



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE ALAGOAS
CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE RIO LARGO
Resid. Getúlio Vargas, 111, Salão B27, Loja 27 - Shopping -
Centro
Rio Largo/ AL - CEP: 57.100-000
Email: cartorio1oficiodeimoveisrl@gmail.com - CNPJ:
59.276.566/0001-93

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

RENAN RIBEIRO VIEIRA, O Oficial do Registro Geral dos Imóveis deste município e comarca de Rio Largo - AL, em virtude da lei e etc.,

CERTIFICO a pedido de pessoa interessada, conforme Processo 3937/2025, que após procedida a competente busca nos Livros e Fichas de Registro de Imóveis deste Serviço Registral, deles verifiquei constar no Livro 2, que o imóvel correspondente a Matrícula de nº 38367, Código Nacional de Matrícula nº 001982.2.0038367-47, em data de 29 de Maio de 2023, conforme registro do teor a seguir descrito:

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: LOTE DE TERRENO PRÓRIO SOB Nº 40, da Quadra "04", componentes do Loteamento denominado "VALE DO SOL", situado neste Município, a seguir descrito: lote medindo 7,00ms de frente e 7,00ms de fundos, pelo lado esquerdo 20,00ms, pelo lado direito 20,00ms, limitando-se pela frente com Rua em Projeto, pelo lado direito com o lote 39, lote 15. Área do lote 140,00ms². **PROPRIETÁRIO: RIO SUL INCORPORADORA LTDA.**, empresa situada na Rua Dr. Manoel Oiticica, nº 296, Centro, Rio Largo/AL. inscrita no CNPJ Nº, 01.855.976/0001-09, representada **pelos sócios – gerentes Marciano Freire da Silva**, comerciante, casado, portador do CPF 644.380.824/04 e **Erasmão Afonso de Oliveira**, casado, comerciante, CPF nº 098.734.494/34, ambos brasileiros, residentes em Maceió. **REGISTRO ANTERIOR:** Livro 2/CT, fls. 176, transportado para o Livro 2/CZ fls. 149 matrícula R-3-10.564. O referido é verdade; dou fé. Rio Largo, 29 de Maio de 2023. Eu, Mauricio Calheiros da Silva, auxiliar de Cartório que digitei. Eu, Ana Maria Oliveira dos Santos, Tabeliã Interina que subscrevi.

R-1 - MAT.38367 - PROT. 61647 - Em 29/05/2023 (Compra e Venda). Nos termos da escritura pública de compra e venda lavrada á 11 de Outubro de 2016, **2º Tabelionato de Notas e Protestos - Comarca de Rio Largo/AL.** no Livro 045, fls. 052, **CERTIDÃO**, pela Notaria e Oficiala de Protesto: **Bela. Maria Ofélia Silva Cavalcanti Rodrigues**, O imóvel constante da presente matrícula **FOI ADQUIRIDO POR: CIPRIANO'S CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.** pessoa jurídica de direi privado, com sede na Rua Coronel Paranhos, nº 00644, Jacintinho, inscrita no CNPJ/M sob o nº 24.308.963/0001-15, **neste ato representada por seu sócio administrado ZYLKFARNEY PALAGANI CIPRIANO DE OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 36202738-SEDS/AL, inscrito no CPF/MF sob nº 110.412.634-65, residente e domiciliado na Av. Assis Chateaubriand, nº 2998, Prado, Maceió/AL, ora de passagem por esta cidade de Rio Largo/AL. **POR COMPRA FEITA Á: RIO SUL INCORPORADORA LTDA.**, empresa situada na Rua Dr. Manoel Oiticica, nº 296, Centro, Rio Largo/AL. inscrita no CNPJ ri, 01.855.976/0001-09, **neste ato representada pelo seu**

bastante procurador DEMÉTRIO FREIRE BEZERRA, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº 1.753.679-SSP/ inscrito no CPF/MF sob nº 741.320.754-00, residente em Maceió/AL, ora de passagem esta cidade de Rio Largo/AL **no valor de: R\$ 10.000,00 (Dez mil reais)**, As partes confessam que o referido valor foi pago em moeda corrente nacional. Para efeito de imposto foi dado ao imóvel **o valor de: R\$ 15.000,00 (quinze mil reais)**. Foi pago o Imposto Sobre Transmissão Inter Vivos, conforme Guia ITBI, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade datada de 08/05/2023. O referido é verdade; dou fé. Rio Largo, 29 de Maio de 2023. Eu, Mauricio Calheiros da Silva, auxiliar de Cartório que digitei. Eu, Ana Maria Oliveira dos Santos, Tabeliã Interina que subscrevi.

R-2 - MAT.38367 - PROT. 61835 - Em 26/06/2023 (Compra e Venda). Nos termos da escritura pública de compra e venda lavrada á 02 de JUNHO de 2023, **2º Tabelionato de Notas e Protestos - Comarca de Rio Largo/AL**. no Livro 058, fls. 01, 1º TRASLADO, pela Notaria e Oficiala de Protesto: **Bela. Maria Ofélia Silva Cavalcanti Rodrigues**, O imóvel constante da presente matrícula. **FOI ADQUIRIDO POR: GERALDO ALVES FEITOSA NETO**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Av. João Davino, nº 913, sala 01, Jatiúca, Maceió/AL, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.693.471/0001-30, **neste ato representada por seu sócio administrador: GERALDO ALVES FEITOSA NETO**, brasileiro, solteiro, maior capaz, empresário, portador da CNH nº 04457575212-DETRAN/AL, inscrito no CPF/MF sob nº 053.480.274-56, residente e domiciliado na Rua Mal. Mascarenhas de Moraes, nº 4 Cruz das Almas, Maceió/AL. **POR COMPRA FEITA Á: CIPRIANO'S CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.** pessoa jurídica de direi privado, com sede na Rua Coronel Paranhos, nº 00644, Jacintinho, inscrita no CNPJ/M sob o nº 24.308.963/0001-15, **neste ato representada por seu sócio administrado ZYLKFARNEY PALAGANI CIPRIANO DE OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 36202738-SEDS/AL, inscrito no CPF/MF sob nº 110.412.634-65, residente e domiciliado na Av. Assis Chateaubriand, nº 2998, Prado, Maceió/AL, ora de passagem por esta cidade de Rio Largo/AL. **no valor de: R\$ 10.000,00 (Dez mil reais)**, As partes confessam que o referido valor foi pago em moeda corrente nacional. Para efeito de imposto foi dado ao imóvel **o valor de: R\$ 15.000,00 (quinze mil reais)**. Foi pago o Imposto Sobre Transmissão Inter Vivos, conforme Guia ITBI, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade datada de 20/06/2023. O referido é verdade; dou fé. Rio Largo, 26 de Junho de 2023. Eu, Mauricio Calheiros da Silva, auxiliar de cartório que digitei. Eu, Ana Maria Oliveira dos Santos Silva, Tabeliã Interina que subscrevi.

R-3 - MAT.38367 - PROT. 63250 - Em 23/02/2024. (Compra e Venda) CONTRATO DE VENDA E COMPRA DE TERRENO, MÚTUO PARA OBRAS COM OBRIGAÇÕES E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - CARTA DE CREDITO INDIVIDUAL - CCFGTS - PROGRAMA MINHA, CASA MINHA VIDA - Contrato nº 8.4444. 3278682-2 datado de 20 de FEVEREIRO de 2024. Por este Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do § 59 do art. 61 da Lei 4.380/1964, as partes adiante qualificadas contratam a presente operação de venda e compra de imóvel residencial, mutuo com obrigações e alienação fiduciária em garantia no SFH, nas condições seguintes. O imóvel constante da presente **COMPRADOR (ES) E DEVEDOR (ES) FIDUCIANTES, doravante denominado(s) Devedor (es): VERA LUCIA BATISTA DA SILVA**, nacionalidade brasileira, nascida em 16/06/1975, cabeleireirobarbeiro manicure pedicure maquilador esteticista e massagista, filho de: MARIA RODRIGUES DA SILVA e CICERO BATISTA DA SILVA, e-mail: SAMARA.RAIANE7@OUTLOOK.COM, portadora de Carteira de Identidade nº 1318826, expedida por Secretaria de Segurança Pública/AL em 23/11/2018 e do CPF 054.116.754-56, solteira, residente e domiciliada em Av Governador Lamenha Filho, 2589, Qd F, Feitosa em Maceió/AL. **VENDEDOR (es): GERALDO ALVES FEITOSA NETO ME**, inscrita no CNPJ 20.693.471/0001-30, situada em Av Joao Davino,

913, Sala 01, Jatiuca em Maceió/AL com seus atos constitutivos arquivados na JUNTA COMERCIAL DE ALAGOAS, registrada sob NIRE nº 27101366429, representada, na conformidade do REQUERIMENTO DE EMPRESÁRIO, em sessão de 23/07/2014, **pelo sócio GERALDO ALVES FEITOSA NETO**, nacionalidade brasileira, nascido em 21/02/1990, corretor de imóveis seguros títulos e valores, portador de CNH nº 04467675212, expedida por Órgão de Trânsito/AL em 28/05/2018 e do CPF 053.480.274-56, solteiro, residente e domiciliado em R Durval Guimaraes, 532, Ap 815, Ponta Verde em Maceió/AL. **Valor destinado ao pagamento da venda e compra do terreno em construção objeto deste contrato é de R\$ 149,000,00 (cento e Quarenta e nove mil reais)**, Composto pela integração valores abaixo, Financiamento concedido pela CAIXA: R\$ 111.423,40, Recursos Próprios aplicados/a plicar na obra R\$ 34.238,60, desconto/subsidio concedido pelo FGTS/União R\$ 3.338,00. **Do valor total descrito acima, R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) correspondem ao valor de venda e compra do terreno.** Foi pago o Imposto Sobre Transmissão Inter Vivos, conforme Guia ITBI, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade datada de 22/02/2024, que fica arquivada nestas notas. O referido é verdade; dou fé. Rio Largo, 23 de FEVEREIRO de 2024. Eu. Lucas Carlos Ferreira Escrevente que digitei. Eu. Ana Maria Oliveira dos Santos Silva, Tabeliã Interina que subscrevi.

R-4 - MAT.38367 - PROT. 63250 - Em 23/02/2024. (Alienação Fiduciária) CONTRATO DE VENDA E COMPRA DE TERRENO, MÚTUO PARA OBRAS COM OBRIGAÇÕES E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - CARTA DE CREDITO INDIVIDUAL - CCFGTS - PROGRAMA MINHA, CASA MINHA VIDA - Contrato nº 8.4444. 3278682-2 datado de 20 de FEVEREIRO de 2024. Por este Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do § 59 do art. 61 da Lei 4.380/1964, as partes adiante qualificadas contratam a presente operação de venda e compra de imóvel residencial, mutuo com obrigações e alienação fiduciária em garantia no SFH, nas condições seguintes. O imóvel constante da presente **COMPRADOR (ES) E DEVEDOR (ES) FIDUCIANTES, doravante denominado(s) Devedor (es): VERA LUCIA BATISTA DA SILVA**, nacionalidade brasileira, nascida em 16/06/1975, cabeleireirobarbeiro manicure pedicure maquilador esteticista e massagista, filho de: MARIA RODRIGUES DA SILVA e CICERO BATISTA DA SILVA, e-mail: SAMARA.RAIANE7@OUTLOOK.COM, portadora de Carteira de Identidade nº 1318826, expedida por Secretaria de Segurança Pública/AL em 23/11/2018 e do CPF 054.116.754-56, solteira, residente e domiciliada em Av Governador Lamenha Filho, 2589, Qd F, Feitosa em Maceió/AL. **CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/1969, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasilia - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ 00.360.305/0001-04, **neste ato representada por EMMANUEL DAIWSON RODRIGUES DA SILVA**, nacionalidade brasileira, casado, nascido em 05/09/1981, economiário, portador da carteira de identidade 5182044, expedida por SSP/PE em 25/04/1995 e do CPF 033.413.944-94 conforme procuração lavrada às folhas 013 a 014v, do livro 3217-P, em 11/08/2016, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasilia/DF e substabelecimento lavrado às folhas 033 a 034v, do livro 3249-P, em 02/03/2017, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasilia/DF e a procuração lavrado às folhas 019 a 020v, do livro 027-S, em 18/03/2019, no 3º Ofício de Notas, de Olinda/PE, doravante denominada CAIXA. **Agência responsável pelo contrato: 916 PALMARES, PE. QUADRO RESUMO: CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO: Origem dos Recursos: FGTS, Modalidade: AQUISIÇÃO DE TERRENO E CONSTRUÇÃO, Sistema de Amortização: PRICE, Índice de Atualização do Saldo Devedor: TR, Enquadramento: SFH. Valor do Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro de ITBI): R\$ Não se Aplica. VALOR TOTAL DA DÍVIDA (Financiamento): R\$ 111.423,40. Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público**

Leilão: R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais) Prazo Total (meses) 361. Amortização (meses): 348. Construção (meses): 13. **Taxa de Juros (a.a.)** Taxa de Juros sem desconto: Nominal % (a.a) 8.1600. Efetiva % 8.4722 (a.a) Nominal e Efetiva % (a.m) 0.6800, com desconto Nominal % (a.a) 5.2500, Efetiva % 5.3781, (a.a) Nominal e Efetiva % (a.m) 0.4375, Taxa de com Redutor de 0,5%: Nominal % (a.a) 4.7500, Efetiva % 4.8548 (a.a) Nominal e Efetiva % (a.m) 0.3958, **Taxa contratada** Nominal % (a.a) 4.7500, Efetiva % 4.8548 (a.a) Nominal e Efetiva % (a.m) 0.3958, **Encargo Mensal Inicial (Parcela):** Taxa de Juros: Prestação (a+j): R\$ 590,34, Prêmios de Seguros MIP e DFI: R\$ 51,36, Tarifa de Administração - TA: R\$ 25,00. **Encargo Mensal Inicial: Total: R\$ 666,70**, Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 25/03/2024. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento bem como cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais os Devedores Fiduciante alienam à Caixa Econômica Federal, em caráter fiduciário, o imóvel objeto deste financiamento, ao final descrito e caracterizado nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, mediante o registro do contrato de Alienação Fiduciária, ora celebrado, estará constituído a propriedade Fiduciária em nome da CEF, efetivando-se o desdobramento da posse tornando o Devedor Fiduciante em nome da Caixa possuidora indireta do imóvel objeto da Garantia Fiduciária. O referido é verdade; dou fé. Rio Largo, 23 de FEVEREIRO de 2024. Eu. Lucas Carlos Ferreira Escrevente que digitei. Eu. Ana Maria Oliveira dos Santos Silva, Tabeliã Interina que subscrevi.

R-5 - MAT.38367 - PROT. 68960 - Em 21/07/2025 (Consolidação de Propriedade) nos termos da consolidação da propriedade datada de 25/06/2025. O imóvel constante da presente matrícula foi **consolidado pela:** Caixa Econômica Federal – Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília/DF, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, representada neste ato pelo Gerente Geral Aldenyr Pontes de Almeida, firmado no documento, na qualidade de Credora Fiduciária da Dívida relativa ao contrato de Financiamento Imobiliário com Alienação Fiduciária em Garantia, registrado conforme R-3-38.367, e R-4-38.367 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 nº 9596/2023-AGÊNCIA RIO LARGO/AL, datado de 29 de Janeiro de 2025, em virtude do decurso do prazo legal sem purgação do débito do Devedor/Fiduciante: **VERA LUCIA BATISTA DA SILVA**, assinada pelo Gerente Geral Aldenyr Pontes de Almeida, 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, sem purgação da mora, por parte da **devedora Fiduciante: Vera Lucia Batista da Silva**, foi pago o imposto de transmissão, conforme guia de ITBI datada de 11/06/2025, expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade. O imóvel constante da presente matrícula. Tudo de acordo com os documentos arquivados neste registro. O referido é verdade; dou fé. Rio Largo, 21 de Julho de 2025. Eu Mariana Lessa Santos, Auxiliar de Cartório que digitei. Eu. Renan Ribeiro Vieira, Oficial

Para efeito de lavratura e atos notariais, a presente certidão é válida por 30 (trinta) dias, conforme item IV, Art 1º, do Decreto 93.240, de 09.09.1986. Válido somente com o selo de autenticidade e fiscalização, conforme Lei de nº 6.284, de 21.01.2002, do TJ/AL. Dou fé. Emolumentos -R\$ 27,73 + SELO DIGITAL de Autenticidade - R\$ 9,40 = Total - R\$ 37,13 reais, de acordo com a Tabela "O", conforme Resolução TJ/AL nº 14, datada de 15.06.2016, publicada no DOE em data de 21.08.2017, DOU FÉ.

Rio Largo - AL, 21 de Julho de 2025.

Ingrid Myckaelle dos Santos Pinto
Oficial Substituta



Poder Judiciário de Alagoas
Selo Digital Certidão e Averbação / Marrom
AGA10029-7F78
21/07/2025 10:43
Doc. Solicitante: **.**.305/0001-04
Consulte: <https://selo.tjal.jus.br>



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: FJB3A-MM64B-BV4JX-9UNCR

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

Ingrid Myckaelle Dos Santos Pinto (CPF ***.095.284-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/FJB3A-MM64B-BV4JX-9UNCR>

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

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