

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TOBIAS BARRETO / SERGIPE

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

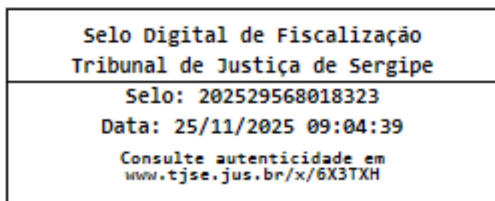
CNM: 110007.2.0012277-06

Certifico, a requerimento da parte interessada, e para os devidos fins, que verifiquei no **livro de nº 2**, Registro Geral, matrícula de nº **12277**, que consta em sua totalidade o seguinte teor:

Dados do Imóvel: Imóvel urbano constante de um terreno de formato irregular situado na **Rua Elias Bispo dos Santos, S/N, Lote 10, Quadra 11, Bairro São José, Tobias Barreto/SE, CEP: 49.300-000**, com área total de terreno de **133,00m² e perímetro de 52,00**, com a seguinte descrição e confrontação: Inicia-se a descrição do perímetro partindo do **P1** na direção sul chega-se ao **P2**, nesse trecho limitando-se ao **Leste** com a Rua Elias Bispo dos Santos e medindo **7,00m**; partindo do **P2** com ângulo interno de 90° na direção oeste chega-se ao **P3**, nesse trecho limitando ao **Sul**, com o imóvel situado na Rua Elias Bispo dos Santos, sn, lote 11, quadra 11, matrícula 12.278, proprietário Z & A Construção LTDA - CNPJ 36.893.904/0001-30 e medindo **19,00m**; partindo do **P3** com ângulo interno de 90° na direção norte chega-se ao **P4**, nesse trecho limitando-se ao **Oeste**, com o imóvel situado na Rua Raimunda Alves Santos, lote 08, quadra 11, matrícula 4741, proprietário Z & A Construção LTDA - CNPJ 36.893.904/0001-30 e medindo **7,00m**; partindo do **P4** com ângulo interno de 90° na direção leste chega-se ao **P1** fechando a poligonal e limitando-se ao **Norte**, com o imóvel situado na Rua Elias Bispo dos Santos, sn, lote 09, quadra 11, matrícula 12.276, proprietário Z & A Construção LTDA - CNPJ 36.893.904/0001-30 e medindo **19,00m**. Cadastro Imobiliário: 01.02.123.0107.001. Código: 13998.

Dados do Proprietário: **Z & A CONSTRUÇÃO LTDA**, inscrita sob o **CNPJ/MF de nº 36.893.904/0001-30**, com sede na Rua Antônio Mota Amado, nº 472, Bairro Centro, Tobias Barreto, Sergipe, CEP 49.300-000, com seus atos constitutivos arquivados na JUNTA COMERCIAL do Estado de Sergipe, registrada sob **NIRE de nº 28200700930**, representada na conformidade da cláusula 6ª de seu Contrato Social registrado em JUNTA COMERCIAL do Estado de Sergipe, registrada sob o NIRE nº 28200700930, em sessão de 18 de março de 2020, pelo sócio AGNALDO ALVES DE SOUZA JUNIOR, brasileiro, nascido em 25/05/1978, administrador, portador da CNH nº 02565764569 Detran/SE, em 11/02/2019 e inscrito no CPF/MF sob o nº 957.555.355-15, casado no regime de Comunhão parcial de bens, residente e domiciliada na Avenida 7 de Junho, 408, Bairro Centro, Tobias Barreto, Sergipe, CEP: 49.300-000, e pela sócia JOSEFA ZITA DA SILVEIRA ALVES, brasileira, viúva, nascida em 17/11/1948, administradora, portadora da Carteira de Identidade nº 205806 SSP/SE, em 12/01/2006 e inscrita no CPF/MF sob o nº 420.556.605-00, residente e domiciliada na Avenida 7 de Junho, 497, Bairro Centro, Tobias Barreto, Sergipe, CEP: 49.300-000.

Registro Anterior: **AV 2-12.274**, de 25 de julho de 2022. Protocolo de Registral de nº 44.194, de 10 de julho de 2022. Devidas as custas no valor

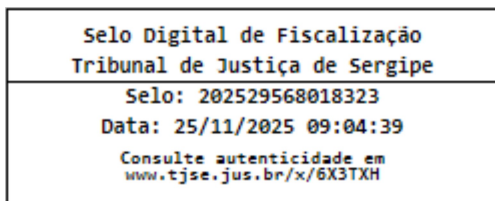


de R\$ 17,27, recolhidas através da Guia de nº 187220004051. Selo de Fiscalização Selo TJSE: 202229598008692. Acesse: www.tjse.jus.br/x/FJHYPY. O referido é verdade e dou fé. Tobias Barreto, Sergipe, 25 de julho de 2022. João Paulo Lira de Oliveira Prado Vieira, Escrevente Autorizado.

AV-1 - 12277 - Em 25 de julho de 2022. **DESDOBRO/ABERTURA**. Protocolo de nº 44.194, de 10 de junho de 2022. A presente Matrícula é feita a requerimento do proprietário, datado de 20 de julho de 2022, e representa o desdobro da Matrícula 12.274, do Livro de Registro Geral nº 2. Apresentou o TERMO DE APROVAÇÃO datado de 20 de julho de 2022, expedido pela Prefeitura Municipal de Tobias Barreto e ART de nº SE 20220277790. Devidas as custas no valor de R\$ 126,16, recolhidas através da Guia de nº 187220004051. Selo de fiscalização TJSE: **202229568008693**, Acesse: www.tjse.jus.br/x/QP6JNY. JOÃO PAULO LIRA DE OLIVEIRA PRADO VIEIRA, Escrevente Autorizado.

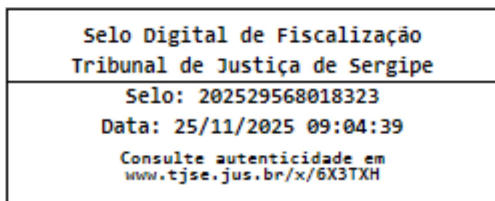
AV-2 - 12277 - Em 03/08/2022. **CONSTRUÇÃO**. Protocolo nº 44444, datado de 28/07/2022. A requerimento do proprietário, Z & A CONSTRUCAO LTDA, CNPJ: 36.893.904/0001-30, procede-se a esta averbação para ficar constando que no imóvel objeto da presente matrícula foi concluída em 04/07/2022 a construção de **UM IMÓVEL RESIDENCIAL** com as seguintes divisões interna: 01 varanda, 01 quarto, 01 sala de tv/estar, 01 banho, 01 suíte, 01 cozinha e 01 área de serviço, totalizando uma área construída de 58,02m² e área total do terreno de 133,00m², estando localizada na **RUA ELIAS BISPO DOS SANTOS, N°100 , BAIRRO SAO JOSE, TOBIAS BARRETO (SE)**, cadastrado imobiliário junto a PMTB de nº 01021230107001 e código de imóvel nº 13998. Apresentado Carta de habite-se de nº 83/2022 emitida pela Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo da PMTB em 04/07/2022; CND/RTF/DAU referente a aferição de nº 90.011.21981/77-001, emitida em 27/07/2022 às 15:11:34 e válida até 23/01/2023. Devidas as custas no valor de R\$ 754,80 recolhidas através da guia de nº 187220005096. Selo de Fiscalização TJSE: **202229568009123**. Acesse: www.tjse.jus.br/x/H2DQAH. Dou fé. TIAGO SIQUEIRA MENDONÇA, Registrador Imobiliário.

R-3 - 12277 - Em 26 de agosto de 2022. **VENDA E COMPRA**. Protocolo **44.573** de 25/08/2022. Por instrumento particular de Contrato de Venda e Compra de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia - Carta de Crédito Individual - CCFGTS - Programa Casa Verde e Amarela, contrato nº 8.4444.2761599-3, datado de 22 de agosto de 2022, o imóvel constante da presente matrícula foi adquirido por **JOÃO VICTOR SOARES LIMA**, brasileiro, solteiro, proprietário de microempresa, nascido em 15/10/1988, filho de Josefa Soares dos Santos e de Neuzito Soares Lima, portador da CNH de nº 07787448900 DETRAN/BA, expedida em 01/04/2022, inscrito sob o **CPF/MF de nº 071.186.385-79**, endereço eletrônico: joaovictor@gmail.com, residente e domiciliado na Rua Adélia Pinheiro Souza, nº 48, Casa A, Tobias Barreto/SE, neste ato representado por sua bastante procuradora ELEN JANE SOARES LIMA, brasileira, solteira, vendedora de comercio varejista e atacadista, nascida em 15/06/1995, filha de Josefa Soares dos Santos e Neuzito Soares Lima, portadora da CI/RG de nº 36884227 SSP/SE, expedida em 21/06/2012, inscrita sob o CPF/MF de nº 070.005.465-06, residente e domiciliada na Rua Adélia Pinheiro Souza, nº 48, Bairro Centro, Tobias Barreto/SE, conforme procuração



pública lavrada às folhas 15, Livro 144, em 18/08/2022, do Cartório de 1º Ofício de Notas de Itaberaba/BA, por compra feita a **Z & A CONSTRUÇÃO LTDA**, inscrita sob o **CNPJ/MF de nº 36.893.904/0001-30**, com sede na Rua Antônio Mota Amado, nº 472, Bairro Centro, Tobias Barreto, Sergipe, CEP 49.300-000, com seus atos constitutivos arquivados na JUNTA COMERCIAL do Estado de Sergipe, registrada sob NIRE de nº 28200700930, representada na conformidade da cláusula 6ª de seu Contrato Social registrado em JUNTA COMERCIAL do Estado de Sergipe, registrada sob o NIRE nº 28200700930, em sessão de 18 de março de 2020, pelo sócio AGNALDO ALVES DE SOUZA JUNIOR, brasileiro, nascido em 25/05/1978, administrador, portador da CNH nº 02565764569 Detran/SE, em 11/02/2019 e inscrito no CPF/MF sob o nº 957.555.355-15, casado no regime de Comunhão parcial de bens, residente e domiciliada na Avenida 7 de Junho, 408, Bairro Centro, Tobias Barreto, Sergipe, CEP: 49.300-000, **pelo preço de R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais)**, sendo composto mediante a integralização das parcelas: Recursos Próprios: R\$ 10.759,00; Recursos da Conta Vinculada do FGTS: (não consta no instrumento); Financiamento para compra e venda: R\$ 108.000,00; Desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União: R\$ 16.241,00. Recolhido ITVI no valor de R\$ 2.160,00, através da Guia de nº 5545/2022, e pagamento efetuado em 24/08/2022, (Ref. ITBI. Urbano. Reg. 12277. Proc. 6708-1/22, em 24/08/2022), tendo sido atribuído ao imóvel o valor fiscal de R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais). Dispensam a CND/RTF/DAU e a CNDT. Indisponibilidade código hash: c6b0.2eed.f4b5.1b82.104a.5e66.0d73.cdb7.1del.acbc, CPF pesquisado **071.186.385-79** de **JOAO VICTOR SOARES LIMA** na data 26/08/2022 às 08:45:33; e, af92.c00d.eb9f.f146.31aa.c627.fec2.183f.fe4a.91e3, CNPJ pesquisado **36.893.904/0001-30** de **Z & A CONSTRUCAO LTDA (DISNEY CONSTRUTORA)** na data 26/08/2022 às 08:46:11. Devidas as custas no valor total de R\$ 900,65, recolhidas através das Guias de nº 187220005674. Selo de fiscalização TJSE: **202229568010021**. Acesse: www.tjse.jus.br/x/4DRNCM. Dou fé. JOÃO PAULO LIRA DE OLIVEIRA PRADO VIEIRA, Escrevente Autorizado.

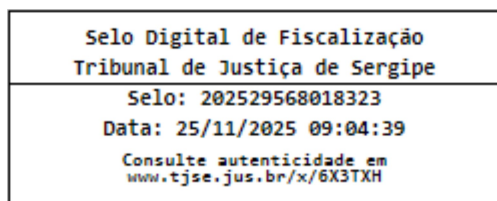
R-4 - 12277 - Em 26 de agosto de 2022. **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. Protocolo 44.573** de 25/08/2022. Por instrumento particular de Contrato de Venda e Compra de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia - Carta de Crédito Individual - CCFGTS - Programa Casa Verde e Amarela, contrato nº 8.4444.2761599-3, datado de 22 de agosto de 2022, o imóvel objeto da presente matrícula foi dado em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** por **JOÃO VICTOR SOARES LIMA**, qualificado no registro supra, à Credora, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/1969, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília/DF no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3-4, **CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04**, neste ato representada por neste ato representada **THIAGO RIBEIRO DE ANDRADE**, brasileiro, casado, bancário, nascido em 14/10/1986, filho de Manoel Messias de Andrade e de Wilma Ribeiro dos Santos, portador do RG/CI de nº 157888674 SSP/BA, e inscrito sob o CPF de nº 020.519.415-05, residente e domiciliado na Rua "F", Conjunto Gustavo Hora, nº 46, Bairro Pratas, Lagarto/SE, conforme procuração lavrada às folhas 008, do livro 667, em 26/05/2020 no 5º Ofício de Notas de Aracaju/SE, e substabelecimento lavrado às folhas 107 e 108, do livro 3432-P em 26/06/2020, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de



Brasília/DF, doravante designado CAIXA. **Valor da Operação: R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais)**, Recursos Próprios: R\$ 10.759,00; Recursos da Conta Vinculada do FGTS: (não consta no instrumento); Financiamento para compra e venda: R\$ 108.000,00. Desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União: R\$ 16.241,00, Valor da Garantia: R\$ 135.000,00. Sistema de Amortização: PRICE. Índice de Atualização do Saldo devedor: TR. Enquadramento: SFH. Prazo em meses: 360. Taxa anual de Juros Balcão: Nominal 4,7500% a.a.; Efetiva: 4,8547% a.a.; Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 21/09/2022. Época de Reajuste dos Encargos: de acordo com o item 4. Encargo inicial total: R\$ 584,72. Relatório negativo de indisponibilidade código hash: b4cf.2f07.6e9e.3bae.5b5a.d0ed.dcc2.4679.b7bd.b33c, CNPJ pesquisado 00.360.305/0001-04 de CAIXA ECONOMICA FEDERAL (CEF MATRIZ) na data 26/08/2022 às 08:49:42. Devidas as custas no valor total de R\$ 389,56, recolhidas através das Guias de nº 187220005674. Selo de fiscalização TJSE: 202229568010023. Acesse: www.tjse.jus.br/x/FF7XY2. Dou fé. JOÃO PAULO LIRA DE OLIVEIRA PRADO VIEIRA, Escrevente Autorizado.

AV-5 - 12277 - Em 25 de novembro de 2025. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**. Protocolo de nº 50.151 de 06 de fevereiro 2025. Por solicitação do Credor Fiduciário, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, inscrita sob CNPJ/MF de nº 00.360.305/0001-04, representada por seus procuradores signatários, nos termos do disposto no artigo 26, § 7º, da Lei nº 9.514/97, fica consolidada, em seu nome, a propriedade do 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 APONTAMENTO DE Nº **R 4 - 12.277 - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA, 26 de agosto de 2025**, ACIMA, PELO(A) (S) DEVEDOR (A) (ES) FIDUCIANTE(S) por **JOÃO VICTOR SOARES LIMA**, acima qualificado(a) (s). Valor Atribuído: **R\$ 171.425,89**. Foram apresentados os seguintes documentos: Certidão negativa de intimação do(a) devedor(a) fiduciante, certidão de intimação por edital, certidão de não purgação da mora, Guia de ITBI quitada, referente a guia de ITBI nº 7397/2025, (REF. ITBI URBANO PROC. 3997-7/25, em 20/10/2025), no valor de R\$ 3.432,02, tendo sido atribuído ao imóvel o valor fiscal de R\$ 171.425,89. Certidão de Quitação do ITBI, pagamento efetivado em 21/10/2025 emitido pela Prefeitura Municipal de Tobias Barreto/SE com código de verificação nº 0647B52A2B852E3AA5D268EABAB6516D5D1B0E01, emitida em 24/11/2025. Relatório negativo de indisponibilidade dos devedores fiduciantes com o código hash sob nº: CPF pesquisado 071.186.385-79 de **JOÃO VICTOR SOARES LIMA** na data 24/11/2025 às 16h28min, sgof4kb96g; CNPJ pesquisado 00.360.305/0001-04 de CAIXA ECONOMICA FEDERAL (CEF MATRIZ) na data 24/11/2025 às 16h32min, snfh5tm3f9. Devidas as custas no valor total de R\$ 1.272,16. Informações da Guia: Valor Rateio Cartório: R\$ 895,71; Valor Rateio Ferd: R\$ 210,97; Valor Rateio Fundo: R\$ 55,37; Valor Rateio Judiciário: R\$ 102,55; Valor da Taxa Banese: R\$ 6,36. Recolhidas através da Guia de nº 187250010944. Selo de Fiscalização TJSE de nº: 202529568018313. Acesse: www.tjse.jus.br/x/C9PMER. Dou fé. ALISSON DA SILVA MARQUES, Escrevente Autorizado.

Nada mais continha em dito registro. O referido é verdade e dou fé. Devidas



as custas no valor de R\$ 73,30. Informações da Guia: Valor Rateio Cartório: R\$ 51,61; Valor Rateio Ferd: R\$ 12,16; Valor Rateio Fundo: R\$ 3,18; Valor Rateio Judiciário: R\$ 5,93; Valor da Taxa Banese: R\$ 0,37, recolhidas através da guia de nº 187250011061. Selo de Fiscalização TJSE: 202529568018323 , acesse: www.tjse.jus.br/x/6X3TXH.

Tobias Barreto, 25/11/2025

ALISSON DA SILVA MARQUES
ESCREVENTE AUTORIZADO