

**Matrícula nº 25.093** - Dados do Imóvel: Condomínio Residencial RECANTO DAS FLORES, situado na Rua Proletada 01, Conjunto Residencial Madre Paulina, Bairro Rosa Elze, neste município de São Cristóvão/SE, assim descrita e caracterizada: Bloco n.º 03, apartamento n.º 004, composto de sala, dois quartos, sanitário, cozinha, área de serviço e circulação interna, com 48,79m² de área privativa, 7,94m² de área comum, totalizando 56,73m² de área construída real e fração ideal de 0,008530. Cada unidade autônoma tem direito a 01 (uma) vaga de estacionamento descoberto para carro médio tipo passeio, conforme projeto de urbanização e áreas comuns, situada no pavimento térreo do condomínio, com área real privativa de 10,35m², área real comum 0,17m², área real total de 11,52m² e fração ideal do terreno de 0,000181. Inscrição cadastral do imóvel na PMSC sob n.º 03.10.516.0004.001

**Dados do Proprietário:** Casanova Habitação e Construções Ltda, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 04.572.989/0001-69, situada na Rua Deputado Ulices Andrade, n.º 861, Bairro Rosa Elze, neste município de São Cristóvão/SE

**Registro Anterior:** Matrícula n.º 11.390, registro n.º 07 (incorporação imobiliária) e averbação n.º 14 (abertura de matrículas individuais para as unidades habitacionais autônomas), folhas n.º 5741, do livro de registro n.º 2-RG

**AV-1 - 25093 - Individualização:** Procede-se a presente averbação, atendendo ao requerimento dirigido a esta serventia pela interessada, Casanova Habitação e Construções Ltda, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 04.572.989/0001-69, situada na Rua Deputado Ulices Andrade, n.º 861, Bairro Rosa Elze, neste município de São Cristóvão/SE, datado de 31 de outubro de 2012, para a abertura da matrícula supra (individualização das matrículas das unidades habitacionais autônomas que compõem o Empreendimento Recanto das Flores). O referido é verdade e dou fé. São Cristóvão/SE, 08 de novembro de 2012, Protocolo oficial n.º 16.283 e 16.284. Selo de autenticidade n.º SE DA 090 6701 até SE DA 090 6812. Custas de cartório - averbação sem valor declarado, R\$ 50,00. NERD - Fundo Especial de Recursos e Despesas - TJSE, R\$ 10,00. Selo de autenticidade, R\$ 60,08. Total geral das custas, R\$ 60,08. Guias de recolhimento n.º 1501 2000 8062 e 1501 2000 8063.

**R. n.º 02.25.093 (compra e venda):** Através do CONTRATO POR INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE TERRENO E MÚTUA PARA CONSTRUÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL COM FIANÇA, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS OBRIGAÇÕES - APOIO À PRODUÇÃO - PROGRAMA CARTA DE CRÉDITO FGTS E PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA - PMCMV - RECURSO FGTS PESSOA FÍSICA - RECURSO FGTS, n.º 85552448282, datado de 05 de dezembro de 2012, LUIZ CARLOS JESUS DA SILVA, nacionalidade Brasileira, separado judicialmente, nascido em 31/05/1975, aposentado (exceto func pibii), portador da carteira de identidade CI 12492245, expedida por SSP/SE em 18/02/2003 e do CPF 868.807.215-91, residente e domiciliado em Rua L, 15, Jardim Centenário, em ARACAJU/SE, adquiriu, através de compra no valor de R\$ 77.000,00, por compra feita a Casanova Habitação e Construções Ltda, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 04.572.989/0001-69, situada na Rua Deputado Ulices Andrade, n.º 861, Bairro Rosa Elze, neste município de São Cristóvão/SE, devidamente representada por Paulo Vinicius de Andrade, nacionalidade brasileira, casado no regime de comunhão parcial de bens, nascido em 30/11/1977, diretor de empresas, portador da carteira de identidade RG 1188290, expedida por SSP/SE em 23/05/2003 e do CPF 935.874.735-87. Interviente construtor/afiadora: Casanova Habitação e Construções Ltda, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 04.572.989/0001-69, situada na Rua Deputado Ulices Andrade, n.º 861, Bairro Rosa Elze, neste município de São Cristóvão/SE. Incorporadora/SPE/afiadora: Casanova Habitação e Construções Ltda, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 04.572.989/0001-69, situada na Rua Deputado Ulices Andrade, n.º 861, Bairro Rosa Elze, neste município de São Cristóvão/SE. Credora fiduciária: Caixa Econômica Federal - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, unipessoal, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto Lei n.º 759, de 12 de agosto de 1969, constituída pelo Decreto n.º 66.303, de 06 de março de 1970, alterado pelo Decreto Lei n.º 1259, de 19 de fevereiro de 1973 e regendo-se pelo Estatuto aprovado pelo Decreto n.º 2943, de 20 de janeiro de 1999, publicado no Diário Oficial da União Federal em 21 de janeiro de 1999, com sede no setor bancário sul, quadra n.º 04, lotes n.º 3/4, em Brasília/DF, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 00.360.305/0001-04, representada, neste ato pelo gerente, GERALDO SANTOS DE SOUZA, nacionalidade brasileira, casado, nascido(a) em 28/09/1961, economista, portador(a) da carteira de identidade 554.012, expedida por SSP/SE e do CPF 190.016.655-00 conforme procuração lavrada à folha 052, do livro 602, em 17/01/2012, no 5º Ofício de Notas da comarca de Aracaju/SE e substelecinmento lavrado às folhas 037 e 038, do livro 2918, em 09/12/2011, no 2º Tabelião de Notas e Protesto da comarca de Brasília/DF, doravante denominada simplesmente CAIXA, o imóvel descrito e caracterizado na matrícula n.º 25.093. Foi pago o imposto de transmissão de bens imóveis, através da apresentação do ITBI de n.º 1741/2012, datado de 14 de novembro de 2012, no valor tributável de R\$ 1.540,00 (um mil, quinhentos e quarenta reais), 2% (dois por cento) sobre a importância de R\$ 77.000,00, atribuído ao imóvel conforme avaliação feita pela Prefeitura Municipal de São Cristóvão/SE, Secretaria de Finanças/Divisão de Cadastro Imobiliário, o qual fica devidamente arquivado em cartório competente para fins de direito. Foi apresentado ainda neste ato pela vendedora, a CNDF - Certidão Negativa de Débitos Fiscais, referente ao IPTU, de n.º

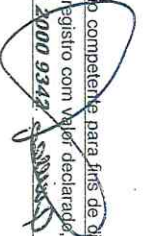
**CARTÓRIO 1º OFÍCIO  
SAO CRISTÓVÃO / SE**

Rua Ivo do Prado, 45 - Centro Histórico  
Telefone: (79) 3261-1205  
E-mail: rivandacarmelo@cartoriossc-se.com.br

**CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR:** Certifico e dou fé que a presente é reprodução autêntica da Mat. 25.093 Fls. / Ficha 001, livro 2-RG, extraída nos termos do Artigo 19º, § 1º da Lei n.º 6015/73. Válida por 30 dias, conforme Artigo 1º Item IV, do Decreto n.º 93.240/86, São Cristóvão/SE, 14/11/2025. Selo TJSE: 202529510026302  
Acesse: [www.tjse.jus.br/x/HK3682](http://www.tjse.jus.br/x/HK3682) Guia de recolhimento n.º 150250015955. (a)  
Rivanda Carmelo - Titular.

**Continuação no verso desta folha**



018813/2012, os quais ficam devidamente arquivados em Cartório competente para fins de direito. O referido é verdade e dou fé. São Cristóvão/SE, 14 de dezembro de 2012. Protocolo oficial n.º 16.652. Selo de autenticidade n.º SE DA 090 8769. Custas de cartório - registro com valor declarado, R\$ 260,50. FERD - Fundo Especial de Recursos e Despesas - TJSE, R\$ 52,10. Selo de autenticidade, R\$ 0,00. Total geral das custas, R\$ 312,60. Guia de recolhimento n.º 1501 2000 9342.  A Oficial Titular do Cartório de Registro Imobiliário

R. n.º 03.25.093 (alienação fiduciária): Através do CONTRATO POR INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE TERRENO E MÚTUO PARA CONSTRUÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL COM FIANÇA, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS OBRIGAÇÕES - APOIO À PRODUÇÃO - PROGRAMA CARTA DE CRÉDITO FGTS E PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA - PMCMV - RECURSO FGTS PESSOA FÍSICA - RECURSO FGTS n.º 855552448-282, datado de 05 de dezembro de 2012, LUIZ CARLOS JESUS DA SILVA devidamente qualificados no registro n.º 02.25.093, para garantia do crédito que lhes foi concedido pela credora, Caixa Econômica Federal - CEF, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 00.360.305/0001-04, devidamente representada, DÁ, EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, PARA GARANTIA DO PAGAMENTO DO FINANCIAMENTO ORA CONCEDIDO, o imóvel descrito e caracterizado na matrícula e registro supra mencionado na forma e condições seguintes: **B - VALOR DE AQUISIÇÃO DA UNIDADE HABITACIONAL, VALOR DE COMPRA E VENDA DO TERRENO, DESTINAÇÃO DA OPERAÇÃO, PRAZO PARA CONCLUSÃO DAS OBRAS: B1 - VALOR DE AQUISIÇÃO DA UNIDADE HABITACIONAL: O valor de aquisição da unidade habitacional objeto deste contrato equivale a R\$ 77.000,00 (setenta e sete mil reais), a ser integralizado pelas parcelas abaixo mencionadas: a) recursos próprios: R\$ 22.111,39 (vinte e dois mil cento e onze reais e trinta e nove centavos); b) utilização de saldo da conta vinculada FGTS: R\$ 0,00 (zero reais); c) desconto concedido pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS: R\$ 2.113,00 (dois mil e cento e treze reais); d) financiamento: R\$ 52.775,61 (cinquenta e dois mil e setecentos e setenta e cinco reais e sessenta e um centavos); B2 - VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO: R\$ 1.738,48 (um mil e setecentos e trinta e oito reais e quarenta e oito centavos); B3 - DESTINAÇÃO DA OPERAÇÃO: A operação ora contratada destina-se à aquisição do terreno objeto deste instrumento e construção de uma das unidades habitacionais que compõem o empreendimento RESIDENCIAL RECANTO DAS FLORES; B4 - PRAZO PARA CONCLUSÃO DAS OBRAS: O prazo para o término da construção será 18 meses; C - CONFISSÃO DA DÍVIDA: MÚTUO/RESCATE/PRESTAÇÃO/DESAIDEMAI VALORES E CONDIÇÕES: 1 - Origem de recursos: FGTS; 2 - Norma regulamentadora: HH.122.118 - 01/11/2012 - SUHAM/EMPJ-3 - Valor da Operação: R\$ 54.888,61; 3.1 - Valor do Desconto: R\$ 2.113,00; 3.2 - Valor da Dívida: R\$ 52.775,61; 4 - Valor da Garantia: R\$ 70.000,00; 5 - Sistema de Amortização: SAC - SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO CONSTANTE NOVO; 6 - Prazos, em meses: 6.1 - de construção: 18; 6.2 - de amortização: 300; 6.3 - de renegociação: 0; 7 - Taxa Anual de Juros (%): 8 - Vencimento do Encargo Mensal: Nominal, 6,0000; Efeita, 6,1679; DE ACORDO COM O DISPOSTO NA CLÁUSULA SÉTIMA; 9 - Época de Realize dos Encargos: DE ACORDO COM A CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA; 10 - Encargos financeiros no período de construção/captação: DE ACORDO COM O DISPOSTO NA CLÁUSULA SÉTIMA; 11 - Encargos no período de amortização: Prestação (a + j): R\$ 439,79; Taxa de Administração: R\$ 0,00; FGHB: R\$ 10,19; TOTAL: R\$ 449,98; 12 - COMPOSIÇÃO DE RENDA INICIAL DO DEVEDOR PARA PAGAMENTO DO ENCARGO MENSAL: Devedor: LUIZ CARLOS JESUS DA SILVA. Comprada R\$ 2.789,30; Não Comprada R\$ 0,00; 13 - COMPOSIÇÃO DE RENDA PARA FINS DE COBERTURA DO FUNDO GARANTIDOR DA HABITAÇÃO - FGHB NO ÂMBITO DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA: Devedor: LUIZ CARLOS JESUS DA SILVA. 14 - Percentual: 100,00. Informações adicionais/ressalvas: Declaramos para fins de comprovação junto ao cartório de registro de imóveis, ser esta a 1ª aquisição imobiliária financiada pelo sistema financeiro de habitação feita pelo adquirente. Declaramos (m) o(s) adquirente(s), sob as penas da lei, que não possuem outro imóvel residencial na localidade do imóvel objeto deste financiamento. O adquirente declara, sob as penas da lei, que o imóvel do presente contrato é o seu primeiro imóvel. . Declaram ainda os contratantes, sob as penas da lei, que a venda e compra do objeto deste Contrato foi realizada sem intermediários. O referido é verdade e dou fé. São Cristóvão/SE, 14 de dezembro de 2012. Protocolo oficial n.º 16.652. Selo de autenticidade n.º SE DA 090 8769. Custas de cartório - registro com valor declarado, R\$ 104,00. FERD - Fundo Especial de Recursos e Despesas - TJSE, R\$ 20,80. Selo de autenticidade, R\$ 0,00. Total geral das custas, R\$ 124,80. Guia de recolhimento n.º 1501 2000 9342.  A Oficial Titular do Cartório de Registro Imobiliário**

**CARTÓRIO 1º OFÍCIO**  
**SÃO CRISTÓVÃO / SE**  
Rua Ivo do Prado, 45 - Centro Histórico  
Telefone: (79) 3281-1205  
E-mail: [rivandacarmo@primeirooficio-sa.com.br](mailto:rivandacarmo@primeirooficio-sa.com.br)  
TITULAR: RIVANDA CARMELO  
CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR: Certifico e dou fé que a presente é reprodução autêntica da Mat. 25.093, Fls. / Ficha 001, livro 2- RG, extraída nos termos do Artigo 13º, § 1º da Lei n.º 6015/73. Válida por 30 dias, conforme Artigo 1º, Item IV, do Decreto n.º 93.240/86. São Cristóvão/SE, 14/11/2025. Selo TJSE: 20259510026302  
Acesse: [www.tjse.juiz.br/x/HK3682](http://www.tjse.juiz.br/x/HK3682). Guia de recolhimento n.º 150250015955. (a)  
Rivanda Carmelo - Titular.



**Cartório de Registro Imobiliário Rivanda Carmelo, circunscrição única, Rua Ivo do Prado, prédio nº 045, São Cristóvão/SE - Tel.: (79) 3261-1205**

**Av. n.º 04.25.093.** Procedeu-se a presente averbação, para ficar constando e fazendo integrante da matrícula n.º **25.093**, atendendo ao requerimento firmado pelo empreendedor, **Casanova Habitação e Construções Ltda**, inscrita no CNPJ/MF sob n.º **04.572.989/0001-69**, situada na Rua Deputado Ulices Andrade, n.º 861, Bairro Roça Elze, neste município de São Cristóvão/SE, para constar o que a seguir vai transcrita: "**Estado de Sergipe. Prefeitura Municipal de São Cristóvão. Declaração: Declaramos para os devidos fins e a quem de direito for que, conforme busca nos arquivos do Departamento de Cadastro Imobiliário, da Secretaria Municipal da Fazenda, consta em nome da CASANOVA HABITAÇÃO E CONSTRUÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 04.572.989/0001-69, o imóvel denominado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RECANTO DAS FLORES, situado na Rua Profetada 01, Conj. Madre Paulina, n.º 210, Rosa Elze, neste município de São Cristóvão/SE. Por ser verdade, firmamos a presente Declaração. São Cristóvão/SE, 18 de março de 2015. (a). Denise Ferreira dos Reis, Coordenadora do Departamento de Cadastro Imobiliário. Prefeitura Municipal de São Cristóvão/SE, Secretária da Fazenda, Rua João Bebe Água, n.º 55, Bairro Centro, Cep n.º 49100-000 FONE: (79) 3261 2533, CNPJ 13.128.855/0001-44, São Cristóvão/SE.** O referido é verdade e dou fé. **São Cristóvão/SE, 10 de abril de 2015.** Protocolo oficial n.º **22.771**. Selo de autenticidade utilizado na averbação n.º **SE DA 217 0402**. Custas de cartório – averbação sem valor declarado, **R\$ 50,00**. FERD – Fundo Especial de Recursos e Despesas, **R\$ 10,00**. Selo de autenticidade das custas, **R\$ 60,09**. Guia de recolhimento paga e utilizada na averbação n.º **1501 5000 2691**. A Oficial Titular do Cartório de Registro Imobiliário

**Av. n.º 05.25.093. (Habite-se e CND).** Procedeu-se a presente averbação, atendendo ao requerimento datado de **20 de março de 2015**, recepcionado por esta serventia em **27 de março de 2015**, dirigido a esta serventia por **Casanova Habitação e Construções Ltda**, inscrita no CNPJ/MF sob n.º **04.572.989/0001-69**, situada na Rua Deputado Ulices Andrade, n.º 861, Bairro Roça Elze, neste município de São Cristóvão/SE, devidamente representada, proprietária do Empreendimento, **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RECANTO DAS FLORES, situado na Rua Profetada 01, Conj. Madre Paulina, n.º 210, Rosa Elze, neste município de São Cristóvão/SE**, para constar a construção e edificação no referido empreendimento de **112 (cento e doze) unidades individuais autônomas**. Foram apresentados neste ato o requerimento para averbação de construção, dirigido ao Cartório de Registro Imobiliário desta Comarca, datado de **20 de março de 2015**, firmado por **Marcos Fernando S. Andrade; Habite-se n.º 10/2015**, datado de **12 de março de 2015**, assinado por **Maria Olívia Santos Chirife, Secretária Municipal de Infraestrutura; Elisio Cristóvão S. Santos, Engenheiro Ambiental, RNP n.º 2709319730; Edilio José Soares Lima, Arquiteto, CAU n.º A33718-0** e ainda por **Wedmy Santos Dória, Engenheiro Civil, RNP n.º 270632088-5**, e, a **CND - Certidão Negativa de Débitos n.º 000492015-88888494, emitida em 23 de 02 de 2015, válida até 22 de 08 de 2015**, os quais ficam devidamente arquivados em Cartório. O referido é verdade e dou fé. **São Cristóvão/SE, 10 de abril de 2015.** Protocolo oficial n.º **22.773**. Selo de autenticidade usado na averbação n.º **SE DA 217 0460**. Custas de cartório – averbação sem valor declarado, **R\$ 50,00**. FERD – Fundo Especial de Recursos e Despesas, **R\$ 10,00**. Selo de autenticidade das custas, **R\$ 60,09**. Guia de recolhimento n.º **1501 5000 2694**. A Oficial Titular do Cartório de Registro Imobiliário

**AV.06-25.093 - (CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULAS)** - Procedeu-se 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 - CNMI, do imóvel objeto da presente matrícula, qual seja 152389.2.0025093-22; dou fé. São Cristóvão/SE, 10/01/2025. A Oficial Titular do Cartório de Registro Imobiliário.

**AV. 07- 25.093 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.** Por solicitação do Agente Fiduciário, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ/MF n.º 00.360.305/0001-04**, datada de **06 de Novembro de 2025**, representado por **Milton Fontana (Gerente de Centralizadora)**, através do Protocolo nº **IN00857020C** pelo **Ofício Eletrônico - ONR**, 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 **03**, acima, pelo Devedor(a) **Fiduciante(s), LUIZ CARLOS JESUS DA SILVA**, qualificado(s) no R.02 desta matrícula. Valor Atribuído: **R\$ 77.929.96**. Foram apresentados os seguintes documentos: **Certidão de Quitação I.T.B.I** expedida pela Prefeitura Municipal de São-Cristóvão/SE em **13 de Novembro de 2025**, comprovando a inscrição Municipal do imóvel objeto desta Matrícula sob nº **03.10.516.0004.001**. Guia de ITBI nº **13946/2025** no valor de **R\$ 1.559,60**, quitada junto à rede bancária em **03/11/2025**. **CENTRAL NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS PESQUISA NEGATIVA HASH: apfmd385y9**. O referido é verdade e dou fé. **São Cristóvão/SE, 14 de novembro de 2025**. Protocolo n.º **50931** Selo digital TJSE n.º: **202529510026301**. Acesso: **www.tjse.jus.br/x/HK3682**. Custas de cartório – averbação com valor declarado, **R\$ 613,06**. FERD – Fundo Especial de Recursos e Despesas – TJSE, **R\$ 122,61**. Selo de autenticidade, **R\$ 0,00**. Total geral das custas, **R\$ 735,67** Guia de recolhimento n.º **1502 5001 5954**, A Oficial Titular do Cartório de Registro Imobiliário.



Rua Ivo do Prado, 45 - Centro Histórico  
São Cristóvão/SE  
Telefone: (79) 3261-1205  
E-mail: [rivandacarmelo@registroimobiliario-se.com.br](mailto:rivandacarmelo@registroimobiliario-se.com.br)

**CARTÓRIO 1º OFÍCIO**  
**SÃO CRISTÓVÃO / SE**

**TITULAR: RIVANDA CARMELO**  
**CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR:** Certifico e dou fé que a presente é reprodução autêntica da Mat. 25.093, Fls. / Ficha 001, livro 2- RG, extraída nos termos do Artigo 19º, § 1º da Lei n.º 6015/73. Válida por 30 dias, conforme Artigo 1º Item IV, do Decreto n.º 93.240/86. São Cristóvão/SE, 14/11/2025. Selo TJSE: 202529510026302. Acesso: [www.tjse.jus.br/x/HK3682](http://www.tjse.jus.br/x/HK3682). Guia de recolhimento n.º 150250015955. (a) Rivanda Carmelo - Titular.







## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 4XQC2-5QY3A-XMSPK-QAJTQ

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

Rivanda Carmelo (CPF \*\*\*.410.835-\*\*)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/4XQC2-5QY3A-XMSPK-QAJTQ>

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

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