



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SERGIPE – COMARCA DE CRISTINÁPOLIS – FONE (079) 99991-2172
TRAVESSA FRANCISCO ALVES DO NASCIMENTO, Nº 28 - CENTRO
CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE TABELIONATO E DO REGISTRO DE
IMÓVEIS DA COMARCA DE CRISTINÁPOLIS
DR. JOSÉ BENITO LEAL SOARES - OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS.
IRENE BELARMINO DE SOUZA OLIVEIRA - ESCRIVENTE.
GLEIDISON ALVES RAMOS - ESCRIVENTE
E-MAIL: cartorio1.cristinapolis@gmail.com

CERTIDÃO CONJUNTA **(INTEIRO TEOR E NEGATIVA DE ÔNUS)**

*Eu, **JOSÉ BENITO LEAL SOARES**,
serventuário do 1º Ofício, Tabelionato, Registro
de Imóveis e Hipotecas, Protesto de Duplicatas, da
Comarca de **CRISTINÁPOLIS** do Estado de
Sergipe, na forma da Lei, etc.*

CERTIFICO e dou fé, que revendo o Livro de nº 2, do Registro Geral de Imóveis existente em meu poder, encontrei as seguintes informações acerca do imóvel **matriculado sob nº 4180, do Livro 2 de REGISTRO GERAL**, desta serventia, com seguinte conteúdo: **MATRÍCULA N.º 4180 Data 22 de JANEIRO de 2016. IMÓVEL: um LOTE DE TERRENO** localizado na AV. Desembargador Francisco de Souza Fontes, na cidade de **Cristinápolis**, Estado de Sergipe, medindo 145,93m2 (cento e quarenta e cinco vírgula noventa e três metros quadrados) equivalente a 5,00 metros de frente e de fundo mede 5,42 metros e de comprimento em ambos os lados mede 28,00 metros , limitando-se ao **NORTE**, com a vendedora Maria Alves dos Santos ,medindo 5,42 metros; ao **SUL**, com Av. Des. Francisco Souza Fontes, medindo 5,00 metros; ao **LESTE**, com o imóvel da senhora conhecida por Marta, medindo 28,00 metros; ao **OESTE**, com o imóvel de dona Maria José Ramos da Silva, medindo 28,0 metros. **Dados do Proprietário: MARIA ALVES DOS SANTOS** , de nacionalidade brasileira, maior, solteira, que para fins no disposto no artigo 1725 combinado com o artigo 1647, do Código Civil, declara expressamente para fins legais, não conviver nesta data sob o regime da união estável com qualquer pessoa, residente e domiciliada na Av. Des. Francisco de Souza Fontes, s/n, na cidade de Cristinápolis/Sergipe, portadora, respectivamente, da **CI.01.857.710.50 SSP/BA e CPF. 912.608.095.87 Registro Anterior: R.1.4176-LIVRO 2.0, FLS 276 em data de 30 de Dezembro de 2015.** Dou fé. Cristinápolis, 22 de JANEIRO de 2016. O Oficial José Benito Leal Soares Cota 10,43 – Ferd 2,09 – Total R\$ 12,52- Guia 175160000040.

R-1 - 4180 - - ESCRITURA PUBLICA DE COMPRA E VENDA - Nos termos da Escritura Publica de Compra e Venda lavrada nestas notas no livro 57/16, fls 007/008, data de 22 de Janeiro de 2016, o imóvel objeto desta matrícula foi adquirido por **ALOISIO BATISTA DOS SANTOS** , de nacionalidade brasileira, maior, solteiro, que para fins no disposto no artigo 1725 combinado com o artigo 1647, do Código Civil,



Cartório R\$ 74,09, Ferd. R\$ 17,45, Fundo R\$ 4,58, Judiciário R\$ 8,51, Banese 0,53, Total R\$ 105,23,
Guia de nº 175250003981

declara expressamente para fins legais, não conviver nesta data sob o regime da união estável com qualquer pessoa, aposentado, residente e domiciliado no Bairro Santos Francisco n. 140, nesta cidade de Cristinópolis, Estado de Sergipe, portador da **C.I. 0055605516.SSP/BA e CPF. 085.296.635.00**, avaliado por R\$ 4.000,00 (quatro mil reais)Dou fé. Cristinapolis, 22 de Janeiro de 2016. O Oficial José Benito Leal Soares SELO Nº DA.5227033- COTA Emol. 193,76-FERD- 38,75 - Selo 0,09-Total R\$ 232,60. Guia de recolhimento n. 175160000040.

AV-2 - 4180 - AVERBAÇÃO DE ÁREA CONSTRUÍDA - Procede-se a esta averbação nos termos do **REQUERIMENTO** datado de, 22 de Janeiro de 2016, encaminhado ao titular deste Cartório, **ALOISIO BATISTA DOS SANTOS**, de nacionalidade brasileira, maior, solteiro, que para fins no disposto no artigo 1725 combinado com o artigo 1647, do Código Civil, declara expressamente para fins legais, não conviver nesta data sob o regime da união estável com qualquer pessoa, aposentado, residente e domiciliado no Bairro Santos Francisco n. 140, nesta cidade de Cristinópolis, Estado de Sergipe, portador da **C.I. 0055605516.SSP/BA e CPF. 085.296.635.00**, que apresentou **ALVARÁ** de construção de **n. 578/2016**, datado de 20 de Janeiro de 2016, constando como início da obra conforme o **CAU/BR 06/01/2016**, e seu termino conforme Carta de Habite-se em 20/01/2016, com respectiva **CARTA DE HABITE-SE** de nº **452/2016**, expedido pela Prefeitura Municipal da cidade CRISTINÓPOLIS, datado de 20 de Janeiro de 2016, assinado por Luciana Fontes de Oliveira – CAU-RN A 31403-0, conforme Decreto 3569/2011, e ainda certidão negativa de débitos, junto aquele órgão municipal. Deixou de apresentar Certidão Negativa de Débitos junto ao **INSS**, **por estar amparado pelo artigo 30 alinea VIII da Lei 8.212, de 24 de Julho de 1991**, para constar a edificação dentro da área constante da presente matrícula de uma **CASA DE RESIDENCIA** – situada na **AV. Desembargador Francisco de Souza Fontes, recebendo o n. 262**, na cidade de **CRISTINÓPOLIS-Sergipe**, com área construída de **48,53m² (quarenta e oito virgula cinquenta e três metros quadrados)** com área total incluindo casa e terreno mede **145,93m²**, contendo 2 quartos, 01 hall, 01 sala, 01 circ. cozinha, limitando-se casa e terreno **NORTE**, com a vendedora Maria Alves dos Santos ,medindo 5,42 metros; ao **SUL**, com Av. Des. Francisco Souza Fontes, medindo 5,00 metros; ao **LESTE**, com o imóvel da senhora conhecida por Marta, medindo 28,00 metros; ao **OESTE**, com o imóvel de dona Maria José Ramos da Silva, medindo 28,0 metros, **recolhido taxa em favor do CREA-SE- através CAU-SE-RRT N.nº25068760005212238-7-** junto agência da caixa econômica federal, em 05/01/2016, no valor de R\$ 83,58. Foi apresentado Memorial Descrito datado de 06/01/2016 e assinado por Anderson Oliveira- Arq. E Urb. , com RN/CAU-SE: A45217-3, acompanhado da Planta de localização e Planta Baixa. Quadro de áreas:- Area do terreno 145,93m2 – Área total construída 48,53M2- Coeficiente de Aproveitamento 0,33 – Taxa de Ocupação 33,27% – Taxa de Permeabilidade 66,72% - Gabarito de Altura 6,90m. Dou fé. Cristinópolis, 22 de janeiro de 2016. O Oficial José Benito Leal Soares Cota 216,12 - FERD 43,22 – Selos 0,09-Total R\$ 259,43-GUIA DE RECOLHIMENTO 17516/000040-Selo DA.2527035.



Cartório R\$ 74,09, Ferd. R\$ 17,45, Fundo R\$ 4,58, Judiciário R\$ 8,51, Banese 0,53, Total R\$ 105,23, Guia de nº 175250003981

AV-3 - 4180 - ALTERAÇÃO DE ESTADO CIVIL: A requerimento do proprietário, que juntou uma Certidão de Casamento expedida pelo Cartório do 2º Ofício de Registro Civil de Cristinápolis, expedida em 16 de Março de 2016, matrícula 110429.01.55.2016.2.00010.069.0001766-31, averba-se a alteração do seu Estado Civil para **CASADO**, no regime de comunhão Parcial de Bens com seu cônjuge Maria Alves dos Santos. Dou fé. O referido é verdade. Cristinápolis, 16 de Agosto de 2016. O Oficial José Benito Leal Soares Selo DAE. 002984537. Cota 82,93- Ferd 16,59 – Selo 0,09-m Total R\$ 99,61.– Guia de Recolhimento n.17516/1288.

R-4 - 4180 - COMPRA E VENDA- Nos termos do Instrumento Particular de **CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, MÚTUO E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA NO SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO – CARTA DE CREDITO INDIVIDUAL FGTS/PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA – CCFGTS/PMCMV - SHF**, datado de 16 de Setembro de 2016, nº **8.4444.1332869-5**, o imóvel objeto desta matrícula de propriedade de **ALOYSIO BATISTA DOS SANTOS**, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 11/02/1942, aposentado (exceto funcionário publico), portador(a) de Carteira de identidade nº **0055605516-SSP/BA**, em 18/09/2014, e do **CPF n. 085.296.635-00**, casado(a) no regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliado em R Bro S Francisco, 140, casa, São Francisco em Cristinápolis/SE, neste ato como interveniente anuente **MARIA ALVES DOS SANTOS**, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 08/06/1955, do lar, portador(a) da carteira de Identidade nº. **0185771050-SSP/BA**, em 01/11/2012, e do **CPF n. 912.608.095-87**, casada no regime de Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei 6.515/77, vendeu a **FERNANDA URUGA SANTOS**, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 10/01/1991, vendedor domicilio ambulantes bancas, portador(a) da carteira de identidade n. **32183836** expedida por **SSP/SE**, em 13/12/2012 e do **CPF. 056.251.285-37, solteiro(a)**, residente e domiciliado(a) em R Pov agua Branca, 80, Casa, Pov Agua Branca em Cristinápolis, Estado de Sergipe, pelo preço de **R\$ 80.000,00** (oitenta mil reais). Dou fé. Cristinápolis 19 de Setembro de 2016. O Oficial José Benito Leal Soares Selo DAE.002984750-Guia de Recolhimento n. 17516/0001486.

R-5 - 4180 - ALIENAÇÃO FIDUCIARIA EM GARANTIA - Nos termos do Instrumento Particular de **CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, MÚTUO E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA NO SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO – CARTA DE CREDITO INDIVIDUAL FGTS/PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA – CCFGTS/PMCMV - SHF**, datado de 16 de Setembro de 2016, nº **8.4444.1332869-5**, o adquirente e fiduciante a **FERNANDA URUGA SANTOS**, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 10/01/1991, vendedor domicilio ambulantes bancas, portador(a) da carteira de identidade n. **32183836** expedida por **SSP/SE**, em 13/12/2012 e do **CPF. 056.251.285-37, solteiro(a)**, residente e domiciliado(a) em R Pov agua Branca, 80, Casa, Pov Agua Branca em Cristinápolis, Estado de Sergipe, conforme estipulado no **ITEM TREZE (13), ALIENOU** o imóvel ora adquirido em propriedade fiduciária a **CREDORA E FIDUCIÁRIA CAIXA ECONOMICA FEDERAL** Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda,



Cartório R\$ 74,09, Ferd. R\$ 17,45, Fundo R\$ 4,58, Judiciário R\$ 8,51, Banese 0,53, Total R\$ 105,23, Guia de nº 175250003981

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 na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, **CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04**, através de sua Agência da cidade de **UMBAÚBA**, representada por **SAULO AZEVEDO SANTOS SOUZA**, nacionalidade brasileira, solteiro, nascido em 23/12/1988, economiário, portador da carteira de identidade **3088478-0**, expedida por **SSP/SE** em 19/10/2007 e do **CPF. 043.682.115-02**, conforme procuração lavrada às folhas 153, do livro 3081-P, em 11/06/2014, comarca de Brasília – DF, Substabelecimento, do livro 641, folha 182, em 11/03/2016, comarca de Aracaju/SE, doravante designado CAIXA, mediante as seguintes cláusulas e condições: **1) O valor da venda é R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais); 2) financiamento concedido pela CAIXA R\$ 54.000,00; 3) Desconto concedido pelo FGTS/União (complemento) R\$ 6.000,00 4)) Recursos próprios R\$ 20.000,00 5) Recursos da conta vinculada do FGTS R\$ 0,00, resgatável em 360 prestações, sendo o encargo inicial no valor de R\$ 408,73 (quatrocentos e oito reais e setenta e três centavos) com taxa de juros reduzida e ainda a taxa de juros e demais encargos prevista no item “B9” do contrato, vencendo o primeiro encargo no dia 17 de Outubro de 2016. O fiduciante enquanto adimplemento, por sua conta e risco, poderá utilizar-se livremente do imóvel; 6) Incumbirá a fiduciária a escolha da companhia securitizadora e o fiduciante, o pagamento dos prêmios do seguro; 7) O Valor do imóvel para efeito de venda em público leilão, está previsto no Item Dezenove, no citado contrato. Dou fé. Cristinápolis, 19 de Setembro de 2016. O Oficial José Benito Leal Soares Selo DA.25284751 - Guia de Recolhimento n. 17516/0001486.**

AV-6 - 4180 - CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULAS - Procede-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 - CNM, do imóvel objeto da presente matrícula, qual seja: 110817.2.0004180-30; dou fé. Cristinápolis/SE, 13/10/2025. Eu, José Benito Leal Soares, mandei digitar, subscrevo e assino.

AV-7 - 4180 - PROTOCOLO 17254 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. Nos termos do Instrumento Particular, **datado de 24/10/2025**, por solicitação do Agente Fiduciário, **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, inscrita no **CNPJ/MF-00.360.305/0001-04**, com sediado em Avenida Getúlio Vargas, nº 20-105 280 Parque Jardim Europa Bauru/SP, neste ato representado por **MILTON FONTANA**, Gerente de Centralizadora – CESAV – CN suporte à adimplência/FL, nos termos do disposto no artigo 26, parágrafo 7º, da Lei n. 9.514, de 20 de Novembro de 1997, **FICA CONSOLIDADA** o imóvel objeto desta matrícula registro n. **R-4 - 4180**, em data 19 de Setembro de 2016, em seu nome, o imóvel acima descrito, transferindo-se ao mesmo a **POSSE, DOMÍNIO E AÇÃO**, por não ter sido purgado os débitos em atraso, dado em **alienação fiduciária**, através do Instrumento Particular de **CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, MÚTUO E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA NO SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO – CARTA DE CREDITO INDIVIDUAL FGTS/PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA – CCFGTS/PMCMV - SHF**, datado de 16 de



Cartório R\$ 74,09, Ferd. R\$ 17,45, Fundo R\$ 4,58, Judiciário R\$ 8,51, Banese 0,53, Total R\$ 105,23, Guia de nº 175250003981

Setembro de 2016, nº 8.4444.1332869-5, o adquirente e fiduciante: **FERNANDA URUGA SANTOS**, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 10/01/1991, vendedor domicílio ambulantes bancas, portador(a) da carteira de identidade n. **32183836** expedida por **SSP/SE**, em 13/12/2012 e do **CPF. 056.251.285-37**, **solteiro(a)**, residente e domiciliado(a) em R Pov agua Branca, 80, Casa, Pov Agua Branca em Cristinápolis, Estado de Sergipe. Tendo sido atribuído o valor **R\$ 85.639,39** (Oitenta e cinco mil e seiscentos e trinta e nove reais e trinta e nove centavos). Foi apresentado: a)- Auto de Avaliação através da Secretaria Municipal de Urbanismo da cidade de Cristinápolis SE, datada de 22/10/2025; b)- Inscrição Municipal de n.01.0344-01 e respectiva quitação de débitos municipal; c)- comprovante do recolhimento do Imposto de Transmissão e Transcrição através da ITBI emitida 22/10/2025 e quitada em 22/10/2025, no valor de R\$ 2.140,98 de 2,5 % sob R\$ 85.639,39, DAM n. 131242025. Dou fé. Cristinápolis, 18 de Novembro de 2025. O Oficial José Benito Leal Soares Cota 660,12 – Ferd. 132,02 – Total R\$ 792,14 – Guia Ferd. n. 175250004006. Selo TJSE: 202529550006985-Acesse: www.tjse.jus.br/x/XTRGJA.

CERTIDÃO: 1 – CERTIFICO, e dou fé, que a presente certidão é a reprodução autêntica da matrícula nº 4180 do Livro de Registro Geral 2, a que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei nº 6.015/73. O referido é Verdade, a que dou fé.

A validade desta certidão é de 30 dias da data de emissão, nos termos dos art. 1º, inciso IV, do Decreto nº 93.240, de 9 de Setembro de 1986.

Cristinápolis 18 de Novembro de 2025

Dr. José Benito Leal Soares

Oficial Titular

Gleidison Alves Ramos

Escrevente



Cartório R\$ 74,09, Ferd. R\$ 17,45, Fundo R\$ 4,58, Judiciário R\$ 8,51, Banese 0,53, Total R\$ 105,23, Guia de nº 175250003981



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: BZ755-KPJ8Q-2AEUU-CETRP

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

Jose Benito Leal Soares (CPF ***.539.525-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/BZ755-KPJ8Q-2AEUU-CETRP>

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

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