



**CARTÓRIO
ÚNICO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
PESSOAS JURÍDICAS**

E TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTO DE MESSIAS - AL

Tabeliã e Registradora – **Camila Melo Dutra**

Rua Santo Antônio, nº 05, Sala 03 - Galeria Antônio Maria, Centro, Messias-AL. CEP: 57990-000

Contato: ☎(82) 99316-3746 - E-mail: cartoriodemessias@gmail.com

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

C E R T I F I C O, a pedido verbal de pessoa interessada que, revendo nesta data após buscas nos livros e fichas de registro de imóveis desta Serventia, deles verifiquei constar que no **LIVRO 2**, sob número **3030**, Código Nacional de Matrícula nº 003244.2.0003030-85, em data de **08 de Setembro de 2017**, o registro do teor seguinte:

IMÓVEL: UM TERRENO URBANO sob o LOTE Nº 19, localizado no Residencial Flor de Lis continuação da Rua Projetada 2 do Loteamento Laura Vitalina, cidade de Messias, Estado de Alagoas, medindo de FRENTE 6,60m, limitando-se com a rua em projeto '01'; FUNDOS: 6,60m, limitando-se com o lote 02; LADO DIREITO: 14,97m, limitando-se com o lote nº 20; LADO ESQUERDO: 14,97m, limitando-se com o lote 18; encerrando um área de 98,87m² (noventa e oito metros quadrados, e oitenta e sete centímetros).Eu, (Marilza Viana dos Santos), Oficiala, o escrevi e subscrevi.

PROPRIETÁRIO: LOTUS CONSTRUÇÕES & INCORPORAÇÕES LTDA ME, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 22.154.591/0001-94, com sede no Loteamento Ares do Sol, Quadra "E", lote 03, cidade de Messias, Estado de Alagoas, tendo como representante legal, neste ato, sua sócio ASTANIA MARIA XAVIER SALES, brasileira, casada, empresária, Portadora da C.I nº 01756194902 DNT-AL, inscrita no CPF sob o nº 223.623.713-87, residentes e domiciliados na Rua Governador Carlos Lacerda, nº 90, bairro Jatiúca, Maceió-AL.

TRANSCRIÇÃO ANTERIOR: DESMEMBRAMENTO DA MATRICULA LIVRO 2-L, SOB O Nº AV.20-3002, FLS 005.

AV-1 - MAT.3030 - (AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO) - Certifico a requerimento de: LOTUS CONSTRUÇÕES & INCORPORAÇÕES LTDA ME, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 22.154.591/0001-94, com sede no Loteamento Ares do Sol, Quadra "E", lote 03, cidade de Messias, Estado de Alagoas, tendo como representante legal sua sócia ASTANIA MARIA XAVIER SALES, brasileira, casada, empresária, Portadora da C.I nº 01756194902 DNT-AL, inscrita no CPF sob o nº 223.623.713-87, residentes e domiciliados na Rua Governador Carlos Lacerda, nº 90, bairro Jatica, Maceió-AL, para fazer constar que de acordo com o ALVARA DE LICENÇA Nº 26/2019, datada de 02 de maio de 2019, HABITE-SE nº 031/2019, datado de 28 de junho de 2019, foi autorizada a construção de uma CASA SITUADA NO RESIDENCIAL FLOR DE LIS, Nº 19, RUA EM PROJETO 01 DO LOTEAMENTO LAURA VITALINA EM MESSIAS/AL, POSSUINDO 01 (UMA) VARANDA, 01 (UMA) SALA/ESTAR, 02 (DOIS) QUARTOS, 01 (UM) BANHEIRO SOCIAL, 01 (UMA) COZINHA E 01 (UMA) ÁREA DE SERVIÇO. ÁREA CONSTRUIDA 81, 87m². Quite com o INSS. apresentada certidão negativa de débito CND nº 0022622019-88888631, emitida em 08/10/2019, válida até 05/04/2020, ART AL20190141524. Foi informado no valor de R\$ 40.000, 00. Messias/AL, 09 de outubro de 2019. Eu, Rhayana Maria Ramalho da Silva, Tabeliã Interina, o escrevi e subscrevi.

R-2 - MAT.3030 - (COMPRA E VENDA) DEVEDORES/FIDUCIANTES: ELENICE ANDRADE DA SILVA, nacionalidade brasileira, nascido em 19/01/1968, pensionista Portadora da C.I Nº 2001001084490, expedida por SDES/ AL em 02/06/2004, e do CPF sob

o nº 059.003.464-20, solteira, residente e domiciliada no Conjunto Jarbas Mava de Omena, 0, Od O Centro, cidade de Messias-AL. TRANSMITENTE/VENDEDORA: LOTUS CONSTRUÇÕES

LTDA-ME, inscrita no CNPJ 22.154.591/0001-94, situada no loteamento Ares do Sol, nº 3. Qd E, Centro em Messias/AL, representada pela (o) sócio(s) ASTANIA MARIA XAVIER SALES, nacionalidade brasileira, nascida em 21/06/1961, Portadora da CNH Nº 01756194902, expedida por Órgão de Transito/AL, em 07/06/2016, e do CPF sob o nº 223.623.713-87, casada no regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliada na Rua Governador Carlos Lacerda, 90, Jatiúca em Maceió - AL CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, MUTUO E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA NO SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO - CARTA DE CRÉDITO INDIVIDUAL FGTS/ PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA CCFGTS/PMCMV - SFH COM UTILIZAÇÃO DO FGTS DO(S) DEVEDOR(ES), com caráter de escritura pública, na forma do § 5º artigo 61 e seus parágrafos da Lei nº 4,380 de 21,08.1964, alterada pela Lei nº 11977 de 2009. Contrato assinado em 25 de outubro de 2019, pelas partes interessadas e duas testemunhas, VALOR DA COMPRA E VENDA NO CONTRATO: R\$ 117.000,00 (cento e dezessete mil reais). Recursos próprios já pagos em moeda corrente: R\$ 21.478,00: Recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço FGTS/UNIÃO (COMPLEMENTO): R\$ 1.922,00; Valor do Financiamento para pagamento da compra e venda concedido pela Credora Fiduciária Caixa: R\$ 93.600,00. Foi apresentado Imposto de Transmissão Inter Vivos, conforme guia de TBT pago e arquivada neste Cartório de Registro. Consta do Contrato nº 8.4444.2190874-3, que a vendedora declara que até o presente momento, inexistem em seu nome, referente ao imóvel acima, qualquer débito de natureza fiscal, bem como impostos, taxas e tributos, assumindo, a responsabilidade exclusiva por eventuais débitos que possam ser devidos até a presente data. No tocante aos débitos de natureza fiscal, os Devedores/Fiduciantes declaram subsidiariamente responsável pelo pagamento de quaisquer débitos apurados, assumidos perante a CEF, a responsabilidade pelo pagamento, caso a vendedora não cumpra com a obrigação de pagar diretamente, ressaltando o seu direito de cobrança em regresso, a vendedora em comum acordo declara que dispensa a apresentação dos documentos enumerados no Decreto nº 92.240/86 inclusive as certidões fiscais e de feitos ajuizados, substituindo-as pela certidão atualizada de inteiro teor da matrícula do imóvel fornecida pelos vendedores, para constar que a mesma não é considerada ou equiparada a empregadora e não possuindo matrícula no INSS, portanto, não incursa na Lei nº 8.212 e Decreto nº 336 de 09/12/1991, ficando dispensado da apresentação da CND do INSS, assumindo toda responsabilidade por esta declaração, sujeitar-se-á as sanções civis, administrativas e criminais, previstas em lei. Tudo de acordo com os documentos arquivados neste Registro, Messias/AL, 28 de outubro de 2019. Tabela Interina, Rhayana Maria Ramalho da Silva.

R-3 - MAT.3030 - (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA) CREDORA/FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, representada por seu escritório de negócios em Maceió/AL por FELIPE CASTELO BRANCO ALVES TORRES, nacionalidade brasileira, solteiro, nascido em 16.03,1976, economista, Portador da C. I nº 4822838, expedida por SSP-PE, inscrito no CPF sob o nº 031.023.694-05, conforme substabelecimento descrito no referido Contrato. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, MÚTUO E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA NO SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO CARTA DE CRÉDITO INDIVIDUAL FGTS/ PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA CCFGTS/PMCMV - SFH COM UTILIZAÇÃO DOS DEVEDORES, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º artigo 61 e seus

parágrafos da Lei nº 4.380 de 21.08.1964, alterada pela Lei nº 11977 de 2009. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$ 117.000,00. SAC - Sistema de Amortização Tabela Price T.P. Prazo em meses de amortização: 360. Taxa anual de juros% a.a; sem desconto: nominal: 8,16, efetiva; 8,4722, com desconto: taxa Nominal: 5,50, Efetiva: 5,6408, Redutor 0,5% FGTS: Nominal: 5,00, Efetiva: 5,1162; Taxa de Juros contratada: Nominal: 5,50000% a.a. Efetiva: 5,6407 % a.a; **Encargo inicial R\$ 541,26; Seguros: R\$ 72,19; Taxa administração: RS 00,00; Encargo Total: R\$ 613,45. Vencimento do 1º encargo mensal: 25/11/2019.** ALIENAÇÃO FIDUCIARA EM GARANTIA: Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento bem como do fiel cumprimento e de todas as obrigações, contratuais e legais. Os Devedores/Fiduciantes, alienam a CEF, em caráter fiduciário, o imóvel constante deste financiamento, ao final descrito e caracterizado, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9514 de 20/11/1997. Mediante a revisão do contrato de alienação fiduciária, ora celebrado, estará constituída a propriedade fiduciária em nome da CEF, efetivando-se o desdobramento da posse, tomando o DEVEDOR/FIDUCIANTE possuidor direto e a CEF possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária. Tudo de acordo com os documentos arquivados. Messias/AL, 28 de outubro de 2019. Tabela Interina, Rhayana Maria Ramalho da Silva.

AV-4 - MAT.3030 - PROT. 12734 - Em 27/08/2025 (Consolidação de Propriedade) nos termos do Art. 26, da Lei 9.514/97, da consolidação da propriedade da presente matrícula. O imóvel constante da presente matrícula foi consolidado pela: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF – Instituição Financeira, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, representada neste ato pelo Gerente Geral Milton Fontana, firmado no documento, na qualidade de Credora Fiduciária da Dívida relativa ao contrato de Financiamento Imobiliário com Alienação Fiduciária em Garantia, registrado conforme R-2-3030 e R-3-3030, consolidou em seu favor a propriedade do imóvel constante da presente matrícula acima, referente a citada Alienação Fiduciária, nos termos do Art. 26, inciso 7º da Lei 9.514/97, conforme Ofício, datado de 14 de julho de 2025, em virtude do decurso do prazo legal sem purgação do débito do Devedor/Fiduciante: ELENICE ANDRADE DA SILVA, CPF: 059.003.464-20, assinada pelo Gerente Geral Milton Fontana, firmado no documento, para constar que foi transcorrido o prazo previsto no inciso 1º da Lei nº 9.514/97 da intimação por Carta de Notificação datada de 10 de março de 2025, sem purgação da mora, por parte da devedora Fiduciante: ELENICE ANDRADE DA SILVA, CPF: 059.003.464-20, foi pago o imposto de transmissão, conforme guia de ITBI no valor de R\$ 2.144,60 (dois mil cento e quarenta e quatro reais e sessenta centavos), datada de 09 de julho de 2025, expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade. Dou fé. Camila Melo Dutra, Oficial e Registradora de Imóveis. Messias, 27 de agosto de 2025.

Emolumentos R\$ 37,13 de acordo com a tabela. A presente certidão é válida por 30 (trinta) dias, conforme item IV, art. 1º, do Decreto nº 93.240, de 09.09.1986. Válido somente com o selo de autenticidade e fiscalização, conforme Lei nº 6.284, de 21.01.2002, do TJ/AL. O referido é verdade e dou fé. Eu, CAMILA MELO DUTRA, oficial do registro, conferi.

MIKAELE LUSE DA SILVA
OFICIAL DE REGISTRO SUBSTITUTA



Poder Judiciário de Alagoas
Selo Digital Certidão e Averbação / Marrom
AGC74267-P3SI
12/09/2025 11:17
Doc. Solicitante: **.0305/0975-15
Consulte: <https://selo.tjal.jus.br>