ficam fazendo parte integrante deste. **DEVEDORA /**



Continuação da matrícula 20.640.

**FIADORA / CONSTRUTORA: EXCEL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, inscrita no CNPJ 03.030.662/0001-00, situada em Rua R-09, Qd. 13c módulos 9 a 11, Distrito Agroindustrial de Anápolis - GO, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEG registrada sob NIRE nº 5220155777-3, representada na conformidade da cláusula terceira de seu contrato social, em sessão de 23/11/2015 pelos sócios André Luiz Hajjar, inscrito no CPF sob o nº 617.296.121-72 e Wgmar Rua Sobrinho, inscrito no CPF sob o nº 423.704.001-10. **FIADORES: ANDRÉ LUIZ HAJJAR**, inscrito no CPF sob o nº 617.296.121-72 e sua cônjuge **LORENA LEAL CAVALCANTE HAJJAR**, inscrita no CPF sob o nº 628.275.291-49 e **WGMAR RUA SOBRINHO**, inscrito no CPF sob o nº 423.704.001-10. Dou fé. 03 de Janeiro de 2017. O Oficial. *M*

**AV-02-20.640 - BAIXA DE HIPOTECA** - Procede-se a esta averbação com base no 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 (PMCMV), Recursos do FGTS, Contrato nº 8.7877.0096086-8, datado de 10/03/2017, expedido pela Credora: Caixa Econômica Federal, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, devidamente assinado por Daniela Rodrigues e Sousa, inscrita no CPF sob o nº 872.853.711-49, para constar que, conforme item 1.7 do referido contrato, fica autorizado o **cancelamento da garantia hipotecária em primeiro grau e sem concorrência de terceiros**, constante no contrato de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, objeto do R-01 desta, condicionando tal ato, à concomitante constituição do novo gravame estabelecido no contrato nº 8.7877.0096086-8, datado de 10/03/2017. Ficando, portanto, o imóvel livre e desembaraçado do referido ônus. Dou fé. Uruaçu - GO, 27 de março de 2017. A Escrevente Autorizada. *J. Santos*

**R-03-20.640** - Nos termos do 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 (PMCMV), Recursos do FGTS, Contrato nº 8.7877.0096086-8, datado de 10/03/2017, o imóvel constante da presente matrícula foi adquirido por **THYAGO FELICICIO NUNES**, brasileiro, nascido em 17/07/1990, auxiliar de escritório e assemelhados, portador da carteira de identidade nº 5674533, expedida por Polícia Civil / GO em 09/05/2016 e do CPF 045.552.761-08, divorciado, residente e domiciliado em R 02, 00, L.02 03, Vila Carvalho, nesta cidade, por compra feita a EXCEL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, inscrita no CNPJ 03.030.662/0001-00, situada em R R 9, Qd. 13c, L. 9-11, Distrito Agroindustrial de Anápolis - GO, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEG registrada sob NIRE nº 5220155777-3, representada na conformidade da cláusula



Robson Ribeiro de Faria  
Oficial de Registro



## Cartório do Registro Geral de Imóveis

Matrícula nº 20.640

Livro 2

Fls. \_\_\_\_\_ 2

primeira de seu contrato social, em sessão de 23/11/2015 pelo sócio Wgmar Rua Sobrinho, inscrito no CPF sob o nº 423.704.001-10; valor de composição dos recursos: O valor destinado à aquisição de imóvel residencial urbano objeto do contrato é R\$ 90.000,00 (noventa mil reais), composto pela integralização dos valores abaixo: Valor do financiamento concedido pela CAIXA: R\$ 81.000,00 (oitenta e um mil reais). Valor dos recursos próprios: R\$ 6.900,00 (seis mil e novecentos reais). Valor dos recursos da conta vinculada de FGTS: R\$ 0,00. Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS: R\$ 2.100,00 (dois mil e cem reais). Valor da aquisição do terreno: R\$ 21.611,81 (vinte e um mil seiscentos e onze reais e oitenta e um centavos). Valor global de venda do empreendimento: é a soma do valor de todas as unidades individuais integrantes do empreendimento. Foi apresentada a Declaração de não incidência de ITBI, relativa à presente transferência, expedida pela Prefeitura Municipal de Uruaçu - GO, em data de 31/10/2016, devidamente assinada por Elias Bernardo Campos, Secretário Municipal de Administração, Finanças, Planejamento e Arrecadação, e foi apresentada também a Certidão Negativa de Débitos Municipais nº 10397-1, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade, em 07/11/2016 e válida até 24/04/2017, devidamente assinada por Liane Maria de Araújo, Chefe de Departamento e Planejamento. Dou fé. Uruaçu - GO, 27 de março de 2017. A Escrevente Autorizada.

**R-04-20.640** - Nos termos do 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 (PMCMV), Recursos do FGTS, Contrato nº 8.7877.0096086-8, datado de 10/03/2017. Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, **a(o) comprador(a)(es) e devedor(a) fiduciante(s) aliena(m) a Caixa Econômica Federal, em caráter fiduciário, o imóvel objeto deste financiamento, constante da presente matrícula e nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97.** Condições do financiamento: Modalidade: Aquisição de terreno e construção de imóvel residencial urbano. Origem dos recursos: FGTS. Sistema de Amortização: SAC. Valor total da dívida (financiamento do imóvel + financiamento para despesas acessórias): R\$ 81.000,00. Valor da garantia fiduciária: R\$ 90.000,00. Valor do imóvel para fins de leilão público: R\$ 90.000,00. Prazo total em meses: amortização: 360. construção / legalização: 19. taxa de juros % (a.a.): Nominal: 3,00. Efetiva: 5,1161. Encargos financeiros: de acordo com o item 5. Encargos no período de construção: de acordo com o item 5.1.2. Encargos no período de amortização: prestação mensal inicial (a+j): R\$ 562,49. Taxa de administração: R\$ 0,00. Seguro: R\$ 14,67. Total: R\$ 577,16. Vencimento do primeiro encargo mensal: 10/04/2017. Época de reajuste dos encargos: de acordo com item 6.3. Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS/UNIÃO (resolução conselho curador do FGTS 702/2012): Taxa de administração: R\$ 1.541,51. Diferencial



Continuação da matrícula 20.640.

na taxa de juros: R\$ 14.458,49. Forma de pagamento do encargo mensal na data da contratação: débito em conta corrente. Demais cláusulas e condições estipuladas no referido contrato, ficam fazendo parte integrante deste. **COMPRADOR(A)(ES) E DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S): THYAGO FELICICIO NUNES**, brasileiro, nascido em 17/07/1990, auxiliar de escritório e assemelhados, portador da carteira de identidade nº 5674533, expedida por Polícia Civil / GO em 09/05/2016 e do CPF 045.552.761-08, divorciado, residente e domiciliado em R 02, 00, L.02 03, Vila Carvalho, nesta cidade. **ALIENANTE / INCORPORADORA / CONSTRUTORA E FIADORA / ENTIDADE ORGANIZADORA E FIADORA: EXCEL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, inscrita no CNPJ 03.030.662/0001-00, situada em R R 9, Qd. 13c L. 9-11, Distrito Agroindustrial de Anápolis - GO, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEG registrada sob NIRE nº 5220155777-3, representada na conformidade da cláusula primeira de seu contrato social, em sessão de 23/11/2015 pelo sócio Wgmar Rua Sobrinho, inscrito no CPF sob o nº 423.704.001-10. **CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, Instituição financeira sob forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 3/4, em Brasília - DF, inscrita no CNPJ/MF: 00.360.305/0001-04; representada por Daniela Rodrigues e Sousa, CPF: 872.853.711-49. Dou fé. Uruaçu - GO, 27 de março de 2017. A Escrevente Autorizada.

**AV-05-20.640 - AVERBAÇÃO DE CASA** - Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento datado de 25/09/2017, dirigido ao Oficial deste Cartório, com base no artigo 13 - II; 167-II-4, da Lei nº 6.015, de 31-12-73, e Termo de Habite-se nº 067/2017, datado de 12 de setembro de 2017, para constar que no imóvel objeto desta matrícula foi edificado **um imóvel residencial**, com ao todo 06 cômodos, sendo 01 sala, 01 cozinha, 03 quartos, 01 banheiro social, contendo 04 portas de madeira, 02 portas de vidro temperado, 05 janelas de vidro temperado, construída tijolo de cimento telha plan, piso cerâmica, estrutura metálica, forro PVC, com instalações hidro-sanitário e elétrico em completo funcionamento, **com área construída de 58,16 m<sup>2</sup>. Avaliada em R\$ 90.000,00.** Foi-me apresentada a Certidão de lançamento, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade, assinada por Sinomar de Moura, Chefe de Divisão de Avaliação de Imóveis, datada de 21/09/2017, e Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros sob o nº 001992017-88888128; CEI nº 51.237.30128/78, expedida pelo Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita Federal do Brasil, em nome de Excel Construtora e Incorporadora Ltda, em data de 20/09/2017 e válida até 19/03/2018. Dou fé. Uruaçu - GO, 27 de setembro de 2017. A Escrevente Autorizada.



Robson Ribeiro de Faria  
Oficial de Registro

## Cartório do Registro Geral de Imóveis

Matrícula nº 20.640 Livro: 2 Fls. 3

**AV-06-20.640 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Procedências: R-03, R-04 e AV-05 desta** - Nos termos do requerimento de consolidação, expedido pela **Credora Fiduciária: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, datado de 15/09/2023, procede-se a esta averbação com base no Contrato nº 8.7877.0096086-8, datado de 10/03/2017, mencionado no R-03 e no R-04 desta, para constar que, realizado o procedimento disciplinado no § 7º do artigo 26, da Lei Federal nº 9.514/97, em face do **Comprador e Devedor Fiduciante: THYAGO FELICICIO NUNES**, inscrito no nº CPF 045.552.761-08, já qualificado no R-03 e R-04 desta; tendo em vista o decurso do prazo sem que houvesse purgado a mora, fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula e da AV-05 desta, **na pessoa da credora fiduciária, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04. Com a presente consolidação, fica a proprietária, ciente de que deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/97. Pagou o I.T.B.I "inter-vivus" no valor de R\$ 2.795,40, conforme DUAM nº 35425419, sobre a avaliação de R\$ 92.908,59 (noventa e dois mil novecentos e oito reais e cinquenta e nove centavos). Sem condições. Dou fé. Uruaçu - GO, 26 de setembro de 2023. A Escrevente Autorizada.

*[Handwritten signature]*

Certidão de inteiro teor, extraída de acordo com o art. 19 § 1º da Lei nº 6.015 de 31/12/73, confere com original. Eu *[Handwritten signature]* **LYANE ROSA SALGADO COSTA**, Escrevente Autorizada, a lavrei e conferi e Eu, Robson Ribeiro de Faria, Oficial de Tabelião de Notas, assino e subscrevo. Dou fé. Emolumentos R\$ 83,30; Taxa Judiciária R\$ 18,29; Fundos Estaduais R\$ 17,70; ISS R\$ 2,50. Buscas realizadas até esta data, às 15h36. O prazo de validade das certidões expedidas pelo registro de imóveis é de 30 (trinta) dias. **OBSERVAÇÃO:** Nos termos do §4º, art. 15, da Lei Estadual 19.191/2015, será condição necessária para os atos de registro de imóveis a demonstração ou declaração no instrumento público a ser registrado (nesta Serventia) do recolhimento integral das parcelas (FUNDOS ESTADUAIS) previstas no §1º deste artigo, com base de cálculo na Tabela XIII da Lei nº 14.376, de 27 de dezembro de 2002, do Estado de Goiás, inclusive na hipótese de documento lavrado em outra unidade da Federação.

Uruaçu, 26 de setembro de 2023.

Robson Ribeiro de Faria, Oficial de Registro

