

4ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA

LIVRO nº 02 - REGISTRO GERAL - ARACAJU/SE

CNM: 110742.2.0009113-61

MATRÍCULA 009.113

Data: 25/10/1984

Dados do Imóvel: O imóvel caracterizado como sendo o apartamento nº 601 do 6º pavimento tipo, elevado, do Edifício CASA GRANDE, do tipo A, situado na Rua Itaporanga nº 311, Centro, nesta Cidade, composto do seguintes cômodos: Varanda, sala, circulação, cozinha, três quartos, sanitário social, área de serviço, quarto e sanitário de empregada, totalizando o referido apartamento 113,2429m² de área construída; sendo 96,6500m² de área útil; 16,5929m² de área comum e uma fração ideal de 0,0157579 incidente sobre o terreno e demais coisas comuns; encontrando-se o Edifício Casa Grande assente por sobre o lote de terreno próprio, sem número ou denominação, onde existiu a Casa de nº 311 da Rua Itaporanga, Centro, nesta Cidade, com área total de 1.606,9450m², possuindo os seguintes limites, dimensões e confrontações: ao norte, limita-se com a Rua Itaporanga, e mede 27,85 metros; ao sul, limita-se com os fundos das Casas da Rua Maruim e mede 27,85 metros; ao leste, limita-se com um imóvel de propriedade de D. Ignez Andrade de Almeida, e mede 57,70 metros; e, ao oeste, com um imóvel de propriedade do Sr. Vetúrio Maia e mede 57,70 metros.

Dados do Proprietário: Cosil - Construtora Silva Ltda., com foro e sede nesta Cidade, estabelecida à Avenida Ivo do Prado nº 352, CGC/MF-13.010.301/0001-48.

Registro Anterior: 2/6796, fls. 164, Lº 2-R-Registro Geral-Matrícula nº 6796, da 4ª Zona Imobiliária desta Comarca. O referido é verdade e dou fé. Aracaju, 25 de outubro de 1984. A Sub-Oficial Núbia Maria Balbino dos Santos. A Oficial Substituta Maria América Pina Nascimento.

R.1 - Nos termos do instrumento particular, com caráter de escritura pública de Compra e Venda, com mútuo e pacto adjeto de hipoteca, datado de 06 de setembro de 1984, em três vias, o imóvel constante da presente matrícula foi adquirido por Gelson de Souza Alves que também se assina Gelson de Sousa Alves, brasileiro, solteiro, industrial, residente e domiciliado nesta cidade, CPF nº 107.393.865/49; por compra feita a Cosil - Construtora Silva Ltda., sociedade constituída por quotas de responsabilidade limitada, com foro e sede nesta cidade, estabelecida a Avenida Ivo do Prado nº 352, CGC-MF-13.010.301/0001-48, presente a este ato, na forma do seu contrato social, por seu sócio gerente José Carlos Silva, brasileiro, casado, engenheiro civil, CPF-034.098.215/20, residente e domiciliado nesta cidade; pelo preço certo e ajustado de Cr\$ 46.391.345,00 (quarenta e seis milhões, trezentos e noventa e um mil, trezentos e quarenta e cinco cruzeiros), pagos na forma declarada no instrumento. Foi pago o imposto de transmissão devido a Fazenda Estadual no valor de Cr\$ 231.957,00, em 21/09/84, conforme ITBI-nº 3.875/84. O referido é verdade e dou fé. Aracaju, 25 de outubro de 1984. A Sub-Oficial Núbia Maria Balbino dos Santos. A Oficial Substituta Maria América Pina Nascimento.

R.2 - Nos termos do instrumento particular, com caráter de escritura pública de Compra e Venda, com mútuo e pacto adjeto de hipoteca, datado de 06 de setembro de 1984, em três vias, o imóvel constante da presente matrícula foi oferecido e dado em garantia hipotecária, em primeira e especial hipoteca, pelo outorgante proprietário e devedor hipotecário- Gelson de Souza Alves que também se assina Gelson de Sousa Alves, brasileiro, solteiro, industrial, residente e domiciliado nesta Cidade, CPF-nº 107.393.865/49; à outorgada Credora hipotecária Banorte - Crédito Imobiliário Leste S/A, instituição financeira privada, com sede e foro na Cidade de Salvador/Bahia, à Avenida Estados Unidos, 18, Lojas A e B,

4ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA

LIVRO nº 02 - REGISTRO GERAL - ARACAJU/SE

CNM: 110742.2.0009113-61

autorizada a funcionar pelo ato nº 3307031/81 do Banco Central do Brasil, Matrícula nº 69 do SAF/BNH, CGC-MF-15.622.905/0001-70, e filial nesta Cidade, à Avenida Barão de Maruim nº 752; presente a este ato, na forma dos seus Estatutos Sociais; Sendo o valor do mútuo ou seja a dívida confessada de Cr\$ 46.391.345,00, equivalentes, nesta data, a 3.500,00000 UPC. do BNH., com o prazo de 16 anos, taxa nominal de juros 10% ao ano, efetiva 10,472% ao ano, pagável por meio de 192 meses, em prestações mensais e consecutivas de Cr\$ 515.533,01. PES/SIMC, vencendo-se a primeira prestação em 06-10-84 e as demais em igual dia dos meses subseqüentes. Para os efeitos do art. 818 C.Civil o valor do imóvel hipotecado é o mesmo do financiamento. Demais condições e obrigações as existentes no referido instrumento. O referido é verdade e dou fé. Aracaju, 25 de outubro de 1984. A Sub-Oficial Núbia Maria Balbino dos Santos. A Oficial Substituta Maria América Pina Nascimento.

AV.3 - Cédula Hipotecária Integral - emitida nos termos do Dec.Lei 70, de 21/11/66 e RD 211/75 do BNH-Representativa de hipoteca de 1º grau. Nº 0923/84, Serie AR/PES/SIMC. Emitente: Banorte - Crédito Imobiliário Leste S/A, com sede e foro na Cidade do Salvador/Bahia, à Avenida Estados Unidos, nº 18, lojas A e B, CGC/MF-15.622.965/0001-70 e Filial nesta Cidade. Devedor Principal: Gelson de Souza Alves, brasileiro, solteiro, industrial, CPF-nº 107.393.865/49. Favorecido: Banorte Crédito Imobiliário Leste S/A, com sede e foro na Cidade do Salvador/bahia, à Avenida Estados Unidos, nº 18, lojas A e B, CGC/MF-15.622.905/0001-70, e Filial nesta Cidade de Aracaju, Estado de Sergipe. Dívida Inicial: Cr\$ 46.391.345,00, taxa nominal de juros 10% ao ano; nº de prestações mensais 192. Data de vencimento da 1ª prestação 06-10-1984. Valor da 1ª prestação Cr\$ 547.005,39. Local de Pagamento: Banorte. Imóvel: Rua Itaporanga, Edifício Casa Grande, 311, Aptº 601, tipo A, 6º pavimento elevado, Centro, Aracaju/Sergipe. Data do Habite-se 26/03/1984. O referido é verdade e dou fé. Aracaju, 25 de outubro de 1984. A Sub-Oficial Núbia Maria Balbino dos Santos. A Oficial Substituta Maria América Pina Nascimento.

R.4 - Nos termos do instrumento particular, com caráter de escritura pública de Compra e Venda com Sub-rogação de dívida hipotecária, datado de 08 de janeiro de 1987, em três vias, o imóvel constante da presente matrícula foi adquirido por Jeruza de Souza Pinto, brasileira, solteira, contadora autônoma, residente e domiciliada nesta cidade, CPF-036.958.245/49; por compra feita a Gelson de Souza Alves, que também se assina Gelson de Sousa Alves, brasileiro, solteiro, industrial, CPF nº 107.393.865/49, residente e domiciliado nesta cidade, representado neste ato, por sua procuradora Marlene de Souza Pinto, brasileira, solteira, advogada, CPF-010.355.925/68, residente e domiciliada nesta cidade, nos termos da procuração lavrada no Tabelionato do 9º Ofício de notas da Cidade de Salvador/Bahia, às fls. 108, Lº 119; pelo preço certo e ajustado de Cz\$ 479.900,00, pagos na forma declarada no instrumento. Foi pago o imposto de transmissão devido a Fazenda Estadual no valor de Cz\$ 3.120,62, em 12/03/87, conforme ITBI - 1.253/87. O referido é verdade e dou fé. Aracaju, 19 de outubro de 1987. A Sub-Oficial Núbia Maria Balbino dos Santos.

AV.5 - Nos termos do instrumento particular, com caráter de escritura pública de Compra e Venda com Sub-rogação de dívida hipotecária, datado de 08 de janeiro de 1987, em três vias, através do qual o mutuário vendedor Gelson de Souza Alves que também se assina Gelson de Sousa Alves, acima qualificado; cede e transfere a mutuaría devedora hipotecária Jeruza de Souza Pinto, brasileira, solteira, contadora autônoma, residente e domiciliada nesta Cidade, CPF 036.958.245/49; com anuência da Credor hipotecário Banorte-Crédito Imobiliário Leste S/A, com sede, atualmente importando em Cz\$ 431.825,55, com o prazo de 164 meses, pagável por meio de 164 prestações mensais e sucessivas; taxa de juros

4ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA

LIVRO nº 02 - REGISTRO GERAL - ARACAJU/SE

CNM: 110742.2.0009113-61

nominal 10,0%, efetiva 10,472%, vencimento da prestação no dia 06 de cada mês. Sistema de Amortização - SIMC, valor atual da prestação Cz\$ 1.864,72, encargo mensal total Cz\$ 2.211,73, época de reajuste das prestações no mês de Julho de cada ano. Demais condições e obrigações as existentes no referido instrumento. O referido é verdade e dou fé. Aracaju, 19 de outubro de 1987. A Sub-Oficial Núbia Maria Balbino dos Santos.

R.6 - Certifico que fica cancelada a Averbação 3/9113, desta Cédula nº 0923/84, passando a vigência da mesma ao que consta da 3ª reformulação da mesma. Devedora: Jeruza de Souza Pinto, brasileira, solteira, contadora autônoma, CPF-036.958.245/49, residente e domiciliada nesta cidade. Valor da Dívida: Cz\$ 431.825,55, taxa nominal de juros 10%, nº de prestações mensais 164, sistema de amortização-SIMC época para reajustamento das prestações, no mês de Julho de cada ano. Data de vencimento da 1ª prestação 06/02/87. Valor da 1ª prestação Cz\$ 2.211,73. Local de Pagamento: Banorte. O referido é verdade e dou fé. Aracaju, 19 de outubro de 1987. O referido é verdade e dou fé. Aracaju, 19 de outubro de 1987. A Sub-Oficial Núbia Maria Balbino dos Santos.

AV.7 - Procedeu-se a esta averbação nos termos da autorização de cancelamento de hipoteca, de 28 de setembro de 2001, firmado pelo Credor hipotecário Banorte-Crédito Imobiliário Leste S/A (em liquidação extra-judicial), por seus Assistentes de Liquidante Vanuza Eurlly Araújo e Fernando do Rego P. de Macedo, apresentado a este registro pela devedora hipotecária Jeruza de Souza Pinto, para que a dívida sub-rogada (AV.5/9113) e AV.6/9113 (cédula hipotecária), fiquem cancelados e considerados inexistentes, visto ter a devedora solvido a totalidade de seu débito e o imóvel constante da presente matrícula livre do ônus que o gravava. O referido é verdade e dou fé. Aracaju, 09 de janeiro de 2003. Selo nº AA732550. A Oficial Leônia Gama de Oliveira.

R.8 - Nos termos da escritura de compra e venda lavrada nestas notas, no Lvº E-22, fls.133/134, em 28 de janeiro de 2003, o imóvel constante da presente matrícula foi adquirido por D. Clarice Andrade Garcez, brasileira, casada sob o regime da comunhão de bens com João Garcez, aposentada, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Itaporanga, nº 311, aptº 201, de compra feita a Jeruza de Souza Pinto, brasileira, solteira, contadora autônoma, CPF nº 036.958.245/49 e C.I nº 115.148 SSP/SE, residente e domiciliada nesta cidade, pelo preço certo e ajustado de R\$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais), pagos e sem condições. Dou fé. Aracaju, 28 de janeiro de 2003. A Oficial leonia Gama de Oliveira. Selo AA754402.

R.9 - INVENTÁRIO - ADQUIRENTE: ALMIR ANDRADE GARCEZ, brasileiro, maior, capaz, casado sob o regime da comunhão universal de bens, com Ortencia Maria Ferreira Andrade Garcez, funcionário público estadual, portador da CI/Rg nº 176.717 SSP/SE, inscrito no CPF/MF nº 103.508.965-34, residente nesta capital. TRANSMITENTE: Espólio de JOÃO GARCEZ, que era brasileiro, funcionário público aposentado, casado, inscrito no CPF/MF nº 013.184.465-20. TÍTULO: Escritura Pública de Inventário, datada de 05 de junho de 2008, lavrada nas Notas do 3º Ofício desta capital, às fls. nº 31/35, do Lº 335. VALOR atribuído ao Imóvel: R\$ 52.383,79, cabendo ao herdeiro, ora adquirente, o imóvel objeto da presente matrícula. Inscrição cadastral na PMA sob nº 01.01.081.0058.01.031. Foi pago o ITCMD sob nº 341/08, no valor de R\$ 7.646,08. Eu, (Suely Gama Bispo), Escrevente Substituta o digitei, subscrevo e dou fé. Protocolo nº 107459, em data de 30 de Outubro de 2014. Guia de Pagamento de Emolumentos e FERD nº 190140010781. Selo nº DA2130842.

R.10 - COMPRA E VENDA - Nos Termos do Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro

4ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA

LIVRO nº 02 - REGISTRO GERAL - ARACAJU/SE

CNM: 110742.2.0009113-61

da Habitação, sob nº 1.4444.0762258-9, datado de 27 de Novembro de 2014, o imóvel objeto da presente matrícula foi adquirido por AMANDA CAROLINA FERREIRA DE ANDRADE GARCEZ, brasileira, analista de sistemas, solteira, portadora da CI/RG nº 30374162 SSP/SE, inscrita no CPF/MF nº 018.758.995-02, residente e domiciliada na Rua Doutor Osório de Araújo Ramos, s/n, Ap. 606, Bairro 13 de Julho, Aracaju/SE; por compra feita a Almir Andrade Garcez, brasileiro, servidor público estadual, casado sob o regime da comunhão universal de bens, portador da CI/RG nº 176717 SSP/SE, inscrito no CPF/MF nº 103.508.965-34, e seu cônjuge Ortência Maria Ferreira Andrade Garcez, brasileira, servidora pública municipal, portadora da CI/RG nº 186885 SSP/SE, inscrita no CPF/MF nº 052.216.415-34, residentes e domiciliados na Rua Professor Antônio Fagundes de Melo, 30, Ap. 606, Treze de Julho, Aracaju/SE. Credora/Fiduciária - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04. Valor de venda e compra e composição dos recursos: Preço da venda: R\$250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais), sendo R\$118.819,60, mediante financiamento concedido pela CEF e R\$131.180,40, de Recursos próprios. Apresentou Guia de ITBI sob nº 2014/10558, datada de 27/11/2014, através do qual consta haver sido pago o devido imposto no valor de R\$5.000,00, pago em 05.12.2014. Apresentou a Certidão Negativa de Tributos Vinculada ao Imóvel, sob nº 2014i1055828261, datada de 09.12.2014, emitida pela Prefeitura Municipal de Aracaju, comprovando a Inscrição Cadastral sob nº 01.01.081.0058.01.031. CENTRAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS - Em observância ao Art. 14, caput, do Provimento 39, de 25 de Julho de 2014, do Conselho Nacional de Justiça, foi consultada a Central Nacional de Disponibilidade de Bens - CNIB, com resultado NEGATIVO. Código (hash): 5334.1dd2.be77.5c94.0836.4c76.97f9.d7f8.09f4.7e06, gerado em 09/12/2014, às 13:00:06 (horas) e Código (hash): 1cf0.6193.6efe.464f.9595.4380.170d.1a29.9898.df9b, gerado em 09/12/2014, às 13:00:44 (horas). Eu, (Suely Gama Bispo), Escrevente Substituta o digitei, subscrevo e dou fé. Protocolo nº 107746, em data de 10 de Dezembro de 2014. Guia de Pagamento de Emolumentos e FERD nº 190140012340. Selo nº DA2235069.

R.11 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Nos Termos do Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, sob nº 1.4444.0762258-9, datado de 27 de Novembro de 2014, o imóvel objeto da presente matrícula foi dado em Alienação Fiduciária por AMANDA CAROLINA FERREIRA DE ANDRADE GARCEZ, acima qualificada, à Credora-Fiduciária - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04. Valor da dívida: R\$118.819,60; Valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$198.000,00; Sistema de Amortização: SAC; Prazos em meses: amortização: 420; Taxa de juros % (a.a): Nominal: Taxa de Juros Balcão: 8,7873 a.a - Taxa de Juros Reduzida: 8,4175 a.a; Efetiva: Taxa de Juros Balcão: 9,1500 - Taxa de Juros Reduzida: 8,7500 a.a.; Encargo mensal inicial total: Taxa de Juros Balcão: R\$1.207,79 - Taxa de Juros Reduzida: R\$1.171,18, Vencimento do primeiro encargo mensal: 27/12/2014; Reajuste dos encargos: De acordo com o item 4. CENTRAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS - Em observância ao Art. 14, caput, do Provimento 39, de 25 de Julho de 2014, do Conselho Nacional de Justiça, foi consultada a Central Nacional de Disponibilidade de Bens - CNIB, com resultado NEGATIVO. Código (hash): 4451.e852.d660.9c60.26cc.14d1.b7f8.b3cc.060c.bf5f, gerado em 09/12/2014, às 13:01:14. Eu, (Suely Gama Bispo), Escrevente Substituta o digitei, subscrevo e dou fé. Protocolo nº 107747, em data de 10 de Dezembro de 2014. Guia de Pagamento de Emolumentos e FERD nº 190140012340. Selo nº DA2235070.

4ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA

LIVRO nº 02 - REGISTRO GERAL - ARACAJU/SE

CNM: 110742.2.0009113-61

AV.12 - CEDULA DE CREDITO IMOBILIARIO - emitida nos termos da Lei 10.931, de 02.08.2004, Número: 1.4444.0762258-9, Série: 1114, de 27.11.2014. Devedor Fiduciário: AMANDA CAROLINA FERREIRA DE ANDRADE GARCEZ, acima qualificada; Financiadora e Credora Fiduciária: CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04. Valor total do financiamento: R\$118.819,60; Prazo total do financiamento: 420 meses; Forma de Reajuste: anual; Taxa de juros moratórios: 0,033% por dia de atraso; Taxa de Juros Remuneratórios: 8,7873% a.a; Atualização monetária: mensal no dia correspondente ao da contratação, com base no coeficiente de atualização aplicável aos depósitos de poupança do dia correspondente ao vencimento dos encargos mensais; Data do vencimento do primeiro pagamento mensal: 27/12/2014. Prestação total mensal: R\$1.207,79; Local de Pagamento: Aracaju/SE. Apartamento sob nº 601, integrante do Edifício Casa Grande, situado na Rua Itaporanga, nº 311, Bairro Centro, Aracaju/SE, Matrícula nº 9113, Ficha 01, Lº nº 02, Registro Geral desta 4ª Zona imobiliária de Aracaju/SE. Eu, (Suely Gama Bispo), Escrevente Substituta o digitei, subscrevo e dou fé. Protocolo nº 107747, em data de 10 de Dezembro de 2014. Guia de Pagamento de Emolumentos e FERD nº 190140012340. Selo nº DA2235070.

AV.13 - "CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULAS" - Procedese a esta averbação, nos termos do parágrafo único, do art. 2, do Provimento nº 143/2023, do Conselho Nacional de Justiça, para constar o número do Código Nacional de Matrícula - CNM, do imóvel objeto da presente matrícula, qual seja: 110742.2.0009113-61; dou fé. Aracaju/SE, 12/07/2024. Eu, Zalda Maria de Oliveira Gama da Silva, mandei digitar, subscrevo e assino.

AV.14-009.113: Protocolo nº 130824 de 22/01/2026. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.** Por solicitação do Agente Fiduciário, , datada de 17 de abril de 2025, nos termos do disposto no artigo 26, parágrafo 7º, da Lei nº 9.514, de 20 de Novembro de 1997, fica consolidada, em seu nome, o imóvel objeto da presente Matrícula, transferindo-se ao mesmo a posse, domínio e ação, por não ter sido purgado os débitos em atraso, dado em alienação fiduciária, através do contrato registrado sob nº R.11, acima, pelo(a) Devedor(a) Fiduciante, AMANDA CAROLINA FERREIRA DE ANDRADE GARCEZ, acima qualificado(a). Valor Atribuído: **R\$ 217.429,42**. Foram apresentados os seguintes documentos: CND/CPD-EN expedida pela Prefeitura Municipal de Aracaju em 19/01/2026, comprovando a Inscrição Municipal do imóvel objeto desta Matrícula sob nº 9.113. Guia de ITBI nº 130/2026, no valor de R\$ 4.348,58, quitada junto à rede bancária, calculado sobre o valor do imóvel de R\$ 217.429,42, avaliado pela Secretaria Municipal da Fazenda. Guia de Recolhimento nº 190260000547. Taxa R\$ 1.271,90; Ferd R\$ 254,38; Total R\$ 1.526,28. Selo TJSE: 202629525001019 Acesse: www.tjse.jus.br/x/KKJZ7D. Dou fé. Aracaju/SE, 28 de janeiro de 2026. O Oficial de registro de imóveis, Leonardo Augusto de Oliveira Rangel.

Cartório do 6º Ofício da Comarca de Aracaju/SE

Rua Itabaiana, 177 - Centro - Aracaju/SE -
Tel.(79)3224-5113/(79)98136-3135

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR: Certifico que a presente é reprodução autêntica da Ficha Real a que se refere, extraída nos termos do Artigo 19º, § 1º, da Lei nº 6.015/73. Válida por 30 dias, conforme Artigo 1º, item IV, do Decreto nº 93.240/86. Mat.009113.

Aracaju/SE, 28 de Janeiro de 2026 às 15:41h

(Luciana)



Selo TJSE: 202629525001020 Acesse: www.tjse.jus.br/x/CU2J7X