



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° 026153.2.0059558-97

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° **59.558**, 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 "14"** 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, 08 de agosto de 2013. O Oficial Respondente.

Av1-59.558 - 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 22.214 - nº controle: 41454.54175.79784.7524F41

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/44KWQ-MXAFH-XRGZ5-UP2NE>

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/44KWQ-MXAFH-XRGZ5-UP2NE>

Serventia. Dou fé. Valparaíso de Goiás-GO, 08 de agosto de 2013. O Oficial Respondente.

Av2-59.558 - 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, 08 de agosto de 2013. O Oficial Respondente.

Av3-59.558 - Protocolo nº 52.478 de 05/08/2013. CONSTRUÇÃO. De acordo com a petição datada de 25/07/2013, acompanhada da Carta de Habite-se nº 612/2012 expedida pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento e Infra-Estrutura Urbana de Valparaíso de Goiás-GO, em 27/12/2012 e da **CND do INSS** nº 000092013-08021814 emitida em 04/02/2013; a A.R.T-Anotação de Responsabilidade Técnica nº 00019268 2012 022044 10 do CREA-GO DE 01/02/2012; para consignar a construção parcial do **"RESIDENCIAL ANHANGUERA GARDEN II"**, com referência ao imóvel objeto desta matrícula, sendo atribuído a construção o valor de R\$44.823,27 para os devidos efeitos fiscais. Dou fé. Valparaíso de Goiás, 08 de agosto de 2013. O Oficial Respondente.

Av4-59.558. Protocolo nº 48.549 de 01/03/2013. CONSTRUÇÃO. Procedo a esta averbação atendendo a petição da parte interessada datada de 08/02/2013, para constar a construção do imóvel objeto desta matrícula, com a área total construída de **69,99m²**, conforme Carta de Habite-se nº 501/2012 expedida pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento e Infra-Estrutura Urbana da Comarca de Valparaíso de Goiás-GO, datada de 05/12/2012, e C.N.D. Certidão Negativa de Débito do I.N.S.S. nº 000162013-08021910 emitida em 28/02/2013. O valor das benfeitorias importa em R\$55.026,13. Dou fé. Valparaíso de Goiás, 04 de Março de 2013. O Oficial Respondente.

R5-59.558 - Protocolo nº 57.837 de 10/04/2014. COMPRA E VENDA. De acordo com o 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 10/04/2014, a proprietária acima qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula para: **THAYNARA FERREIRA LOPES**, brasileira, solteira, operadora de caixa, portadora da **CI nº 2957482-SESP/DF** e **CPF nº 041.782.961-24**, residente e domiciliada na QNN 23, Conjunto I, Casa 27, Ceilândia Norte/DF; pelo preço de R\$95.000,00 sendo R\$1.040,00 pagos com



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/44KWQ-MXAFH-XRGZ5-UP2NE>

recursos próprios e R\$17.960,00 pagos com recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto. Foram-me apresentados e aqui se acham arquivados, o comprovante de pagamento do ITBI, conforme Laudo nº 2.393.055, emitido em 10/04/2014, sob o valor tributável de R\$95.000,00, a Certidão Negativa de IPTU emitida em 10/04/2014 com validade de 30 dias e os demais documentos fiscais exigidos pela legislação vigente. Dou fé. Valparaíso de Goiás, 23 de abril de 2014. O Oficial Respondente.

R6-59.558 - Protocolo nº 57.837 de 10/04/2014. 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 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\$76.000,00 a ser resgatada no prazo de 361 meses em prestações mensais, vencível o 1º encargo no dia 10/05/2014, à taxa anual nominal de juros de 5,004% e efetiva de 5,116%. Sendo o valor do primeiro encargo de R\$432,98. As partes avaliam o imóvel dado em garantia fiduciária para fins do Artigo 1.484 do Código Civil Brasileiro em R\$95.000,00. Demais cláusulas e condições constam do contrato, cuja cópia aqui se encontra arquivada. Dou fé. Valparaíso de Goiás, 23 de abril de 2014. O Oficial Respondente.

Av-7=59.558 - Protocolo nº 97.558, de 27/06/2019 - INCLUSÃO DE INSCRIÇÃO MUNICIPAL - Nos termos da Certidão Negativa de Débitos, da Prefeitura Municipal desta cidade, emitida em 17/06/2019, fica averbado o número da inscrição municipal do imóvel, que é **73915**. Em 28/06/2019. A Substituta

Av-8=59.558 - Protocolo nº 97.558, de 27/06/2019 - CANCELAMENTO DE REGISTRO POR INADIMPLÊNCIA - Em virtude da Solicitação de Consolidação de Propriedade datada de 18/06/2019, 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 13, 14 e 15/05/2019, 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 3.275.030, emitido em 12/06/2019, avaliado em R\$ 95.000,00. Em 28/06/2019. A Substituta

Av-9=59.558 - Protocolo nº 97.558, de 27/06/2019 - CONSOLIDAÇÃO DE DOMÍNIO - Em virtude do instrumento acima, o imóvel objeto desta matrícula passa a sua propriedade ao domínio pleno do **BANCO DO**



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/44KWQ-MXAFH-XRGZ5-UP2NE>

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-6=59.558. Em 28/06/2019. A Substituta

Av-10=59.558 - Protocolo nº 117.249, de 13/10/2021 - AUTO NEGATIVO DE LEILÃO - Em virtude de requerimento firmado em Curitiba - PR, em 30/06/2021, 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 Antônio Brasil II, em 19/03/2020 e 26/03/2020, respectivamente. Fundos estaduais: R\$ 36,35. ISSQN: R\$ 4,54. Prenotação: R\$ 8,51. Busca: R\$ 14,19. Taxa judiciária: R\$ 16,33 e Emolumentos: R\$ 34,05. Em 14/10/2021. A Substituta

Av-11=59.558 - Protocolo nº 117.249, de 13/10/2021 - TERMO DE QUITAÇÃO - Em virtude da Declaração de Extinção de Dívida dada pelo credor Banco do Brasil S.A., firmado em Curitiba - PR, em 30/06/2021, fica quitada a dívida referente ao contrato, objeto do R-6=59.558. Emolumentos: R\$ 34,05. Em 14/10/2021. A Substituta

Av-12=59.558 - Protocolo nº 142.796, de 06/09/2023 - INDISPONIBILIDADE DE BENS - De acordo com o Provimento nº 39/2014, artigo 14, parágrafo 3º, da Corregedoria Nacional de Justiça, foi determinado que se averbasse e como averbada fica a indisponibilidade sobre este imóvel, conforme ordem de Indisponibilidade, Protocolo nº 202309.0113.02905601-IA-000, datado em 01/09/2023, nos autos do processo nº 00014252520105050462, do Tribunal Regional do Trabalho da 5ª Região, 2ª Vara de Itabuna - BA contra **Banco do Brasil S/A**. Em 06/09/2023. A Substituta

Av-13=59.558 - Protocolo nº 144.637, de 18/10/2023 - CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE - Em virtude do Protocolo nº 202309.0611.02913391-TA-409, datado de 06/09/2023, da 2ª Vara de Itabuna - BA, fica cancelada a indisponibilidade objeto da Av-12, supra. Em 20/10/2023. A Substituta

Av-14=59.558 - RETIFICAÇÃO - De conformidade com o artigo 213, inciso I, alínea a da Lei 6.015 de 31/12/1973, fica sem efeito a averbação nº Av-4=59.558, por ter sido feita indevidamente. Em 18/12/2023. A Substituta



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/44KWQ-MXAFH-XRGZ5-UP2NE>

R-15=59.558 - Protocolo nº 147.099, de 15/12/2023 (ONR - AC003129316) - COMPRA E VENDA - Em virtude do Instrumento Particular de Compra e Venda com força de Escritura Pública, nos termos do artigo 108 do Código Civil Brasileiro, firmado em Piracicaba - SP, em 07/12/2023 e Instrumento de Rerratificação, firmado nesta cidade, em 18/12/2023, foi este imóvel alienado por sua proprietária Banco do Brasil S/A, inscrito no CNPJ/MF sob nº 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\$ 31.698,77 (trinta e um mil seiscentos e noventa e oito reais e setenta e sete centavos), reavaliado por R\$ 75.051,79 (setenta e cinco mil cinquenta e um reais e setenta e nove centavos), ao comprador, **ALAN DE MELO FROIS**, brasileiro, empresário, CI nº 1965570 SSPPC-DF, CPF nº 717.199.971-87, casado sob regime da comunhão universal de bens, com **Waleska Pinheiro da Silva Sobrinho**, brasileira, empresária, CI nº 2371209 SSPPC-DF, CPF nº 009.283.671-26, residente e domiciliado no Condomínio Residencial Clube II, nº 01, Quadra 01, Lote CR 07, Apartamento 704, Bloco A, Parque Rio Branco, 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 20/12/2023. A Substituta

Av-16=59.558 - Protocolo nº 149.064, de 02/02/2024 - PACTO ANTENUPCIAL - Em virtude de requerimento firmado nesta cidade, em 30/01/2024 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 Bandeirante - 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 1º Registro de Imóveis de Brasília - DF, 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 06/02/2024. A Substituta



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/44KWQ-MXAFH-XRGZ5-UP2NE>

Av-17=59.558 - Protocolo nº 149.191, de 06/02/2024 - 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. Tudo de acordo com a fotocópia autenticada do documento que fica 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 07/02/2024. A Substituta

R-18=59.558 - Protocolo nº 149.065, de 02/02/2024 - COMPRA E VENDA - Em virtude do Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Carta de Crédito Individual - CCFGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida, firmado em Brasília - DF, em 26/01/2024, celebrado entre Alan de Melo Frois, brasileiro, administrador, CNH nº 00813420880 DETRAN-GO, CPF nº 717.199.971-87 e sua mulher Waleska Pinheiro da Silva Sobrinho, brasileira, administradora, CI nº 2371209 SSP-DF, CPF nº 009.283.671-26, casados sob regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na QR 03, 03, Candangolândia - DF, como vendedores, e **ALINE EDUARDA DE JESUS SANTOS**, brasileira, solteira, auxiliar de escritório e assemelhados, CI nº 2170581596 SSP-BA, CPF nº 158.180.146-73, residente e domiciliada na Quadra 11, Conjunto G, Lote 24, Casa 01, Gama - 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\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais), reavaliado por R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais), sendo composto mediante a integralização dos valores a seguir: R\$ 18.322,00 (dezoito mil e trezentos e vinte e dois reais), recursos próprios; R\$ 9.678,00 (nove mil e seiscentos e setenta e oito reais), desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União e R\$ 112.000,00 (cento e doze mil reais), valor do financiamento concedido pela credora. O contrato se rege em seu todo pelos itens de A a L e de 1 a 32, expedido em três vias, uma das quais fica arquivada neste Cartório. Fundos estaduais: R\$ 374,11. ISSQN: R\$ 88,03. Prenotação: R\$ 5,00. Busca: R\$ 8,33. Taxa judiciária: R\$ 18,87 e Emolumentos: R\$ 873,57. Em 07/02/2024. A Substituta



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/44KWQ-MXAFH-XRGZ5-UP2NE>

R-19=59.558 - Protocolo nº 149.065, de 02/02/2024 - 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\$ 112.000,00 (cento e doze mil reais), 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\$ 584,72, vencível em 23/02/2024, sendo que o valor da garantia fiduciária é de R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais). Emolumentos: R\$ 873,57. Em 07/02/2024. A Substituta

Av-20=59.558 - RETIFICAÇÃO - De conformidade com o artigo 213, inciso I, alínea a da Lei 6.015 de 31/12/1973, fica retificada esta matrícula para constar as confrontações da gleba de terras, onde está edificado o **Residencial Anhanguera Garden II**, ou seja, confrontando dentro das seguintes divisas: "Começa no marco 02 (dois) cravado na margem direita do Córrego São José, com o lote nº 01(um) da Quadra 23 da gleba "C" das Chácaras Anhanguera e segue com o rumo 36°30' NW, a distância de 222,00 metros, até o marco nº 03 (três), confrontando em toda extensão com o lote 01(um), já referido; daí deflete à esquerda e segue com o rumo 42°30' SW a distância de 145,00 metros, confrontando com a Fazenda Urubu, até o marco 08 (oito); daí deflete novamente à esquerda e segue com o rumo 48° SE a distância de 254,00 metros até o marco nº 09 (nove) cravado na margem direita do Córrego São José, confrontando com o quinhão nº 03 de propriedade do Sr. Walter Rosa do Amaral; daí deflete novamente à esquerda e segue o curso d'água acima, a distância de 93,00 metros até o marco nº 02 (dois), onde teve início o perímetro", em face de que, por um lapso da gestão anterior, não constou na matrícula. Valparaíso de Goiás-GO, 23 de dezembro de 2025. Assinado digitalmente por Angélica Silva Araújo Soares - Substituta.

Registro de Imóveis
Valparaíso de Goiás

Pedido nº 22.214 - nº controle: 41454.54175.79784.7524F41



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





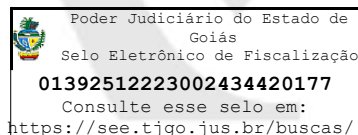
Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/44KWQ-MXAFH-XRGZ5-UP2NE>

Av-21=59.558 - Protocolo n.º 179.700, de 15/12/2025 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE - Em virtude do requerimento, datado de 12/11/2025, 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 4, lotes 3/4, Brasília-DF. Certifico que, nos termos da legislação, no dia 04/07/2025, a mutuária assinou a intimação, tomando ciência e aguardou-se os 15(quinze) dias para a purgação da mora, imóvel este avaliado por R\$ 142.677,50 (cento e quarenta e dois mil seiscentos e setenta e sete reais e cinquenta centavos). A credora fiduciária deverá promover os leilões públicos resultante do art. 27 da Lei 9.514/97. Selo: 01392512225412425760030. Cotação do ato: emolumentos: R\$587,27; ISSQN: R\$29,36; taxa judiciária: R\$19,78; FUNDESP/GO: R\$58,73; FUNEMP: R\$17,62; OAB/DATIVOS: R\$11,75; FUNPROGE: R\$11,75; FUNDEPEG: R\$7,34; FUNCOMP: R\$35,24. Total: R\$778,84. Valparaíso de Goiás-GO, 23 de dezembro de 2025. Assinado digitalmente por Angélica Silva Araújo Soares - Substituta.

O referido é verdade e dou fé.
Valparaíso de Goiás, 26 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.

Pedido nº 22.214 - nº controle: 41454.54175.79784.7524F41