



CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DA BARRA DOS COQUEIROS/SE
REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS, REGISTRO CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS, REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS E REGISTRO DE IMÓVEIS
FERNANDA MENEZES BARBOSA ANTUNES - OFICIAL REGISTRADORA

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO, a pedido verbal de parte interessada e para os devidos fins, que revendo o arquivo existente no Cartório a meu cargo, e revendo os Livros de Registro de Imóveis, nele existente, verifiquei constar no Livro N.º 2 de REGISTRO GERAL, a **MATRÍCULA** sob n.º **6280**, referente ao seguinte:

BARRA DOS COQUEIROS, 23 de Maio de 2013.

IMÓVEL: QUADRA - S, LOTE 18 – Mede 12,50m, em reta, de frente para a Alameda Araçá; na lateral direita, de quem da rua olha para o lote, mede 25,00m, confrontando com o Lote 17; na lateral esquerda mede 25,00m, confrontando com o Lote 19; nos fundos possui dois segmentos de reta: 3,22m, confrontando com o Lote 04 e 9,29m, confrontando com o Lote 05, encerrando uma área de 312,50 m².

PROPRIETÁRIO: ALPHAVILLE BARRA DOS COQUEIROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrito no CNPJ sob o n.º **11.283.014/0001-86**, NIRE 35223777306, devidamente registrado na Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Ciência e Tecnologia – Junta Comercial do estado de São Paulo, sob o n.º 13.405/12-3.

REGISTRO ANTERIOR: MATRÍCULA – 5949, Registro Geral, 2º Ofício de Barra dos Coqueiros, Estado de Sergipe.

A Responsável pelo Expediente. Daiane de Almeida Gondim.

AV – 1 – 6280. Em 23 de Maio de 2013. A presente matrícula é aberta por solicitação do(a) proprietário(a), conforme requerimento, devidamente arquivado, e representa **um futuro lote do loteamento TERRAS ALPHAVILLE SERGIPE 2**, da matrícula de n.º **5949**, do Livro n.º **2-RG**, após a conclusão das obras do **loteamento**, vinculados a apresentação futura dos seguintes documentos: 1) Termo de verificação pela Prefeitura Municipal de Barra dos Coqueiros/SE, da execução das obras exigidas por legislação municipal, incluindo a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais; 2) Certidões emitidas pelas concessionárias garantindo a execução, funcionamento e liberação das redes coletora de esgoto, abastecimento de água potável e da iluminação pública e domiciliar; 3) Projetos da execução (como construído) da rede de iluminação pública, da coletora de esgoto, do abastecimento de água potável e do sistema de captação de águas pluviais, as quais farão parte do arquivo da Secretaria Municipal de Obras para futuras manutenções ou serviços complementares; 4) Alvará de Licença. Custas: R\$ 50,00. FERD: R\$ 10,00. **Guia de Recolhimento n.º 145130001156. Selo n.º DA 0763320.**

A Responsável pelo Expediente. Daiane de Almeida Gondim.

AV – 2 – 6280. Protocolo n.º 16700. Em 22 de maio de 2018. Procedo a presente averbação em face ao requerimento do(a) proprietário(a), a fim de ficar constando a conclusão das obras do empreendimento, passando o imóvel da presente matrícula a ser **um lote** do empreendimento denominado **“TERRAS ALPHAVILLE SERGIPE 2”**, conforme averbação **AV-5** da matrícula **5949**, do Livro n.º 2-RG. Apresentados os seguintes documentos: 1) Habite-se expedido pela Prefeitura Municipal de Barra dos Coqueiros/SE sob n.º 24/2015, datado de 16/11/2015; 2) Certidão Negativa de Débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros sob n.º 002452017-88888228, relativas à obra, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em 11/10/2017, válida até 09/04/2018; 3) Licença de Operação, n.º 405/2015, emitida pela Secretaria de Estado do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos - SEMARH; 4) Atestado de Regularidade – PCSCIP n.º



CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DA BARRA DOS COQUEIROS/SE
REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS, REGISTRO CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS, REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS E REGISTRO DE IMÓVEIS
FERNANDA MENEZES BARBOSA ANTUNES - OFICIAL REGISTRADORA

12302, emitido em 27/03/2018, pela Secretaria de Estado da Segurança Pública – Corpo de Bombeiros Militar de Sergipe; 5) ART assinado pelo Responsável Técnico: ROBERTO FERREIRA PINZON, nº 00018064653965010423. Custas: R\$ 90,39. FERD: R\$ 18,08. **Guia de Recolhimento nº 145170005051. Selo TJSE: 201829534002009. Aceso: www.tjse.jus.br/x/YBMCUE.**

A Oficial Registradora. Fernanda Menezes Barbosa Antunes.

R - 3 - 6280. Protocolo nº 21107. Em 30 de setembro de 2020. COMPRA E VENDA. Nos termos da **Escritura Pública de Compra e Venda**, lavrada às notas do 1º Ofício da Comarca de Barra dos Coqueiros (SE), em 28/08/2020, às fls. 184/189, do livro nº 78, o imóvel objeto da presente matrícula foi **adquirido por SIMONE ROMÃO DE MACEDO VENAS**, brasileiro(a), maior, capaz, administradora, portador(a) da Cédula de Identidade nº 1343634857 expedida por SSP/BA, inscrito(a) no **CPF sob o nº 026.452.745-36**, casada em 15/12/2007, sob o regime de comunhão parcial de bens com **FABIO DE ARAUJO VENAS**, brasileiro(a), maior, capaz, engenheiro, portador(a) da Cédula de Identidade nº 0863195075 expedida por SSP/BA, inscrito(a) no **CPF sob o nº 008.945.885-08**, residente(s) e domiciliado(a,s) na Rua Moacyr Lopes Poconé, nº 36, Bairro Luzia, Aracaju/SE, por compra feita a **ALPHAVILLE BARRA DOS COQUEIROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, firma estabelecida na Avenida Nações Unidas, nº 8.501, 9º andar, Bairro Pinheiros, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no **CNPJ sob o nº 11.283.014/0001-86** e ainda como **INTERVENIENTE ANUENTE o TERRAS ALPHAVILLE DESENVOLVEDORA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no **CNPJ sob o nº 15.453.305/0001-26**, pelo preço de **R\$ 109.800,00 (cento e nove mil e oitocentos reais)**, integralmente pagos mediante boletos bancários da seguinte forma: R\$ 13.000,00 (treze mil reais) a título de sinal, R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) em 05/02/2019, R\$ 17.000,00 (dezessete mil reais) em 10/02/2019 e o restante dividido em seis parcelas de R\$ 8.300,00 (oito mil e trezentos reais) vencendo a primeira em 30/03/2019 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, conforme pactuado nos termos do instrumento particular de promessa de compra e venda de imóvel objeto de loteamento, datado de 30/01/2019, devidamente quitado e não registrado de cujo recebimento a **ALPHAVILLE** e a **ANUENTE** dão plena, geral e irrevogável quitação. Apresentados os seguintes documentos: 1) Guia de ITBI nº 385/2020, em que consta a avaliação do imóvel no valor de R\$ 109.800,00 (cento e nove mil e oitocentos reais), sendo devido o imposto no valor de R\$ 2.196,00 (dois mil, cento e noventa e seis reais), o qual foi devidamente quitado; 2) Certidão Negativa de Débitos, vinculada ao imóvel, emitida pela Prefeitura Municipal de Barra dos Coqueiros em 04/08/2020 e válida até 31/12/2020, inscrição cadastral nº 0301193030100001; 3) Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 18/02/2020, válida até 16/08/2020 com validade prorrogada até 14/12/2020, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, código de controle da certidão: **D770.D427.113F.F253**, referente exclusivamente à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de Julho de 1991. Custas: R\$ 1.231,40. FERD: R\$ 246,28. **Guia de Recolhimento nº 145200003017. Selo TJSE: 202029534010384. Aceso: www.tjse.jus.br/x/6NNKT3.**

A Oficial Registradora. Fernanda Menezes Barbosa Antunes.

R-4-6280. Protocolo nº 28982. Em 04 de novembro de 2022. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Pela Cédula de Crédito Bancário – Empréstimo à Pessoa Jurídica, nº 22.1733.606.0000234/21 e o Termo de Constituição de Garantia Empréstimo/Financiamento/Renegociação PJ Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, emitidos em 05/10/2022 em Aracaju/SE, o imóvel objeto da presente matrícula, avaliado em R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais), foi **ALIENADO FIDUCIARIAMENTE** tendo como **EMITENTE: INOVARE NEGOCIOS IMOBILIÁRIOS E GESTÃO CONDOMINIAL LTDA**, inscrita no **CNPJ/MF sob o nº 14.097.709/0001-61**, com sede na Avenida General Djenal Tavares de Queroz, AP 801, nº 310, Michelangel, Luzia, Aracaju/SE e ainda, designado como **AVALISTA(S) e FIDUCIANTE(S): FABIO DE ARAUJO VENAS**, brasileiro(a), maior, capaz,



CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DA BARRA DOS COQUEIROS/SE
REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS, REGISTRO CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS, REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS E REGISTRO DE IMÓVEIS
FERNANDA MENEZES BARBOSA ANTUNES - OFICIAL REGISTRADORA

engenheiro, portador(a) da CNH nº 02143640652 expedida por DETRAN/SE, inscrito(a) no **CPF sob o nº 008.945.885-08**, e seu cônjuge **SIMONE ROMÃO DE MACEDO VENAS**, brasileiro(a), maior, capaz, corretora, portador(a) da CNH nº 04636220703 expedida por DETRAN/SE, inscrito(a) no **CPF sob o nº 026.452.745-36**, casados no regime de comunhão parcial de bens, residente(s) e domiciliado(a,s) na Avenida General Djenal Tavares de Queros, AP 801, Torre 3 - nº 310, Luzia, Aracaju/SE, à favor do **CREDOR(ES) FIDUCIÁRIO(S) CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no **CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04**, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF. **DADOS DO CRÉDITO:** Valor financiado: R\$ 470.000,00; Líquido: R\$ 460.000,00; Prazo Total (meses): 60 meses; Carência (meses): 0; Valor da Prestação: R\$ 12.525,46; Valor total das parcelas: R\$ 751.527,60; Data da Liberação: 05/10/2022; Data Vencimento da 1ª Prestação: 05/11/2022; Data Vencimento da Operação: 05/10/2027; Valor do IOF: 0,00; Conta Para Crédito do Empréstimo: 1733.003.00002137-0; Conta Para Débito das Prestações: 1733.003.00002137-0; Taxa de Juros Anual: 22,27%; Despesas: não informado; ECG (Encargo por Concessão de Garantia): não informado; TAC (Tarifa de Abertura de Crédito): R\$ 10.000,00; Taxa de Juros (mensal): pós-fixada; Taxa de Juros Balcão: 1,80%; Taxa de juros reduzida: 1,69%. **FORMA DE PAGAMENTO:** Sem Carência, com o pagamento de 60 prestações mensais de amortização do principal + encargos financeiros. **CUSTO EFETIVO TOTAL:** Taxa Balcão: CET MENSAL: 1,86% ao mês; CET ANUAL: 25,13% ao ano; Taxa Reduzida: CET MENSAL: 1,75% ao mês; CET ANUAL: 23,50% ao ano. Detalhamento do CET: Valor Total do Contrato: R\$ 470.000,00; Valor Liberado ao Cliente: 460.000,00 (97,87%); Despesas: R\$ 10.000,00 (2,13%); IOF: R\$ 0,00 (00,00%); TAC: R\$ 10.000,00 (2,13%); ECG: não informado; Seguro Prestamista: não informado. Tudo conforme o título registrado e com as demais cláusulas e condições constantes do mesmo, que fica arquivado neste Serviço Registral. Custas: R\$ 973,37. FERD: R\$ 194,67. Total: R\$ 1.168,04. **Guia de Recolhimento nº 145220012175. Selo TJSE: 20222953402022. Acesse: <https://www.tjse.jus.br/x/TQAZX3>.**

A Oficial Registradora. Fernanda Menezes Barbosa Antunes.

AV -5-6280. Em 06 de agosto de 2024. INCLUSÃO DE CNM. Averba-se, nos termos do parágrafo único do art 2º do Provimento 143/2023 do CNJ, o Código Nacional de Matrícula do presente imóvel, sendo: **110676.2.0006280-57**. Isento do pagamento dos emolumentos na forma da Lei. **Selo TJSE: 202429534026149.** **Acesse: www.tjse.jus.br/x/42FKQ9.**

A Oficial Registradora. Fernanda Menezes Barbosa Antunes.

AV - 6 - 6280. Protocolo nº 38070. Em 18 de setembro de 2024. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. Procedo a presente averbação em face a solicitação do Agente Fiduciário: **CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF (já qualificada)**, datada de 05/09/2024, e nos termos do disposto no art. 26 parágrafo 7º da Lei 9.514 de 20 de novembro de 1997, para constar que 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 o R-4, pelo(a,s) **DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S), FABIO DE ARAUJO VENAS, SIMONE ROMÃO DE MACEDO VENAS e INOVARE NEGOCIOS IMOBILIÁRIOS E GESTÃO CONDOMINIAL LTDA** (já qualificados). Apresentados os seguintes documentos: **1)** Guia de ITBI nº 8597, em que consta a avaliação do imóvel no valor de R\$ 190.000,00, sendo devido o imposto no valor de R\$ 3.800,00, devidamente quitado; **2)** Certidão Negativa de Débito Imobiliária, vinculada ao imóvel, emitida pela Prefeitura Municipal de Barra dos Coqueiros em 11/09/2024 e válida até 10/11/2024, inscrição cadastral nº 03.01.193.0301.00001. Custas: R\$ 1.078,76. FERD: R\$ 215,75. Total: R\$ 1.294,51. **Guia de Recolhimento nº 145240014357. Selo TJSE:**



**CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DA BARRA DOS COQUEIROS/SE
REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS, REGISTRO CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS, REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS E REGISTRO DE IMÓVEIS
FERNANDA MENEZES BARBOSA ANTUNES - OFICIAL REGISTRADORA**

202429534031845. <https://www.tjse.jus.br/x/JFQ7Q2>.

A Oficial Registradora. Fernanda Menezes Barbosa Antunes.

O referido é verdade e dou fé. Era o que continha em dito Registro, do qual digitei fielmente, extraída nos termos do Art. 19, da Lei 6.015/73. Eu, Fernanda Menezes Barbosa Antunes, Oficial Registradora a digitei e assino digitalmente. PRAZO DE VALIDADE: 30 (Trinta) dias, conforme art. 1º, item IV do decreto nº 93.240/86. Gisele Alves Macêdo Braz. Escrevente Autorizada. Ao Oficial..... R\$ 58,27. Ao FERD..... R\$ 11,65. TotalR\$ 69,92. **Guia de Recolhimento: 145240014357. Selo TJSE: 202429534031850.**

<https://www.tjse.jus.br/x/TQRY7P>.

