



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° 026153.2.0058447-35

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° **58.447**, 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, desde sua instalação no dia 25/11/2002 e está conforme o original. **IMÓVEL:** Uma Fração Ideal de **0,00667%** de **Uma Gleba de Terras**, denominada "**QUINHÃO n° 02**", situada na **Fazenda Santa Maria**, nesta Comarca, com a área total do lote de: **33.000,00m²**, que corresponderá a **CASA "114"** do "**RESIDENCIAL ANHANGUERA GARDEN II**" e será composta de: 02(DOIS)QUARTOS, 01(UMA)SALA DE ESTAR/JANTAR, 01(UMA)COZINHA, BANHEIRO, HALL, ÁREA DE SERVIÇO E ÁREA DE PRIVATIVA DESCOBERTA, COM ÁREA COBERTA PADRÃO DE **54,75m²**, ÁREA DESCOBERTA DE **51,00m²**, área privativa real de **105,75m²**, área de uso comum de **114,25m²**, área real total de **220,00m²** e fração ideal de **0,00667%**. **PROPRIETÁRIA:** **ANHANGUERA GARDEN ENPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ/MF sob n°11.960.759/0001-32, com sede na Rua Engenheiro Portela, n°222. **REGISTRO ANTERIOR:** R2, da Matrícula n° **5.745**, do Serviço Notarial desta Comarca. Dou fé. Valparaíso de Goiás-GO, 15 de fevereiro de 2013. O Oficial Respondente.

Av1-58.447 - 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 20/01/2012, do qual fica uma via aqui arquivada, devidamente registrado no R3 da matrícula n° **5.745**, Livro 2 desta

Pedido nº 18.582 - nº controle: 47434.34173.78774.65E4F41

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KUMW8-9PUF4-HBFEY-KT9BU>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

ONR



Valide aqui
este documento

Serventia. Dou fé. Valparaíso de Goiás-GO, 15 de fevereiro de 2013. O Oficial Respondente.

Av2-58.447 - CONVENÇÃO. Procedo a esta averbação para consignar que foi instituída de acordo com a Lei nº 4.591/1964, a Convenção de Condomínio do Residencial, que será edificado sobre o lote de terras objeto desta matrícula; de conformidade com o registro feito nesta Serventia sob nº **2474, Livro 3 de Registro Auxiliar**, nesta data. Dou fé. Valparaíso de Goiás-GO, 15 de fevereiro de 2013. O Oficial Respondente.

Av3-58.447. Protocolo nº 47.795 de 05/02/2013. CONSTRUÇÃO. De acordo com a petição datada de 04/02/2013, acompanhada da Carta de Habite-se nº 562/2012 da Secretaria Municipal de Desenvolvimento e Infra-Estrutura Urbana de Valparaíso de Goiás-GO, em 21/12/2013 e da **CND do INSS** nº 000092013-08021814 emitida em 04/02/2013, para consignar a construção do "RESIDENCIAL ANHANGUERA GARDEN II", somente com referência a **CASA Nº 114**, com a **área construída de 54,75m².**, sendo atribuído a construção o valor de R\$43.047,18 para os devidos efeitos fiscais. Dou fé. Valparaíso de Goiás, 21 de Fevereiro de 2013. O Oficial Respondente.

R4-58.447. Protocolo nº 55.442 de 10/12/2013. COMPRA E VENDA. Nos termos do Contrato por Instrumento Particular, com efeito de Escritura Pública, de Venda e Compra de Imóvel Residencial Novo Mediante Financiamento Garantido por Alienação Fiduciária de Imóvel - Pessoa Física - FGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida e Outras Avenças, datado de 03/12/2013, a empresa acima qualificada vendeu o imóvel objeto desta matrícula para: **BETINALVA COIMBRA DE SOUSA**, brasileira, solteira, vendedora, portadora do RG nº **3467301-SSP/DF** e CPF nº **063.811.951-00**, residente e domiciliada, na Rua 82, Quadra 130, Lote 30, Casa 01, Jardim Céu Azul, Valparaíso de Goiás-GO; pelo preço de R\$90.000,00, sendo R\$17.960,00, pagos com Recursos Concedidos Pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço na Forma de Desconto. Foram-me apresentados e aqui se acham arquivados, o comprovante de pagamento do Imposto de Transmissão conforme Laudo nº 2.307.961, emitido em 04/12/2013, no valor tributável de R\$90.000,00, a Certidão Negativa de IPTU, válida até 31/12/2013 juntamente com as demais certidões fiscais exigidas pela legislação vigente. Dou fé. Valparaíso de Goiás, 12 de Dezembro de 2013. O Oficial Respondente.

R5-58.447. Protocolo nº 55.442 de 10/12/2013. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Consta ainda do contrato que a proprietária acima qualificada deu o imóvel objeto desta matrícula em Alienação Fiduciária, nos termos dos Artigos 22 e seguintes da Lei nº

Pedido nº 18.582 - nº controle: 47434.34173.78774.65E4F41

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KUMW8-9PUF4-HBFEY-KT9BU>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KUMW8-9PUF4-HBFEY-KT9BU>

9.514/97, à favor do **BANCO DO BRASIL S.A**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 00.000.000/0001-91, sediado na Capital Federal, pela importância do mútuo no valor de R\$74.320,00 a ser resgatada no prazo de 361 meses em prestações mensais, vencível o 1º encargo no dia 10/01/2014, à taxa anual nominal de juros de 5,004% e efetiva de 5,116%. Sendo o valor do primeiro encargo de R\$423,96. As partes avaliam o imóvel dado em garantia fiduciária para fins do Artigo 1.484 do Código Civil Brasileiro em R\$90.000,00. Demais cláusulas e condições constam do contrato, cuja cópia aqui se encontra arquivada. Dou fé. Valparaíso de Goiás, 12 de Dezembro de 2013. O Oficial Respondente.

Av-6=58.447 - Protocolo nº 87.707, de 27/02/2018 - INCLUSÃO DE INSCRIÇÃO MUNICIPAL - Nos termos da Certidão Negativa de Débitos, da Prefeitura Municipal desta cidade, emitida em 28/02/2018, fica averbado o número da inscrição municipal do imóvel, que é **68257**. Em 28/02/2018. A Substituta

Av-7=58.447 - Protocolo nº 87.707, de 27/02/2018 - CANCELAMENTO DE REGISTRO POR INADIMPLÊNCIA - Em virtude da Solicitação de Consolidação de Propriedade, datada de 21/02/2018, para cancelar e tornar sem efeito o registro desta matrícula, tendo em vista o inadimplemento por parte da proprietária de suas obrigações contratuais. Certifico que, nos termos da legislação, nos dias 27, 28 e 29/06/2017, foi feita a intimação da proprietária via edital e aguardou-se os 15 (quinze) dias para a purgação da mora. Foi apresentado e aqui se encontra arquivado o comprovante de recolhimento do ITBI nº 3.012.197, emitido em 31/08/2017, avaliado em R\$ 97.000,00. Em 28/02/2018. A Substituta

Av-8=58.447 - Protocolo nº 87.707, de 27/02/2018 - CONSOLIDAÇÃO DE DOMÍNIO - Em virtude do instrumento acima, o imóvel objeto desta matrícula passa a sua propriedade ao domínio pleno do **BANCO DO BRASIL S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 00.000.000/0001-91, ficando em consequência cancelado o registro da Alienação Fiduciária objeto do R-5=58.447. Em 28/02/2018. A Substituta

Av-9=58.447 - Protocolo nº 91.629, de 19/09/2018 - AUTO NEGATIVO DE LEILÃO - Em virtude de requerimento firmado em São Paulo - SP, em 02/07/2018, pelo Banco do Brasil S.A., foi pedido que se averbasse e como averbado fica a realização dos dois leilões de que trata o parágrafo 5º do Artigo 27, da Lei nº 9.514, de 20/11/1997, e que os mesmos foram negativos, conforme Autos Negativos de 1º e 2º Leilão, lavrados em Aparecida de Goiânia - GO, pelo Leiloeiro Oficial Antonio Brasil II, em 20/06/2018 e 21/06/2018, respectivamente. Em 20/09/2018. A Substituta

Pedido nº 18.582 - nº controle: **47434.34173.78774.65E4F41**



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KUMW8-9PUF4-HBFEY-KT9BU>

Av-10=58.447 - Protocolo n° 91.629, de 19/09/2018 - TERMO DE QUITAÇÃO - Em virtude do Termo de Quitação dado pelo credor Banco do Brasil S.A., firmado em São Paulo - SP, em 22/06/2018, fica cancelada a alienação fiduciária que onera este imóvel, objeto do R-5=58.447. Em 20/09/2018. A Substituta

Av-11=58.447 - Protocolo n° 142.796, de 06/09/2023 - INDISPONIBILIDADE DE BENS - De acordo com o Provimento n° 39/2014, artigo 14, parágrafo 3°, da Corregedoria Nacional de Justiça, foi determinado que se averbasse e como averbada fica a indisponibilidade sobre este imóvel, conforme ordem de Indisponibilidade, Protocolo n° 202309.0113.02905601-IA-000, datado em 01/09/2023, nos autos do processo n° 00014252520105050462, do Tribunal Regional do Trabalho da 5ª Região, 2E Vara de Itabuna - BA contra **Banco do Brasil S/A**. Em 06/09/2023. A Substituta

Av-12=58.447 - Protocolo n° 144.637, de 18/10/2023 - CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE - Em virtude do Protocolo n° 202309.0611.02913391-TA-409, datado de 06/09/2023, da 2E Vara de Itabuna - BA, fica cancelada a indisponibilidade objeto da Av-11, supra. Em 20/10/2023. A Substituta

R-13=58.447 - Protocolo n° 149.293, de 08/01/2024 (ONR - AC003293296) - COMPRA E VENDA - Em virtude do Instrumento Particular de Venda e Compra com força de Escritura Pública, nos termos do artigo 108 do Código Civil Brasileiro, firmado em Piracicaba-SP, em 04/01/2024, foi este imóvel alienado por seu proprietário Banco do Brasil S.A, inscrito no CNPJ/MF sob n° 00.000.000/0001-91, com sede no Setor de Autarquias Norte - SAUN, Quadra 05, Bloco B, Edifício Banco do Brasil, Brasília - DF, pelo preço de R\$ 34.524,00 (trinta e quatro mil e quinhentos e vinte e quatro reais), reavaliado por R\$ 78.518,22 (setenta e oito mil quinhentos e dezoito reais e vinte e dois centavos), aos compradores **ALAN DE MELO FROIS**, brasileiro, empresário, CI n° 1965570 SSP-PC, CPF n° 717.199.971-87 e sua mulher **WALESKA PINHEIRO DA SILVA SOBRINHO**, brasileira, vendedora, CI n° 2371209 SSP-PC, CPF n° 009.283.671-26, casados sob regime da comunhão universal de bens, residentes e domiciliados no Condomínio Residencial 07, Condomínio 01, Bloco A, n° 01, Parque das Cachoeiras, nesta cidade. Fundos estaduais: R\$ 252,68. ISSQN: R\$ 59,45. Prenotação: R\$ 10,00. Busca: R\$ 16,67. Taxa judiciária: R\$ 18,87 e Emolumentos: R\$ 1.162,38. Em 16/02/2024. A Substituta

Pedido nº 18.582 - nº controle: 47434.34173.78774.65E4F41



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KUMW8-9PUF4-HBFEY-KT9BU>

Av-14=58.447 - Protocolo nº 154.343, de 05/06/2024 - INCLUSÃO DE CARTEIRA NACIONAL DE HABILITAÇÃO - Pelo proprietário Alan de Melo Frois, foi pedido que se averbasse e como averbado fica o número de sua Carteira Nacional de Habilitação, ou seja, CNH nº 00813420880 DETRAN-GO, bem como de sua esposa Waleska Pinheiro da Silva Sobrinho, ou seja, CNH nº 04889603359 DETRAN-GO. Tudo de acordo com as fotocópias autenticadas dos documentos que ficam em Cartório arquivada. Fundos estaduais: R\$ 14,17. ISSQN: R\$ 3,33. Prenotação: R\$ 10,00. Busca: R\$ 16,67. Taxa judiciária: R\$ 18,87 e Emolumentos: R\$ 39,98. Em 07/06/2024. A Substituta

Av-15=58.447 - Protocolo nº 154.342, de 05/06/2024 - PACTO ANTENUPCIAL - Em virtude de requerimento firmado nesta cidade, em 03/06/2024 e Escritura Pública Declaratória de Pacto Antenupcial, lavrada no 1º Ofício de Notas, Registro Civil, Títulos e Documentos, Protesto de Títulos e Pessoas Jurídicas do Núcleo Bnadeirante - DF, no Lº 1389, fls. 174, em 25/06/2015, celebrada entre Alan de Melo Frois, CPF nº 717.199.971-87 e Waleska Pinheiro da Silva Sobrinho, CPF nº 009.283.671-26, convencionaram que o regime de bens a vigorar entre eles, na constância do casamento, seja o da **Comunhão Universal de Bens**. A Escritura de Pacto Antenupcial foi registrada no 1º Ofício de Registro de Imóveis, sob o nº **14.587 Lº 3 - Registro Auxiliar**. Fundos estaduais: R\$ 14,17. ISSQN: R\$ 3,33. Prenotação: R\$ 10,00. Busca: R\$ 16,67. Taxa judiciária: R\$ 18,87 e Emolumentos: R\$ 39,98. Em 07/06/2024. A Substituta

R-16=58.447 - Protocolo nº 154.341, de 05/06/2024 - COMPRA E VENDA - Em virtude de Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro de Habitação Carta de Crédito Individual - CCFGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida, firmado em Brasília - DF, em 03/06/2024, entre Alan de Melo Frois, brasileiro, advogado, CNH nº 00813420880 DETRAN-GO, CPF nº 717.199.971-87 e sua mulher Waleska Pinheiro da Silva Sobrinho, brasileira, auxiliar de escritório, CNH nº 04889603359 DETRAN-GO, CPF nº 009.283.671-26, casados sob regime da comunhão universal de bens, na vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados no R A, Apartamento 704, Parque Rio Branco, nesta cidade, como vendedores, e **MARIENE BATISTA DE ARAÚJO**, brasileira, solteira, auxiliar de escritório, CI nº 6553888 SSP-GO, CPF nº 706.135.801-76, residente e domiciliada na QNN 03, Conjunto K, Casa 11, Ceilândia Norte, Brasília - 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

Pedido nº 18.582 - nº controle: 47434.34173.78774.65E4F41



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KUMW8-9PUF4-HBFEY-KT9BU>

preço de R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais), reavaliado por R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais) dos quais: R\$ 35.751,62 (trinta e cinco mil setecentos e cinquenta e um reais e sessenta e dois centavos), recursos próprios; R\$ 1.495,00 (um mil e quatrocentos e noventa e cinco reais), desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União e R\$ 122.753,38 (cento e vinte e dois mil setecentos e cinquenta e três reais e trinta e oito centavos), financiamento concedido pela credora. O contrato se rege em seu todo pelos itens A a L e de 1 a 32, expedido em três vias, uma das quais fica arquivada neste Cartório. Fundos estaduais: R\$ 438,51. ISSQN: R\$ 103,18. Prenotação: R\$ 5,00. Busca: R\$ 8,33. Taxa judiciária: R\$ 18,87 e Emolumentos: R\$ 1.176,65. Em 10/06/2024. A Substituta

R-17=58.447 - Protocolo nº 154.341, de 05/06/2024 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Em virtude do mesmo contrato acima, no 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\$ 122.753,38 (cento e vinte e dois mil setecentos e cinquenta e três reais e trinta e oito centavos), que será pago em 420 meses, à taxa anual de juros nominal de 5,0000% e efetiva de 5,1162%, com o valor da primeira prestação de R\$ 666,74, vencível em 10/07/2024, sendo que o valor da garantia fiduciária é de R\$ 166.000,00 (cento e sessenta e seis mil reais). Emolumentos: R\$ 873,57. Em 10/06/2024. A Substituta

Av-18=58.447 - Protocolo n.º 176.690, de 07/10/2025 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE - Em virtude do requerimento, datado de 19/09/2025, 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 da proprietária via edital, publicado nos dias 17, 22 e 23/04/2025, 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\$ 167.899,43 (cento e sessenta e sete mil oitocentos e noventa e nove reais e quarenta e três centavos). A credora

Pedido nº 18.582 - nº controle: 47434.34173.78774.65E4F41

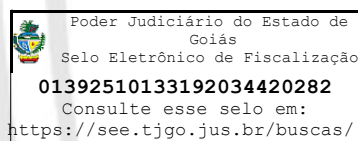


Valide aqui
este documento

fiduciária deverá promover os leilões públicos resultante do art. 27 da Lei 9.514/97. Selo: 01392510155162725770017. 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, 17 de outubro de 2025. Assinado digitalmente por Angélica Silva Araújo Soares - Substituta.

O referido é verdade e dou fé.
Valparaíso de Goiás, 20 de outubro 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.

Registro de Imóveis
Valparaíso de Goiás

Pedido nº 18.582 - nº controle: 47434.34173.78774.65E4F41

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KUMW8-9PUF4-HBFEY-KT9BU>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

