



CARTÓRIO DO OFÍCIO ÚNICO DA COMARCA DE ARAUÁ/SE
Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Registro Civil de Pessoas Naturais e Jurídicas,
Tabelionato de Notas e Protesto de Títulos

Rua, Jackson de Figueiredo, nº 61, centro Arauá/SE. Tel. (79) 99953-2411. Email: extra.araua@gmail.com

Filenila Guimarães Pinto

Registradora Titular

CNM Nº 109785.2.0003420-13

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

MATRÍCULA: 3420

FICHA: 001

LIVRO DE REGISTRO GERAL Nº 2.

Dados do Imóvel: Uma casa de taipa e telhas edificada em terreno próprio sita a Rua Francisco Tolentino, na cidade de Pedrinhas/SE, com os seguintes limites: ao norte; com José Goes; ao Sul; com José Almeida; ao Nascente; com a dita rua Francisco Tolentino; e ao Poente; com Manoel Matias Fontes.

Dados do Proprietário: MANOEL FERREIRA DE SOUZA, brasileiro, maior, solteiro, funcionário municipal, residente e domiciliado na cidade de Pedrinhas/SE.

Registro Anterior: sob o R. 01 da Mat. 715, fls. 715 no Livro de Registro Geral n. 2-A em data de 25 de outubro de 1979, no Cartório de Registro de Imóveis desta cidade, hoje Comarca. O referido é verdade e dou fé. Arauá, 19 de Agosto de 2013. A Escrevente, Martiniana da Silva.

R-1-3420 - Protocolo n. 2923 - COMPRA E VENDA. Por escritura pública de compra e venda, datada de 10 de dezembro de 1980, lavrada as fls. 34 a 35 e verso do Livro n. 15, no Cartório da cidade e Comarca de Riachão do Dantas/Sergipe nas notas do Tabelião Clenaldo Goes de Almeida Costa o imóvel constante da presente matrícula foi adquirido por: **ELIZA MESSIAS DE GOIS**, brasileira, maior, solteira, doméstica, portadora da carteira de identidade RG nº 350.815 SSP/SE e inscrita no CPF/MF sob n. 190.153.725-00, residente e domiciliada a Rua Francisco Tolentino, 69, na cidade de Pedrinhas Estado de Sergipe, por compra feita a Manoel Ferreira de Souza, já qualificados nesta matrícula; pelo preço de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), sem condições. O referido é verdade e dou fé. Arauá/SE, 19 de agosto de 2013. Custas R\$ 311,00 Ferd R\$ 62,20, Selo R\$ 0,08. Selo SE DA 1193257. Guia nº 107130001539. A Escrevente, Martiniana da Silva.

R-2-3420 - INVENTARIO E PARTILHA - Nos termos da Escritura Pública de Inventário e Partilha com Adjudicação, datada de 13 de setembro de 2013, nos termos da Lei 11.441/2007, de inventário extrajudicial dos bens deixados por falecimento de Eliza Messias de Gois, Cartório do Único Ofício do Distrito de Pedrinhas - nas Notas do Escrevente Substituto Alan Viana Santos, Coube aos herdeiros: **Irecê Messias de Goes**, brasileiro, solteiro, maior, capaz, residente e domiciliado à Rua Francisco Tolentino 69, Centro, na cidade de Pedrinhas/SE, portador da RG nº 577.878 SSP/SE e inscrito no CPF/MF sob nº 365.723.655-49; **João Batista Messias de Goes** brasileiro, solteiro, maior, capaz, residente e domiciliado à Rua Francisco Tolentino 69, nesta cidade de Pedrinhas/SE, portador do RG 586.264 SSP/SE e inscrito no CPF/MF sob o nº 256.285.005-00; **Josefa Messias de Goes**, brasileira, solteira, maior, capaz, residente e domiciliado à Rua Francisco Tolentino 69, nesta cidade de Pedrinhas/SE, portadora da RG nº 316.703 SSP/SE e inscrita no CPF/MF sob o nº 344.076.185-15; **Juarez Messias Goes**, brasileiro solteiro, maior, capaz, residente e domiciliado à Rua Francisco Tolentino 69, nesta cidade de Pedrinhas/SE, portador do RG nº 167.079 SSP/SE e inscrito no CPF/MF sob o nº 267.125.395-87; **José Messias de Goes**, brasileiro, solteiro, falecido,

"VÁLIDO SOMENTE COM SELO DIGITAL"



em 13 de fevereiro de 2006, conforme certidão de óbito lavrada sob o nº 1.412, às folhas 124, no Livro C-03, no Cartório de Registro Civil de Pedrinhas/SE, portador do RG nº 147.084 SSP/SE e inscrito no CPF/MF sob nº 353.534.065-91, que faleceu sem deixar esposa/companheira, nem filhos; DA PARTILHA E **ADJUDICAÇÃO**: Em virtude da Cessão Onerosa dos Direitos Hereditários o bem descrito na presente matrícula fica adjudicado integralmente pelo herdeiro o Sr. **JUAREZ MESSIAS GOES**, já qualificado. Não havendo condições. O referido é verdade e dou fé. Imóvel avaliado em R\$ 30.000,00. Selo n. DA 1193559 GUIA 107130001826. Custas R\$ 373,28, FERD R\$ 62,20, Selo R\$ 0,08 Arauá 23 de setembro de 2013. A Escrevente, Martiniana da Silva.

AV-3-3420 - CONSTRUÇÃO - A requerimento do proprietário, que juntou uma certidão expedida pelo Departamento de Obras do município de Pedrinhas/SE, acompanhada de uma carta de habite-se, datada de 23 de janeiro de 2014; Certidão Conjunta negativa de débitos do município de Pedrinhas/SE, emitida em 10 de dezembro de 2013, certidão negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias, emitida pela secretaria da Receita Federal, em 23/01/2014 e válida até 22/07/2014, Imóvel com cadastro municipal sob nº 000.00.0026.001, mediante planta baixa e memorial descritivo assinado pelo técnico em construção civil Valberg da Silva Costa CREA 270103734325013023-SE; averba-se a construção de uma residência, composta de alvenaria e telhas, situada a Rua Francisco Tolentino, 69, Bairro centro, zona urbana do município de Pedrinhas/SE, com as seguintes divisões, dimensões e área: Sala de estar; Sala de TV; 03 Dormitórios, sendo 01 suíte; 01 Bwc social; 01 Sala de Jantar; Cozinha; Um corredor; área Verde; Quintal. Sendo suas medidas: frente medindo 5,45m; fundo medindo 5,45m; lado direito medindo 19,00m; lado esquerdo 19,00. Totalizando uma área coberta (construída) de 103,55m². A mesma está inserida em um terreno com as seguintes confrontações, dimensões e área: Com frente para a Rua Francisco Tolentino, ao nascente, medindo 5,45m; por 5,45m nos fundos, confrontando com a propriedade do Sr. Manoel Matias Fontes, ao poente; do lado esquerdo, ao norte, mede 19,00m, confrontando com a propriedade do Sr. José Gois; lado direito mede 19,00m, confrontando com a propriedade do Sr. José Almeida, ao Sul. O mesmo possui uma área total de 178,215m² e Perímetro Total de 74,90m. O referido é verdade e dou fé. Arauá, 31 de janeiro de 2014. Selo n. DA1194976. Guia n. 107140000108. A Escrevente, Martiniana da Silva.

R-4-3420 - COMPRA E VENDA. Por contrato de instrumento particular de compra e venda de imóvel, mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação - n. 1.4444.0635001-1; em 26 de junho de 2014, o proprietário Juarez Messias Goes, já qualificado nesta matrícula, vendeu o imóvel a **VALTENIR OLIVEIRA ANDRADE**, brasileiro, proprietário de estabelecimento de prestação de serviços, portador de Carteira de Identidade nº 35477512 SSP/SE e do CPF 061.222.535-61, solteiro, residente e domiciliado em Tv. Riachão 45, Centro de Pedrinhas Sergipe, pelo preço de R\$ 103.000,00 (cento e três mil reais), no mesmo título consta a alienação fiduciária do imóvel em garantia. O referido é verdade e dou fé. Custas R\$ 313,00; Ferd R\$ 62,60, Selo R\$. 0,09; Selo SE 1537796. DA Guia n. 107140001004. Arauá, 04 de julho de 2014. A Escrevente, Martiniana da Silva Duarte.

R-5-3420 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. Pelo contrato referido no R.04 supra, o adquirente e devedor VALTENIR OLIVEIRA ANDRADE, já qualificado, alienou em garantia fiduciária o imóvel objeto desta matrícula, a credora Caixa Econômica Federal, agência da cidade de Boquim Sergipe, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4 lotes 3/4 em Brasília DF, inscrito no CNPJ/MF sob o n. 00.360.305/0001-04, neste representada por GLEIDSON PINHEIRO SANTOS, economista CPF/MF n. 025.592.115-21; mediante as seguintes cláusulas e condições: 1ª) o valor da dívida é de R\$ 92.700,00 (noventa e dois mil e setecentos reais). Valor da Garantia Fiduciária: R\$ 103.000,00 (cento e três mil reais). Prazo em meses de amortização 420 meses, taxa de juros nominal 8.4175% ao ano, efetiva 8.7500% ao ano. Encargo Inicial Prestação (a+j): R\$ 870,96, prêmios de seguros: R\$ 19,24, Taxa de administração: R\$ 25,00: Total R\$ 915,20, vencendo-se a primeira em 26/07/2014; 2ª) o devedor, enquanto adimplente por sua conta e risco, poderá utilizar-se livremente do imóvel; 3ª) incumbirá ao credor a escolha da companhia securitizadora e, ao devedor, o

"VÁLIDO SOMENTE COM SELO DIGITAL"



pagamento dos prêmios do seguro. 4ª) o valor do imóvel, para efeito de venda em público leilão, é de R\$ 103.000,00 (cento e três mil reais), atualizado monetariamente até a data do leilão, reservando-se a CEF o direito de pedir nova alienação, não havendo oferta em igual valor ou superior ao que as partes estabelecerem, o imóvel será ofertado em segundo leilão pelo valor da dívida. O referido é verdade e dou fé. Selo n. 1537796. Custas R\$ 313,00; Ferd R\$ 62,60; Selo R\$ 0,09. Guia n. 107140001004. Arauá, 04 de julho de 2014. A Escrevente, Martiniana da Silva Duarte.

AV-6-3420 - EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - Averba-se a emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral n. 1.4444.0635001-1, série 0614, emitida na cidade de Boquim/SE em 26 Julho de 2014, sendo a instituição custodiante o credor: Caixa Econômica Federal, Endereço Setor Bancário Sul Complemento quadra 04, lotes 3/4 Bairro Asa Sul, Cidade Brasília Distrito Federal. Devedores: Valtenir Oliveira Andrade, CPF/MF n. 061.222.535-61. Endereço: Tv. Riachão 45, Centro Pedrinhas/SE. O referido é verdade e dou fé. Arauá/SE, 04 de julho de 2014. A Escrevente, Martiniana da Silva Duarte.

AV-7-3420 - Em 24/03/2025. Protocolo nº 7078 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - A requerimento do credor fiduciário, datado de 30 de dezembro de 2024, devidamente assinado por seu procurador: AUREO OLIVEIRA NETO, brasileiro, solteiro, advogado, gerente operacional, OAB/DF nº 21.603, inscrito no CPF/MF nº 038.356.836-67, e-mail: aureo.oliveira@imobill.com.br, com endereço profissional na CRS 504, Bloco B, nº 53, Sobreloja, Asa Sul, Brasília/DF, CEP: 70.331-525, conforme Procuração Pública lavrada em 26/04/2024, no 2º Ofício de Notas e Protesto de Brasília/DF, no Livro 3598-P, fls. 197, e Substabelecimento de procuração lavrado em 21/05/2024, no Livro 1564, fls. 021, no 2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos, da Comarca de Bauru-SP; mediante pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI nº 10-2025 no valor de R\$ 2.060,00 pago em 05/02/2025, conforme DAM nº 157; com valor consolidado atualizado em R\$ 103.000,00 (cento e três mil reais), promove-se a presente averbação para, nos termos do art. 26 § 7º da Lei Federal nº 9.514/1997, constar a consolidação da propriedade do imóvel objeto desta matrícula em favor do credor e proprietário fiduciário, A **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** - Instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lwi nº 759, de 12/08/1969, alterada 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, na qualidade de credora fiduciária da dívida relativa ao Contrato de Financiamento Imobiliário com Alienação Fiduciária em Garantia nº 8.4444.1426158-6, emitido em 24 de janeiro de 2017. O fiduciante foi intimado para satisfazer no prazo de quinze dias, as prestações vencidas, assim como demais encargos, inclusive despesas de cobrança e intimação. O Prazo transcorreu sem purgação da mora. Guia nº 107250000773; Prenotação: Taxa R\$ 16,00; Ferd R\$ 3,20; Total R\$ 19,20; Selo TJSE: 202529531003694. Acesse: www.tjse.jus.br/x/869NH7; Averbação: Taxa: R\$ 791,79; Ferd R\$ 145,56; Total R\$ 937,35; Selo TJSE: 202529531003695. Acesse: www.tjse.jus.br/x/DXXDN2. O referido é verdade e dou fé. Arauá/SE, 24 de março de 2025. O Escrevente Substituto, David Willyans dos Santos.

Eu, **Filenila Guimarães Pinto** Oficial do Registro e **David Willyans dos Santos**, Escrevente Substituto do Registro Imobiliário, subscrevo, dou fé e assino.

PRAZO DE VALIDADE: 30 (Trinta) dias, conforme art. 1º do Provimento 03/99 do TJ/SE.

Taxa: R\$: 61,08; Ferd: R\$: 12,22; Selo: R\$: 0,00; Total: R\$: 73,30. Guia: 107250000773.

Arauá /SE, 24 de março de 2025
FILENILA GUIMARÃES PINTO
Oficial Titular

"VÁLIDO SOMENTE COM SELO DIGITAL"





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: GSK7K-CQZ8A-ZR49Q-KEA7Z

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

Filenila Guimaraes Pinto (CPF 171.580.105-97)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/GSK7K-CQZ8A-ZR49Q-KEA7Z>

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

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