



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° 026153.2.0105902-66

### 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° **105.902**, 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 **402**, localizado no **3° Pavimento do Bloco M-01**, 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 garagem descoberta; pelo lado esquerdo com o apartamento 404 e pelo fundo com garagem descoberta; 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 nº 22.297 - nº controle: 47424.A4172.7B764.E534F41

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q9Y3X-LXHBK-JPHAJ-5SY9M>

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/Q9Y3X-LXHBK-JPHAJ-5SY9M>

**Av-1=105.902 - 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-6=46.842, desta Serventia. A Substituta

**Av-2=105.902 - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO** - Procedo esta averbação para consignar que neste imóvel foi constituído Patrimônio de Afetação, conforme consta da averbação n° Av-7=46.842, desta Serventia. A Substituta

**Av-3=105.902 - 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-8=46.842, Livro 2, desta Serventia. 27/07/2022. A Substituta

**Av-4=105.902 - Protocolo n° 131.898, de 14/12/2022 - INCLUSÃO DE INSCRIÇÃO MUNICIPAL** - Nos termos da Certidão Negativa de Débitos, da Prefeitura Municipal desta cidade, emitida em 30/11/2022, fica averbado o número da inscrição municipal do imóvel, que é **265729**. Fundos estaduais: R\$ 482,44. ISSQN: R\$ 113,49. Prenotação: R\$ 4,72. Busca: R\$ 7,86. Taxa judiciária: R\$ 17,97 e Emolumentos: R\$ 18,86. Em 21/12/2022. A Substituta

**Av-5=105.902 - Protocolo n° 131.898, de 14/12/2022 - 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 Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS, firmado em Brasília - DF, em 23/11/2022, no item 1.7 a credora Caixa Econômica Federal - CEF, autoriza o cancelamento da garantia hipotecária que onera este imóvel, objeto da Av-3=105.556. Emolumentos: R\$ 18,86. Em 21/12/2022. A Substituta

**R-6=105.902 - Protocolo n° 131.898, de 14/12/2022 - 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 **WILLY JUNIO FERREIRA MAGALHÃES**, brasileiro, vendedor, CNH n° 06529318064 DETRAN-DF, CPF n° 023.981.041-41 e sua mulher **STEPHANE GLEYSSE ALVES RODRIGUES MAGALHÃES**, brasileira, do lar, CI n° 2718587 SSP-DF, CPF n° 045.784.701-80, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na QR 304, conjunto O,

Pedido nº 22.297 - nº controle: 47424.A4172.7B764.E534F41



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q9Y3X-LXHBK-JPHAJ-5SY9M>

Lote 02, Santa Maria, Brasília - DF, como compradores e devedores fiduciários 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\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais), valor dos recursos próprios; R\$ 3.135,00 (três mil e cento e trinta e cinco reais), valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União e R\$ 142.265,00 (cento e quarenta e dois mil e duzentos e sessenta e cinco reais), valor do financiamento concedido pela credora. O contrato se rege em seu todo pelos itens de A a J e de 1 a 37, expedido em quatro vias, uma das quais fica arquivada neste Cartório. Emolumentos: R\$ 1.109,84. Em 21/12/2022. A Substituta

-----  
**R-7=105.902 - Protocolo nº 131.898, de 14/12/2022 - 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\$ 142.265,00 (cento e quarenta e dois mil e duzentos e sessenta e cinco reais), 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\$ 858,20, vencível em 02/01/2023, sendo que o valor da garantia fiduciária é de R\$ 187.400,00 (cento e oitenta e sete mil e quatrocentos reais). Emolumentos: R\$ 1.109,84. Em 21/12/2022. A Substituta

-----  
**Av-8=105.902 - 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

Pedido nº 22.297 - nº controle: 47424.A4172.7B764.E534F41



Valide aqui  
este documento

**Av-9=105.902 - Protocolo n° 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 n° R-13=105.505, Livro 2 desta Serventia. A Substituta

**Av-10=105.902 - Protocolo n° 136.409, de 13/04/2023 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** - Procedo a esta averbação para constar que foi instituída de acordo com a Lei n° 4.591/1964, a Convenção de Condomínio, conforme registro feito nesta data sob n° 3.902, Livro 3 de Registro Auxiliar. A Substituta

**Av-11=105.902 - Protocolo n.º 179.752, de 15/12/2025 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Em virtude do requerimento, datado de 25/11/2025, tendo em vista o inadimplemento por parte dos proprietários e de suas obrigações contratuais, conforme Artigo 26 parágrafo 7º da Lei n° 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 n° 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 01/09/2025, o mutuário Willy Junio Ferreira Magalhães assinou a intimação, e no dia 16/09/2025, a mutuária Stephane Gleysse Alves Rodrigues Magalhães assinou a intimação, tomando ciência e aguardou-se os 15 (quinze) dias para a purgação da mora, imóvel este avaliado por R\$ 194.873,80 (cento e noventa e quatro mil oitocentos e setenta e três reais e oitenta centavos). A credora fiduciária deverá promover os leilões públicos resultante do art. 27 da Lei 9.514/97. Selo: 01392512264928525770000. 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, 26 de dezembro de 2025. Assinado digitalmente por Angélica Silva Araújo Soares - Substituta.

Valparaíso de Goiás

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q9Y3X-LXHBK-JPHAJ-5SY9M>

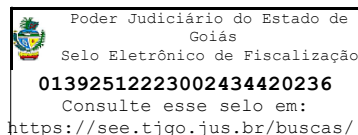
Pedido nº 22.297 - nº controle: 47424.A4172.7B764.E534F41



Valide aqui  
este documento

O referido é verdade e dou fé.  
Valparaíso de Goiás, 29 de dezembro 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q9Y3X-LXHBK-JPHAJ-5SY9M>

Pedido nº 22.297 - nº controle: 47424.A4172.7B764.E534F41

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar



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

