



Valide aqui  
este documento

# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



## CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

### COMARCA DE VALPARAÍSO DE GOIÁS-GO

*Isis Campos Amaral – Oficiala*

*Isabel Cristina Amaral Guijarro Melander – Suboficial*

*Angélica Silva de Araújo Soares – Substituta*

*Sandra Barfknecht – Substituta*

*Sttefanny Batista Franco – Substituta*

CNM n° 026153.2.0105628-15

### CERTIDÃO DE MATRÍCULA

ESTA CERTIDÃO TEM  
VALIDADE DE 30 (TRINTA)  
DIAS E NÃO É REVALIDÁVEL  
(Decreto 93.240 de 09/09/86)

Isis Campos Amaral, Oficiala do Registro de Imóveis de Valparaíso de Goiás, Estado de Goiás, na forma da Lei, etc...

**CERTIFICA** que a presente é reprodução autêntica da matrícula n° **105.628**, foi extraída por meio reprográfico nos termos do Art.19, § 1°, da Lei 6.015 de 1973 e Art.41 da Lei 8.935 de 18/11/1994, desde sua instalação no dia 25/11/2002 e está conforme o original. **IMÓVEL:** Apartamento **304**, localizado no **2°** Pavimento do Bloco **D-02**, do empreendimento denominado **ANGRA DOS REIS CLUB RESIDENCE**, situado nesta cidade, no loteamento denominado **PARQUE ESPLANADA**, composto de 01 sala de estar, 01 cozinha/área de serviço, 02 quartos, 01 banheiro social, 01 hall e vaga de garagem descoberta, com área privativa de 46,24 m<sup>2</sup>, área privativa total de 46,24 m<sup>2</sup>, área de uso comum de 30,9338 m<sup>2</sup>, com área real total de 77,1738 m<sup>2</sup> e coeficiente de proporcionalidade de 0,002258, confrontando pela frente para escada; pelo lado direito com o apartamento 302; pelo lado esquerdo com o apartamento 303 do Bloco D-01 e pelo fundo com o muro; edificado no **Lote n° 01** (oriundo do remembramento dos lotes n° 01 à 49), da Quadra **"U"**, com a área de **17.940,00m<sup>2</sup>**, confrontando pela frente com a Rua J, com 60,80 metros; pelo fundo com terrenos de quem de direito, com 60,00 metros; pelo lado direito com a Rua A, com 294,00 metros e pelo lado esquerdo com a Rua B, com 304,00 metros. PROPRIETÁRIA: **BELA MARES INCORPORAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 11.325.535/0001-59, com sede no Setor Comercial, Bloco B, Lote T, Valparaíso I, Etapa E, nesta cidade. REGISTRO ANTERIOR: **R-3=46.842**. Em 19/05/2022. A Substituta

Pedido n° 14.354 - nº controle: 42444.34073.76724.E5A4E41

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/54EY9-CRF3K-THZ6G-J9DT6>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital

ONR



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/54EY9-CRF3K-THZ6G-J9DT6>

**Av-1=105.628 - INCORPORAÇÃO** - Procedo a esta averbação para consignar que o imóvel objeto desta matrícula, está sendo edificado sob o regime de Incorporação, na forma estabelecida do Instrumento Particular de 22/04/2022, do qual fica uma via aqui arquivada, devidamente registrada sob o nº R-6=46.842, desta Serventia. A Substituta

**Av-2=105.628 - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO** - Procedo esta averbação para consignar que neste imóvel foi constituído Patrimônio de Afetação, conforme consta da averbação nº Av-7=46.842, desta Serventia. A Substituta

**Av-3=105.628 - GARANTIA HIPOTECÁRIA** - Procedo a esta averbação para consignar que o imóvel objeto desta matrícula está gravado por Garantia Hipotecária, a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, devidamente registrada no R-9=46.842, Livro 2, desta Serventia. 27/07/2022. A Substituta

**Av-4=105.628 - Protocolo nº 136.406, de 13/04/2023 - CONSTRUÇÃO** - Em virtude de requerimento firmado nesta cidade, em 27/02/2023, pela Bela Mares Incorporações Ltda, foi pedido que se averbasse e como averbada fica a construção que realizou neste imóvel, conforme conforme Carta de Habite-se digital nº 6-23-VPO-HAB, expedida pela Coordenadora de Planejamento Urbano da Divisão de Serviços de Fiscalização de Obras desta cidade, Ana Lilia Santos Barbosa Leite, em 12/04/2023; ART - Anotação de Responsabilidade Técnica nº 1020230080459, registrada pelo CREA/GO, em 30/03/2023 e Certidão Negativas de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União nº 90.010.15219/78-001, emitida em 09/03/2023 com validade até 05/09/2023. O valor referente a construção deste imóvel, consta no Quadro IV-A da referida incorporação, atualizado e arquivado neste Cartório. Em 19/04/2023. A Substituta

**Av-5=105.628 - Protocolo nº 136.408, de 13/04/2023 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO** - Procedo a esta averbação para consignar que o imóvel objeto desta matrícula, originou-se da Instituição e Especificação de Condomínio, registrada sob o nº R-13=105.505, Livro 2 desta Serventia. A Substituta

**Av-6=105.628 - Protocolo nº 136.409, de 13/04/2023 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** - Procedo a esta averbação para constar que foi instituída de acordo com a Lei nº 4.591/1964, a Convenção de Condomínio, conforme registro feito nesta data sob nº 3.902, Livro 3 de Registro Auxiliar. A Substituta

Pedido nº 14.354 - nº controle: 42444.34073.76724.E5A4E41



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/54EY9-CRF3K-THZ6G-J9DT6>

**Av-7=105.628 - Protocolo nº 139.520, de 22/06/2023 - INCLUSÃO DE INSCRIÇÃO MUNICIPAL** - Nos termos da Certidão Negativa de Débitos, da Prefeitura Municipal desta cidade, emitida em 20/06/2023, fica averbado o número da inscrição municipal do imóvel, que é **265455**. Fundos estaduais: R\$ 447,01. ISSQN: R\$ 105,18. Prenotação: R\$ 5,00. Busca: R\$ 8,33. Taxa judiciária: R\$ 18,87 e Emolumentos: R\$ 20,00. Em 03/07/2023. A Substituta

**Av-8=105.628 - Protocolo nº 139.520, de 22/06/2023 - CANCELAMENTO DE GARANTIA HIPOTECÁRIA** - 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, firmado em Cidade Ocidental - GO, em 02/06/2023, no item 1.7 a credora Caixa Econômica Federal - CEF, autoriza o cancelamento da garantia hipotecária que onera este imóvel, objeto da Av-3=105.628. Emolumentos: R\$ 20,00. Em 03/07/2023. A Substituta

**R-9=105.628 - Protocolo nº 139.520, de 22/06/2023 - COMPRA E VENDA** - Em virtude do contrato acima, celebrado entre Bela Mares Incorporações Ltda, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.325.535/0001-59, com sede no Setor Comercial, Bloco B, Lote T, Etapa E, Valparaíso I, nesta cidade, como vendedora, e **SANDRA MARIA RODRIGUES LUCIO**, brasileira, solteira, doméstica, CI nº 2047662 SSP-DF, CPF nº 711.137.541-68, residente e domiciliada na Chácara 25A, Lote 08, Guará I - DF, como compradora e devedora fiduciante e como credora fiduciária a Caixa Econômica Federal - CEF, com sede em Brasília - DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, foi este imóvel alienado pelo preço de R\$ 187.400,00 (cento e oitenta e sete mil e quatrocentos reais), reavaliado por R\$ 187.400,00 (cento e oitenta e sete mil e quatrocentos reais), sendo composto mediante a integralização dos valores a seguir: R\$ 49.615,68 (quarenta e nove mil seiscentos e quinze reais e sessenta e oito centavos), valor dos recursos próprios; R\$ 22.022,00 (vinte e dois mil e vinte e dois reais), valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União e R\$ 115.762,32 (cento e quinze mil setecentos e sessenta e dois reais e trinta e dois centavos), valor do financiamento concedido pela credora. O contrato se rege em seu todo pelos itens de A a J e de 1 a 38, expedido em três vias, uma das quais fica arquivada neste Cartório. Emolumentos: R\$ 1.176,65. Em 03/07/2023. A Substituta

**R-10=105.628 - Protocolo nº 139.520, de 22/06/2023 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Em virtude do mesmo contrato acima, no 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

Pedido nº 14.354 - nº controle: 42444.34073.76724.E5A4E41



Valide aqui  
este documento

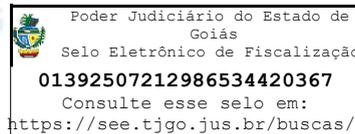
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/54EY9-CRF3K-THZ6G-J9DT6>

garantia do financiamento no valor de R\$ 115.762,32 (cento e quinze mil setecentos e sessenta e dois reais e trinta e dois centavos), que será pago em 360 meses, à taxa anual de juros nominal de 5,00% e efetiva de 5,1161%, com o valor da primeira prestação de R\$ 673,87, vencível em 03/07/2023, sendo que o valor da garantia fiduciária é de R\$ 187.400,00 (cento e oitenta e sete mil e quatrocentos reais). Emolumentos: R\$ 873,57. Em 03/07/2023. A Substituta

-----  
**Av-11=105.628 - Protocolo n.º 172.773, de 21/07/2025 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Em virtude do requerimento, datado de 12/06/2025, tendo em vista o inadimplemento por parte da proprietária e de suas obrigações contratuais, conforme Artigo 26 parágrafo 7º da Lei nº 9.514/97, fica averbada a consolidação da propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome da credora fiduciária **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 3/4, Brasília-DF. Certifico que, após a devedora acima qualificada não ter sido encontrada, estando em local ignorado, incerto e inacessível, nos termos da legislação vigente, foi feita a intimação do proprietária via edital, publicado nos dias 21, 24 e 25/03/2025, de forma eletrônica através da plataforma Editais Online - Diário do Registro de Imóveis Eletrônico, e aguardou-se os 15 (quinze) dias para a purgação da mora, imóvel este avaliado por R\$ 191.678,87 (cento e noventa e um mil seiscentos e setenta e oito reais e oitenta e sete centavos). A credora fiduciária deverá promover os leilões públicos resultante do art. 27 da Lei 9.514/97. Selo : 01392507244470125770001. Cotação do ato: emolumentos: R\$781,16; ISSQN: R\$39,06; taxa judiciária: R\$19,78; FUNDESP/GO: R\$78,12; FUNEMP: R\$23,43; OAB/DATIVOS: R\$15,62; FUNPROGE: R\$15,62; FUNDEPEG: R\$9,76; FUNCOMP: R\$46,87. Total: R\$ 1029,42 . Valparaíso de Goiás-GO, 28 de julho de 2025. Assinado digitalmente por Angélica Silva Araújo Soares - Substituta.

O referido é verdade e dou fé.  
Valparaíso de Goiás, 30 de julho de 2025.

Emol...: R\$ 88,84  
Tx.Jud.: R\$ 19,17  
Fundos.: R\$ 21,55  
ISSQN..: R\$ 4,44  
Total...: R\$ 134,00



A eficácia desta certidão fica condicionada à confirmação de sua autenticidade, mediante consulta do selo no Sistema Extrajudicial. Conforme Art. 15, §4º da Lei 19.191/2015, com a redação dada pela Lei nº20.955, de 30/12/2020, é obrigatório constar demonstração ou declaração no instrumento público apresentado a registro acerca do recolhimento dos fundos estaduais previstos na referida Lei, inclusive naqueles lavrados em outra unidade da Federação.

Pedido nº 14.354 - nº controle: 42444.34073.76724.E5A4E41