



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 **4425**, referente ao seguinte:

\*\*\*\*\*

**BARRA DOS COQUEIROS, 8 de março de 2012.**

\*\*\*\*\*

**IMÓVEL: LOTE 07** – Mede 16,58m, em reta, de frente para a Rua 20; na lateral direita, de quem da rua olha para o lote, mede 30,00m, confrontando com o Lote 06; na lateral esquerda mede 30,00m, confrontando com o Lote 08; nos fundos possui dois segmentos de reta: 7,84m, confrontando com o Lote 12 e 8,74m, confrontando com o Lote 13, encerrando uma área de 497,40 m<sup>2</sup>.

**PROPRIETÁRIO: PONTAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, firma estabelecida na Avenida Prefeito Heráclito Rollemberg, n.º 4.520, Sala 01, Bairro Farolândia, Aracaju/SE, CEP: 49.030-640, devidamente inscrita no **CNPJ** sob n.º **14.891.721/0001-43**.

**REGISTRO ANTERIOR: MATRÍCULA** – 3798, Registro Geral, 3ª Circunscrição de Aracaju (SE).

A Responsável pelo Expediente. Daiane de Almeida Gondim.

\*\*\*\*\*

**AV – 1 – 4425. Em 08 de Março de 2012.** A presente matrícula é aberta por solicitação do(a) proprietário(a), conforme requerimento, devidamente arquivado, e representa **um futuro lote do loteamento ALPHAVILLE – SERGIPE FASE 1** da matrícula de n.º **3798**, 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 145120000622. Selo n.º DA 0454074.**

A Responsável pelo Expediente. Daiane de Almeida Gondim.

\*\*\*\*\*

**AV – 2 – 4425. Protocolo n.º 16229. Em 20 de fevereiro 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 **“ALPHAVILLE – SERGIPE FASE 1”**, conforme averbação **AV-8** da matrícula **3798**, 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 12/2015, datado de 09/07/2015; 2) Certidão Negativa de Débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros sob n.º 001832017-88888933, relativas à obra, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em 25/08/2017, válida até 21/02/2018; 3) Licença de Operação, n.º 136/2014, emitida pela Secretaria de Estado do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos - SEMARH; 4) Atestado de Regularidade – PCSCIP n.º 8514, emitido em **16/06/2017**, pela Secretaria de Estado da Segurança Pública – Corpo de Bombeiros Militar de Sergipe; 5) ART assinado pelo Responsável Técnico: **ROBERTO FERREIRA PINZON**, 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

00018064653965010123. Custas: R\$ 90,39. FERD: R\$ 18,08. **Guia de Recolhimento nº 145170005052. Selo TJSE: 201829534001448. Acesse: [www.tjse.jus.br/x/3KYGYN](http://www.tjse.jus.br/x/3KYGYN).**

A Oficial Registradora. Fernanda Menezes Barbosa Antunes.

\*\*\*\*\*

**AV – 3–4425. Em 11 de Maio de 2021.RETIFICAÇÃO.** Averba-se, nos termos do art. 213, I, a, da Lei nº 6.015 de 31 de Dezembro de 1973, a retificação da **descrição inicial do imóvel** constante no(s) **quadro de identificação da matrícula**, datado de **08 de Março de 2012**, sendo o correto “**LOTE 07 – QUADRA AH. Mede 16,58m, em reta, de frente para a Rua 20; na lateral direita, de quem da rua olha para o lote, mede 30,00m, confrontando com o Lote 06; na lateral esquerda mede 30,00m, confrontando com o Lote 08; nos fundos possui dois segmentos de reta: 7,84m, confrontando com o Lote 12 e 8,74m, confrontando com o Lote 13, encerrando uma área de 497,40 m²**”. Conforme memorial descritivo arquivado nesta serventia. Isento do pagamento dos emolumentos . **Selo TJSE: 202129534008544. Acesse: [www.tjse.jus.br/x/RDUPPD](http://www.tjse.jus.br/x/RDUPPD).**

A Oficial Registradora. Fernanda Menezes Barbosa Antunes.

\*\*\*\*\*

**R - 4 - 4425. Protocolo nº 25550. Em 16 de novembro de 2021. COMPRA E VENDA.** Nos termos da **Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel, com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia**, lavrada às notas do 1º Ofício da Comarca de Barra dos Coqueiros (SE), em 15/10/2021, às fls. 72/84v, do livro nº 91, o imóvel objeto da presente matrícula foi **adquirido por SIMONE ROMÃO DE MACÊDO VENAS**, brasileiro, maior, capaz, corretora, portadora da Cédula de Identidade nº 13.436.348-57, expedida por SSP/BA, inscrita no **CPF sob o nº 026.452.745-36**, e seu marido **FABIO DE ARAUJO VENAS**, brasileiro, maior, capaz, engenheiro, portador da Cédula de Identidade nº 0863195075 expedida por SSP/BA, inscrito no **CPF sob o nº 008.945.885-08**, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, desde 15/12/2007, residente e domiciliado na Avenida General Djenal Tavares de Queroz, nº 310, Apto. 801, Luzia, Aracaju/SE, por **compra feita a PONTAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, firma estabelecida na Avenida Empresário José Carlos Silva, nº 4420, Sala 01, Farolândia, Aracaju/SE, CEP: 49030-640, devidamente inscrita no **CNPJ sob nº 14.891.721/0001-43**, e ainda, na qualidade de **INTERVENIENTE ANUENTE: ALPHAVILLE SERGIPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Av. Nações Unidas, 8.501, 9º andar, parte, Pinheiros, São Paulo/SP, inscrita no **CNPJ/MF nº 08.051.343/0001-97**, pelo **preço de R\$ 201.300,00 (duzentos e um mil e trezentos reais)**, a serem pagos **parceladamente** mediante boletos bancários da seguinte forma: **(i) R\$ 36.300,00 (trinta e seis mil e trezentos reais) vencendo em 09/07/2021; (ii) 03 (três) parcelas no valor de R\$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais) vencendo a primeira em 30/07/2021 e as demais no mesmo dia 30 dos meses subsequentes. Atualização monetária das parcelas:** As parcelas do preço estarão sujeitas a atualização monetária pelo IPCA/IBGE, utilizando-se como base o índice divulgado nos dois meses anteriores ao mês de assinatura da presente escritura. Apresentados os seguintes documentos: 1) Guia de ITBI nº 1207/2021, em que consta a avaliação do imóvel no valor de R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais), sendo devido o imposto no valor de R\$ 4.600,00 (quatro mil e seiscentos reais), o qual foi devidamente quitado; 2) Certidão Negativa de Débitos, vinculada ao imóvel, emitida pela Prefeitura Municipal de Barra dos Coqueiros em 28/07/2021 e válida até 31/12/2021, inscrição cadastral de nº 0301107014200001; 3) A Outorgante vendedora declara, que em razão do Provimento 21/2017 da Corregedoria Geral de Justiça do estado de Sergipe e do Parecer Técnico constante do processo 0015068-96.2018.825.8825 da CGJ/TJSE acolhido pela Corregedoria Des. Iolanda Santos Guimarães, em 10/01/2019, deixa de ser necessária a comprovação de quitação de qualquer tipo de débito tributário, constituição federal e outras imposições pecuniárias compulsórias quando do registro de imóveis. Custas: R\$ 2.270,72. FERD: R\$ 454,14. Total: R\$ 2.724,86. **Guia de Recolhimento nº 145210007826. Selo TJSE: 202129534019846. Acesse: [www.tjse.jus.br/x/BQKPA6](http://www.tjse.jus.br/x/BQKPA6).**

A Oficial Registradora. Fernanda Menezes Barbosa Antunes.

\*\*\*\*\*



**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**

**R - 5 - 4425. Protocolo nº 25550. Em 16 de novembro de 2021. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel, com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia, lavrada às notas do 1º Ofício da Comarca de Barra dos Coqueiros (SE), em 15/10/2021, às fls. 72/84v, do livro nº 91, o imóvel objeto da presente Matrícula foi dado em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** por **SIMONE ROMAO DE MACEDO VENAS**, brasileiro, maior, capaz, corretora, portadora da Cédula de Identidade nº 13.436.348-57, expedida por SSP/BA, inscrita no **CPF sob o nº 026.452.745-36**, e seu marido **FABIO DE ARAUJO VENAS**, brasileiro, maior, capaz, engenheiro, portador da Cédula de Identidade nº 0863195075 expedida por SSP/BA, inscrito no **CPF sob o nº 008.945.885-08**, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, desde 15/12/2007, residente e domiciliado na Avenida General Djenal Tavares de Queroz, nº 310, Apto. 801, Luzia, Aracaju/SE, a Vendedora, **PONTAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, firma estabelecida na Avenida Empresário José Carlos Silva, nº 4420, Sala 01, Farolândia, Aracaju/SE, CEP: 49030-640, devidamente inscrita no **CNPJ sob nº 14.891.721/0001-43**. **Valor da Dívida: R\$ 201.300,00 (duzentos e um mil e trezentos reais). Valor do Negócio: R\$ 201.300,00 (duzentos e um mil e trezentos reais). Encargos moratórios:** O atraso no pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste instrumento acarretará a imposição de multa moratória de **2% (dois por cento)** do valor devido, atualizado pelo IPCA/IBGE, apurado na forma da [Cláusula Quinta], acrescido de juros de mora “*pro rata die*”, à razão de **0,034%** ao dia, limitados a **1% (um por cento)** ao mês, além dos honorários advocatícios, na hipótese de atuação de advogado em composição extrajudicial ou procedimento judicial. **Preço para Público Leilão:** O valor de avaliação do(s) imóvel(eis) aqui objetivado(s), para hipótese de Público Leilão previsto na Lei nº 9.514, de 20.11.97 é o de R\$ 201.300,00 (duzentos e um mil e trezentos reais). **SEGURO POR MORTE OU INVALIDEZ PERMANENTE: O COMPRADOR**, em razão da alienação fiduciária em garantia, declara neste ato, ter conhecimento e concordar com a contratação sob suas expensas, de Apólice de Seguro por MIP (Morte ou Invalidez Permanente), no importe de **0,035% a.m.** sobre o saldo devedor. Custas: R \$ 1.034,14. FERD: R\$ 206,83. Total: R\$ 1.240,97. **Guia de Recolhimento nº 145210007826. Selo TJSE: 202129534019847. Acesso: [www.tjse.jus.br/x/KCGD2M](http://www.tjse.jus.br/x/KCGD2M).**

A Oficial Registradora. Fernanda Menezes Barbosa Antunes.

\*\*\*\*\*

**AV - 6 - 4425. Protocolo nº 26245. Em 19 de janeiro de 2022. CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E REVERSÃO DA PROPRIEDADE.** De acordo com autorização do Credor Fiduciário **PONTAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificado, datado de 24/11/2021 fica cancelada a Alienação Fiduciária de que trata o **R-5**, datado de 16 de novembro de 2021, revertendo-se a plena propriedade deste imóvel em favor dos proprietários: **SIMONE ROMAO DE MACEDO VENAS e FABIO DE ARAUJO VENAS** já qualificados. Custas: R\$ 105,13. FERD: R\$ 21,03. **Guia de Recolhimento nº 145220000553. Selo TJSE: 202229534000883. Acesso: [www.tjse.jus.br/x/KAA4XG](http://www.tjse.jus.br/x/KAA4XG).**

A Oficial Registradora. Fernanda Menezes Barbosa Antunes.

\*\*\*\*\*

**R-7-4425. 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**



**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**

**VENAS**, brasileiro(a), maior, capaz, 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\$ 1.337,99. FERD: R\$ 267,60. Total: R\$ 1.605,59. **Guia de Recolhimento nº 145220012175. Selo TJSE: 202229534020223. Acesse: <https://www.tjse.jus.br/x/8UAXTR>.**

A Oficial Registradora. Fernanda Menezes Barbosa Antunes.

\*\*\*\*\*

**AV -8-4425. 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: **110676.2.0004425-93**. Isento do pagamento dos emolumentos na forma da Lei. **Selo TJSE: 202429534026148.** **Acesse: [www.tjse.jus.br/x/8PNUDR](http://www.tjse.jus.br/x/8PNUDR).**

A Oficial Registradora. Fernanda Menezes Barbosa Antunes.

\*\*\*\*\*

**AV - 9 - 4425. 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-7, pelo(a,s) **DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S), INOVARE NEGOCIOS IMOBILIÁRIOS E GESTÃO CONDOMINIAL LTDA, FABIO DE ARAUJO VENAS e SIMONE ROMÃO DE MACEDO VENAS** (já qualificados). Apresentados os seguintes documentos: **1)** Guia de ITBI nº 8596, em que consta a avaliação do imóvel no valor de R\$ 280.000,00, sendo devido o imposto no valor de R\$ 5.600,00, 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 03.01.107.0142.00001. Custas: R\$ 1.482,86. FERD: R\$ 296,57. Total: R\$ 1.779,43. **Guia de Recolhimento nº 145240014351. Selo TJSE: 202429534031847. <https://www.tjse.jus.br/x/HERQ7M>.**

A Oficial Registradora. Fernanda Menezes Barbosa Antunes.

\*\*\*\*\*



**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**

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. Total .....R\$ 69,92. **Guia de Recolhimento: 145240014351. Selo TJSE: 202429534031851.**  
<https://www.tjse.jus.br/x/EBYZMM>.

\*\*\*\*\*

