



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° 026153.2.0106056-89

### 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° **106.056**, 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: Apartamento **302**, localizado no **2º** Pavimento do Bloco **10**, do empreendimento denominado **VILLA FASANO CLUB RESIDENCE IV**, situado nesta cidade, no loteamento denominado **CHÁCARAS ANHANGUERA - GLEBA "C"**, composto de 01 sala de estar, 01 cozinha/área de serviço, 02 quartos, 01 banheiro social, 01 hall e 01 vaga de garagem descoberta, com área privativa de 45,66 m<sup>2</sup>, área privativa total de 45,66 m<sup>2</sup>, área de uso comum de 40,4405 m<sup>2</sup>, com área real total de 86,1005 m<sup>2</sup> e coeficiente de proporcionalidade de 0,005942; confrontando pela frente com a escada; pelo lado direito com o muro; pelo lado esquerdo com o apartamento 304 e pelo fundo com o Bloco 12; edificado no Lote n° **12** da quadra **10**, com a área de **9.000,00 m<sup>2</sup>**, confrontando pela frente para a Rua Guarani, com 45,00 metros; pelo lado direito com o lote 11-F, com 200,00 metros; pelo lado esquerdo a chácara 11, com 200,00 metros e pelo fundo a chácara 01, com 45,00 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-8=33.906**. Em 19/05/2022. A Substituta

-----  
**Av-1=106.056 - 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 n° R-10=33.906, desta Serventia. A Substituta

Pedido nº 18.491 - nº controle: 43424.54275.7E734.95E4F41

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2KGEB-KPDX5-T-JAK8-K8983>

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/2KGEB-KPDx5-T-JAK8-K8983>

-----  
**Av-2=106.056 - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO** - Procedo esta averbação para consignar que neste imóvel foi constituído Patrimônio de Afetação, conforme consta da averbação n° Av-11=33.906, desta Serventia. A Substituta

-----  
**Av-3=106.056 - 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 n° 00.360.305/0001-04, devidamente registrada no R-12=33.906, Livro 2, desta Serventia. 27/07/2022. A Substituta

-----  
**Av-4=106.056 - Protocolo n° 139.027, de 07/06/2023 - INCLUSÃO DE INSCRIÇÃO MUNICIPAL** - Nos termos da Certidão Negativa de Débitos, da Prefeitura Municipal desta cidade, emitida em 07/06/2023, fica averbado o número da inscrição municipal do imóvel, que é **265269**. 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 12/06/2023. A Substituta

-----  
**Av-5=106.056 - Protocolo n° 139.027, de 07/06/2023 - 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 Brasília - DF, em 30/05/2023, no item 1.7 a credora Caixa Econômica Federal - CEF, autoriza o cancelamento da garantia hipotecária que onera este imóvel, objeto da Av-3=105.056. Emolumentos: R\$ 20,00. Em 12/06/2023. A Substituta

-----  
**R-6=106.056 - Protocolo n° 139.027, de 07/06/2023 - COMPRA E VENDA** - Em virtude do contrato acima, celebrado entre 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, Etapa E, Valparaíso I, nesta cidade, como vendedora, e **FRANCISCO JOSÉ MIRANDA JÚNIOR**, brasileiro, solteiro, secretário, CI n° 3697375 SSP-PI, CPF n° 066.081.013-17, residente e domiciliado na Rua Porto Alegre, Quadra 11, Lote 06, Apartamento 102, Parque Marajó, nesta cidade, como comprador e devedor fiduciante e como credora fiduciária a Caixa Econômica Federal - CEF, com sede em Brasília - DF, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 00.360.305/0001-04, foi este imóvel alienado pelo preço de R\$ 185.500,00 (cento e oitenta e cinco mil e quinhentos reais), reavaliado por R\$ 185.500,00 (cento e oitenta e cinco mil e quinhentos reais), sendo composto mediante a integralização dos valores a seguir: R\$ 47.650,14 (quarenta e sete mil seiscentos e cinquenta reais e quatorze centavos), valor dos recursos próprios; R\$ 4.825,00 (quatro mil e oitocentos e vinte e cinco reais), valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União e R\$ 133.024,86 (cento e trinta e três mil vinte e quatro reais e oitenta e seis 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 quatro vias, uma das quais fica arquivada neste Cartório. Emolumentos: R\$ 1.176,65. Em 12/06/2023. A Substituta

Pedido nº 18.491 - nº controle: 43424.54275.7E734.95E4F41



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2KGEB-KPDX5-TJAK8-K8983>

-----  
**R-7=106.056 - Protocolo nº 139.027, de 07/06/2023 - 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 garantia do financiamento no valor de R\$ 133.024,86 (cento e trinta e três mil vinte e quatro reais e oitenta e seis centavos), que será pago em 360 meses, à taxa anual de juros nominal de 5,5000% e efetiva de 5,6407%, com o valor da primeira prestação de R\$ 801,67, vencível em 07/07/2023, sendo que o valor da garantia fiduciária é de R\$ 185.500,00 (cento e oitenta e cinco mil e quinhentos reais). Emolumentos: R\$ 873,57. Em 12/06/2023. A Substituta

-----  
**Av-8=106.056 - Protocolo nº 154.898, de 19/06/2024 - (ONR - AC003900039) - CONCLUSÃO DA OBRA DE INFRAESTRUTURA** - Procedo a esta averbação para constar que foi averbada a conclusão da obra de infraestrutura do Condomínio Villa Fasano Club Residence IV, nos termos do artigo 1.063, § 3º, inciso III, do Código de Normas e Procedimentos do foro Extrajudicial da Corregedoria Geral do Estado de Goiás, conforme Av-13=33.906. Em 08/07/2024. A Substituta

-----  
**Av-9=106.056 - Protocolo nº 154.746, de 14/06/2024 - (ONR - AC003880086) - CONSTRUÇÃO** - Em virtude de requerimento firmado nesta cidade, em 13/06/2024, pela Bela Mares Incorporações Ltda, foi pedido que se averbasse e como averbada fica a construção que realizou neste imóvel, conforme Carta de Habite-se digital nº 197-24-VPO-HAB, expedida pela Coordenadora de Planejamento Urbano da Divisão de Serviços de Fiscalização de Obras desta cidade, Ana Lilia Santos Barbosa Leite, em 07/06/2024; ART nº 1020210082457, registrada pelo CREA-GO, em 22/04/2021 e Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União nº 90.009.34182/71-001, emitida em 14/06/2024 com validade até 11/12/2024. O valor referente a construção deste imóvel, consta no Quadro IV-A da referida incorporação, atualizado e arquivado neste Cartório. Em 08/07/2024. A Substituta

-----  
**Av-10=106.056 - Protocolo nº 154.895, de 19/06/2024 - (ONR - AC003900126) - 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-15=33.906, Livro 2 desta Serventia. A Substituta

-----  
**Av-11=106.056 - Protocolo nº 154.899, de 19/06/2024 - (ONR - AC003900080) - 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 3.998, Livro 3 de Registro Auxiliar. A Substituta

-----  
**Av-12=106.056 - Protocolo nº 176.709, de 07/10/2025 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Em virtude do requerimento, datado de 25/09/2025, tendo em vista o inadimplemento por parte do proprietário e de suas obrigações

Pedido nº 18.491 - nº controle: 43424.54275.7E734.95E4F41



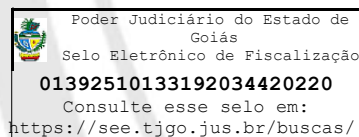
Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2KGEB-KPDX5-TJAK8-K8983>

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 4, lotes 3/4, Brasília-DF. Certifico que, nos termos da legislação, no dia 23/07/2025, o mutuário assinou a intimação, tomando ciência e aguardou-se os 15(quinze) dias para a purgação da mora, imóvel este avaliado por R\$ 191.160,89 (cento e noventa e um mil cento e sessenta reais e oitenta e nove centavos). A credora fiduciária deverá promover os leilões públicos resultante do art. 27 da Lei 9.514/97. Selo: 01392510155162725770007. 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, 15 de outubro de 2025. Assinado digitalmente por Angélica Silva Araújo Soares - Substituta.

O referido é verdade e dou fé.  
Valparaíso de Goiás, 16 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 18.491 - nº controle: **43424.54275.7E734.95E4F41**