



Cartório do 1º Ofício

Carlos Roberto Sales de Menezes

Oficial Titular

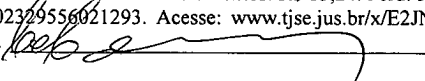
Avenida Emílio Maxl Neto, 141, centro,
Itaporanga D'Ajuda (SE) CEP 49.120-000
Fone 79 3264-1621 Cnpj 13.360.771/0001-31
www.1oficiolaitaporanga.com.br

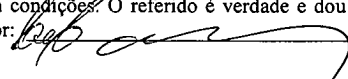
CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - CNM 110213.2.0014203-42

REGISTRO GERAL - LIVRO Nº 2

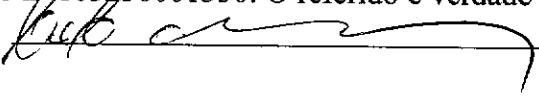
COMARCA DE ITAPORANGA D'AJUDA

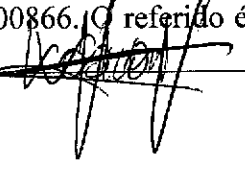
ANO 2023

Matrícula 14.203. Data: 27 de dezembro de 2023. Imóvel: Um lote de terra urbano de nº 02, 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 03, 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 03; pelo lado direito, com o lote 01; pelo lado esquerdo, com o lote 03; pelo fundo, com o lote 58, cadastrado nesta municipalidade sob inscrição imobiliária nº 1013139. O loteamento está registrado no Cartório de Registro Imobiliário (CRI) desta cidade de Itaporanga D'Ajuda (SE), sob matrícula nº 13.093, código nacional de matrícula (CNM) nº 110213.2.0013093-74, do livro de Registro Geral nº 2. Proprietária: **Smart Cities Itaporanga Spe Ltda**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 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 nº 163230003049. Selo TJSE: 2023295560021293. Acesse: www.tjse.jus.br/x/E2JN6Y. O referido é verdade e dou fé. Itaporanga D'Ajuda (SE).  **Célio Barreto Sobral Júnior - Escrevente.**

R.1-14.203. 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/MF sob nº 52.937.049/0001-79, NIRE nº 28200886031, possuidora do endereço eletrônico: construtoraregina94@gmail.com, localizada no Povoado Salvador, s/nº, zona rural, neste município de Itaporanga D'Ajuda (SE), *adquiriu o imóvel desta matrícula da SMART CITIES ITAPORANGA SPE LTDA*, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob nº 44.874.393/0001-38, NIRE nº 28200763737, possuidora do endereço eletrônico: setecontabilidade@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 061/2025 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) nº 941163, na Prefeitura Municipal de Itaporanga D'Ajuda (SE); Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Imobiliários, inscrição imobiliária nº 1013139, datada de 19/02/2025, válida até 20/04/2025, código de controle nº AA2MJACNYNQ. 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 52.937.049/0001-79 foi gerado o código HASH: 63j1pehm5t; Referente ao CNPJ pesquisado 44.874.393/0001-38 foi gerado o código HASH: yoxbaj0dv1. Selo TJSE: 202529556003789. Acesse: www.tjse.jus.br/x/QQ3B6N. Emolumentos: R\$ 943,76. Ferd: R\$ 188,75. Guia de pagamento nº 163250000536. Sem condições. O referido é verdade e dou fé. Itaporanga D'Ajuda (SE), 25 de fevereiro de 2025. Registrado por:  **Célio Barreto Sobral Júnior - Escrevente.**

R.2-14.203. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Através da Cédula de Crédito Bancário - Empréstimo à Pessoa Jurídica nº 22.4325.606.0000015/33, 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/MF sob o nº 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 nº 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/MF sob o nº 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 prescrição 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 básico 2,00%, taxa de juros reduzida 1,75; Custo efetivo total: Taxa básica 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: 202529556007813. Acesse: www.tjse.jus.br/x/CNU2NG. Emolumentos: R\$ 471,88. Ferd: 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.3-14.203. 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**, com endereço eletrônico cesavrij@caixa.gov.br, 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 (ITBI) número 078/2026, datada de 03/03/2026, 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 1237025 na Prefeitura Municipal de Itaporanga D'Ajuda (SE); Certidão Negativa de Débitos Relativa aos Tributos Imobiliários datada de 25/02/2025, válida até 26/04/2026, código de verificação: AU0MJACNYNG. 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: 0gmge1goi8; Referente ao CNPJ pesquisado 52.937.049/0001-79 foi gerado o código HASH: f3bj5spfppe. Selo TJSE: 202629556005265. Acesse: www.tjse.jus.br/x/DKQYRX. Emolumentos: R\$ 471,88; Ferd: R\$ 947,38. Guia de pagamento nº 163260000866. O referido é verdade e dou fé. Itaporanga D'Ajuda (SE), 18 de março de 2026. Averbado por:  **Wadson Dihego Soares Nascimento - Oficial Substituto.**

Cartório do 1º Ofício da Comarca de Itaporanga D'Ajuda (SE)

Avenida Emidio Maxi Neto, nº 141, Centro, Itaporanga D'Ajuda (SE), CEP: 49.120-000, Tel. (79) 3142-4928, WhatsApp (79) 7999965-8674.

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 14.203, Código Nacional de Matrícula nº 110213.2.0014203-42, com atos de abertura / registro / averbações nº 0 a 3, fls. 1f. à 1v., 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 1.973, e dela não constam, Hipotecas, Anticrese, Penhoras, Servidões, Usufruto, Uso, Habitação, Alienação Fiduciária, ou quaisquer outros Ônus Reais, inclusive Ações Reais, Pessoais Reipersecutórias. Foi efetuada a consulta na base de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens-CNIB, sendo o resultado **Negativo**. Referente ao CNPJ pesquisado 00.360.305/0001-04 foi gerado o código HASH: f3bj5spfppe. O referido é verdade e dou fé. Válida por 30 dias. Guia nº 163260000866. Protocolo nº 15.132. Itaporanga D'Ajuda (SE), 18 de março de 2026. Selo TJSE: 202629556005272. Acesse: www.tjse.jus.br/x/AXJ36H.