



Cartório do 1º Ofício

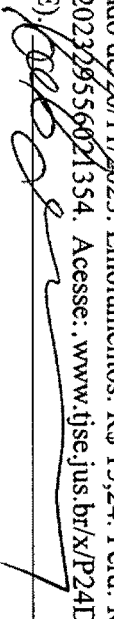
Carlos Roberto Sales de Menezes

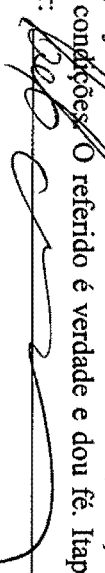
Oficial Titular

Avenida Emílio Maxl Neto, 141, centro,
Itaporanga D'Ajuda (SE) CEP 49.120-000
Fone 79 3264-1621 Cnpj 13.360.771/0001-31
www.1oficioitaporanga.com.br

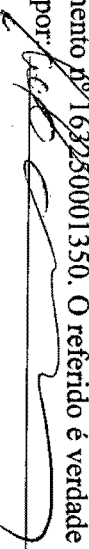
CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - CNM 110213.2.0014259-68

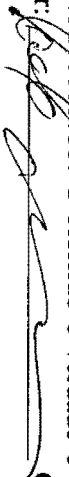
REGISTRO GERAL – LIVRO Nº 2 COMARCA DE ITAPORANGA D'AJUDA ANO 2023

Matrícula 14.259. Data: 27 de dezembro de 2023. Imóvel: Um lote de terra urbano de n° 58, da Quadra C, medindo 9,40m (nove virgula quarenta) metros de largura na frente, 9,40m (nove virgula quarenta) metros de largura no fundo, 13,40m (treze virgula quarenta) metros de comprimento pelo lado direito, e 13,40m (treze virgula quarenta) metros de comprimento pelo lado esquerdo, perfazendo uma área total de 125,96m², localizado na Rua 04, do loteamento Residencial Antônio Silveira, nesta cidade de Itaporanga D' Ajuda (SE), limitando-se e confrontando-se da seguinte maneira: pela frente, com a Rua 04; pelo lado direito, com o lote 57; pelo lado esquerdo, com o lote 59; pelo fundo, com o lote 02, cadastrado nesta municipalidade sob inscrição imobiliária n° 1013195. O loteamento está registrado no Cartório de Registro Imobiliário (CRI) desta cidade de Itaporanga D' Ajuda (SE), sob matrícula n° 13.093, código nacional de matrícula (CNM) n° 110213.2.0013093-74, do livro de Registro Geral n° 2. Proprietária: Smart Cites Itaporanga Spe Ltda, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o n° 44.874.393/0001-38, situada no Ac Povoado Campos, s/n, zona rural, neste município de Itaporanga D' Ajuda (SE), CEP. 49.120-000. A matrícula foi aberta atendendo ao requerimento datado de 20/11/2023. Emolumentos: R\$ 15,24. Ferd: R\$ 3,05. Guia de pagamento n° 163230003049. Selo TJSE: 202329556021354. Acesse: www.tjse.jus.br/x/P24DQZ. O referido é verdade e dou fé. Itaporanga D' Ajuda (SE)  Celio Barreto Sobral Júnior – Escrevente.

R.1-14.259. COMPRA E VENDA: Através da Escritura Pública Híbrida de Prestação de Serviços de Pavimentação em Empreendimento Urbano lavrada no Cartório do 1º Ofício desta comarca de Itaporanga D' Ajuda (SE), no livro E-139, folha 085/088, em 24/02/2025, Matrícula Notarial Eletrônica: 110213.2025.02.24.00000464-77, Construtora Regina Ltda, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob n° 52.937.049/0001-79, NIRE n° 28200886031, possuidora do endereço eletrônico: construtoraregina94@gmail.com, localizada no Povoado Salvador, s/n°, zona rural, neste município de Itaporanga D' Ajuda (SE), *adquiriu o imóvel desta matrícula da SMART CITES ITAPORANGA SPE LTDA*, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob n° 44.874.393/0001-38, NIRE n° 28200763737, possuidora do endereço eletrônico: secontabilidade@live.com, localizada no Acesso Povoado Campos, s/n, zona rural, neste município de Itaporanga D' Ajuda (SE), pelo valor da compra e venda de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), sendo devidamente recolhido Guia de pagamento Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) número 060/2025 homologada de 18/02/2025 com o valor venal (tributável) de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) gerando um recolhimento de R\$ 1.000,00 (mil reais) pagos através do documento de arrecadação municipal (DAM) n° 941184, na Prefeitura Municipal de Itaporanga D' Ajuda (SE); Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Imobiliários, inscrição imobiliária n° 1013195, datada de 19/02/2025, válida até 20/04/2025, código de controle n° AA4MJCNYNQ. Em cumprimento ao provimento 39/2014 do CNJ - Conselho Nacional de Justiça- fiz a consulta no portal www.jhdisponibilidade.org.br e nada constou. Referente ao CNPJ pesquisado 52.937.049/0001-79 foi gerado o código HASH: 63j1pehm5f; Referente ao CNPJ pesquisado 44.874.393/0001-38 foi gerado o código HASH: yoxbaj0dv1. Selo TJSE: 202529556003791. Acesso: www.tjse.jus.br/x/DQZHT. Emolumentos: R\$ 943,76. Ferd: R\$ 188,75. Guia de pagamento n° 163250000536. Sem condições. O referido é verdade e dou fé. Itaporanga D' Ajuda (SE), 25 de fevereiro de 2025. Registrado por:  Celio Barreto Sobral Júnior – Escrevente.

R.2-14.259. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Através da Cédula de Crédito Bancário – Empréstimo à Pessoa Jurídica n° 22.4325.606.0000016/14, redigido pela Caixa Econômica Federal em 24/04/2025, Construtora Regina Ltda, com sede na cidade de Itaporanga D' Ajuda/SE, na Ac Pov Salvador, s/n, zona rural, CEP: 49120-000, inscrita no CNPJ/ME sob o n° 52.937.049/0001-79, com o escopo de garantia, transferi a Propriedade Resolúvel do imóvel objeto da presente matrícula a Credora/Fiduciante, Caixa Econômica Federal, instituição financeira sob a forma de empresa pública, criada pelo Decreto-Lei n° 759/1969, vinculada ao Ministério da Fazenda, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília - DF, inscrita no CNPJ/ME sob o n° 00.360.305/0001-04, para garantir o pagamento do valor total da dívida de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais). Forma de pagamento: Sem Carência, com o pagamento de 60 prestações mensais de amortização do principal + encargos financeiros, valor da prestação R\$ 1.352,66, valor total das parcelas R\$ 81.159,60, data de liberação 24/04/2025, data vencimento da

1ª prestação 24/05/2025, data vencimento da operação 24/04/2030, IOF R\$ 896,67, taxa de juros anual 23,14%, taxa de juros (mensal) pós-fixada, taxa de juros balcão 2,00%, taxa de juros reduzida 1,75; Custo efetivo total: Taxa balcão CET MENSAL 2,17% ao mês, CET ANUAL 29,89% ao ano, taxa reduzida CET MENSAL 1,92% ao mês, CET ANUAL 26,04% ao ano. Tendo como avalista: **Rosely dos Santos Santana**, brasileira, solteira, administradora, RG nº 07602576407 - DETRAN/SE, CPF nº 016.322.845-02, data de nascimento 07/03/2002, endereço: Rod. Arnaldo Garcez 100 - área rural, deste município de Itaporanga D'Ajuda (SE), CEP: 49.120-000, telefone (79) 98839-6853. Selo TJSE: 202529556007815. Acesso: www.tjse.jus.br/x/CG3M82. Emolumentos: R\$ 471,88. Ferdi: R\$ 94,38. Guia de Pagamento nº 163260001350. O referido é verdade e dou fé. Itaporanga D'Ajuda (SE), 25 de abril de 2025. Registrado por:  **Célio Barreto Sobral Júnior - Escrevente.**

AV.3-14.259. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Procedo essa averbação para fazer constar a consolidação da propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em nome da credora fiduciária: **Caixa Econômica Federal - CEF**, instituição financeira sob a forma de Empresa Pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12.08.1969, alterado pelo Decreto-lei nº 1259, de 19.02.1973, regendo-se pelo Estatuto vigente nesta data, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ/MF nº **00.360.305/0001-04**, tendo em vista que a fiduciante (Construtora Regina Ltda) já qualificada anteriormente, devida e legalmente intimada, deixou transcorrer o prazo legal de quinze dias sem que efetuasse o pagamento do saldo devedor, sendo apresentado pela credora fiduciária o comprovante de pagamento do Imposto de transmissão "inter vivos", Guia de pagamento Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (TTBI) número 082/2026, datada de 05/03/2026, com o valor venal (tributável) de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) gerando um recolhimento de R\$ 1.000,00 (mil reais) pagos através do Documento de Arrecadação Municipal (DAM) nº 1239786 na Prefeitura Municipal de Itaporanga D'Ajuda (SE); Certidão Negativa de Débitos Relativa aos Tributos Imobiliários datada de 05/03/2026, válida até 04/05/2026, código de controle nº A11M1ACNYNG. Em cumprimento ao provimento 39/2014 do CNJ - Conselho Nacional de Justiça- fiz a consulta no portal www.indisponibilidade.org.br e nada constou. Referente ao CNPJ pesquisado 00.360.305/0001-04 foi gerado o código HASH: cdnj0y5qb5; Referente ao CNPJ pesquisado 52.937.049/0001-79 foi gerado o código HASH: ncd1whj84u. Selo TJSE: 202629556005306. Acesso: www.tjse.jus.br/x/Q7MNB6. Emolumentos: R\$ 471,88; Ferdi: R\$ 94,38. Guia de pagamento nº 163260000755. O referido é verdade e dou fé. Itaporanga D'Ajuda (SE), 19 de março de 2026. Averbado por:  **Célio Barreto Sobral Júnior - Escrevente.**



Cartório do 1º Ofício

Carlos Roberto Sales de Menezes

Oficial Titular

Avenida Emídio Marci Neto, 141, centro,
Itaporanga D'Ajuda (SE) CEP 49.120-000
Fone 79 3142-4928 CNPJ 13.360.771/0001-31
www.1oRegistroItaporanga.com.br

CERTIDÃO CONJUNTA (INTEIRO TEOR E ÔNUS – LEI 8639/19): Certifico, que revendo os Livros de Registro de Imóveis existentes neste Cartório, dos mesmos constam no Livro nº 2, matrícula nº **14.259**, código nacional de matrícula (CNN) nº **110213.2.0014259-68** com atos de abertura / registro / averbações nº **0 a 3**, folhas nº **I a Iv**, cujo inteiro teor, constante nesta cópia reprográfica, faz parte integrante desta certidão, extraída de acordo com o artigo 19 - § 1º, Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973, e dela **CONSTA**, a **Almotação Fiduciária**, gravada sob o **R.2.14.259** em favor da Caixa Econômica Federal, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04. Foi efetuada a consulta na base de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB; Referente ao CNPJ pesquisado 00.360.305/0001-04 foi gerado o código HASH: 0d0pej712v. Relatório de Indisponibilidade: não sendo encontrada nenhuma ocorrência, na forma do Provimento nº 39/2014 do CNJ. O referido é verdade e dou fé. Válida por 30 dias. Guia nº **163260000755**. Protocolo nº **15.135**. Itaporanga D'Ajuda (SE), 19 de março de 2026. Selo TJSE: **202629556005333**. Acesso: www.tjse.jus.br/x/JZQMMQ.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: UZE7Q-6X6AW-NBFDX-W3WMC

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Carlos Roberto Sales De Menezes (CPF ***.739.635-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/UZE7Q-6X6AW-NBFDX-W3WMC>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>