

Matricula n.º **28169** ficha n.º **001** livro n.º **2-RG**

Cartório de Registro Imobiliário Rivanda Carmelo, circunscrição única, ficha n.º 001.
Registro geral, livro de registro n.º 2-RG, Comarca de São Cristóvão/SE, ano de 2017.

Matricula n.º , data do ato: 27 de 04 de 2017, descrição do imóvel.

Condomínio Residencial Horto das Rosas, situado na Rua Maria do Carmo Silva, s/nº, Bairro Rosa Elze, São Cristóvão/SE, assim descrita e caracterizada: Futura unidade autônoma do Residencial Horto das Rosas, situado a Rua Maria do Carmo Silva, S/N, Bairro Rosa Elze, São Cristóvão/SE. Apartamento 501, Bloco ALBA, composto de sala de estar/lantar, circulação, 02 quartos sendo 01 suíte, wc social, cozinha área de serviço e garagem térrea. Medindo 54,82m² de área privativa, 12,79m² de área de uso comum, 67,61 m² de área total com fração ideal de 0,005116. Inscrição cadastral do imóvel na Prefeitura Municipal de São Cristóvão/SE, Secretaria de Finanças/Divisão de Cadastro Imobiliário sob n.º **03.09.529.0501.001**. O imóvel supra descrito e caracterizado fica desmembrado de maior porção de terras, cujo título anterior encontra-se devidamente registrado no Cartório de Registro Imobiliário desta Comarca sob n.º: Matricula n.º **26.447**, registros n.º **114** e **115**, ficha n.º **001**, do livro de registro n.º **2-RG**. Proprietária: **DIAMOND EMPREENDIMENTOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob n.º **23.546.945/0001-09**, situada em R Amintas Diniz De Aguiar Dantas, 88, Grageru em Aracaju/SE.

R. n.º 01 - transporte do registro n.º 114.26.447. (compra e venda): Através do **CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE TERRENO E MÚTUO PARA CONSTRUÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, FIANÇA E OUTRAS OBRIGAÇÕES - PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA (PMCMV) - RECURSOS DO FGTS**, n.º **8.7877.0087502-0**, datado de **17 de 02 de 2017**, **CLESON FERREIRA SANTOS**, nacionalidade brasileira, nascido(a) em **24/03/1979**, gerente, portador(a) de Carteira de Identidade n.º **1379003**, expedida por Secretaria de Segurança Pública/SE em **14/08/2013** e do CPF **935.045.435-15**, casado(a) no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, e seu cônjuge **MAGALY FREIRE DOS SANTOS**, nacionalidade brasileira, nascido(a) em **18/07/1982**, vendedor domicílio ambulantes bancas, portador(a) de Carteira de Identidade n.º **1442635**, expedida por Secretaria de Segurança Pública/SE em **02/10/2012** e do CPF **006.165.895-22** R Prof M Conde Sobral, **131, Centro em Itaporanga D'Ajuda/SE, doravante denominado(s) DEVEDOR(ES)**, adquiriu(ram), através de compra no valor de **R\$ 140.000,00**, valor da compra e venda do terreno, **R\$ 8.084,51**, recursos próprios, **R\$ 50.496,39**, financiamento concedido pela CEF **R\$ 78.416,61**, da **DIAMOND EMPREENDIMENTOS LTDA**, inscrita no CNPJ **23.546.945/0001-09**, situada em **R Amintas Diniz De Aguiar Dantas, 88, Grageru em Aracaju/SE** com seus atos constitutivos arquivados na JUCESE, registrada sob NIRE n.º **28200587696**, representada na conformidade da cláusula DÉCIMA de seu Contrato Social registrado em JUCESE sob n.º **28200587696**, em sessão de **20 de agosto de 2015**, pelo(s) sócio(s) **SERGIO AUGUSTO NASCIMENTO SMITH**, nacionalidade brasileira, nascido(a) em **16/03/1957**, engenheiro, portador(a) de CNH n.º **02276981659**, expedida por Órgão de Trânsito/SE em **29/03/2012** e do CPF **127.012.205-30**, casado(a) no regime de comunhão universal de bens, residente e domiciliado(a) em **Rua Francisco Rabelo Leite Neto, n.º 500, Torre Cauceira, Aptº 902, Condomínio Clube Atalala, Bairro Atalala, em Aracaju/SE** e/ou **SERGIO AUGUSTO NASCIMENTO SMITH JUNIOR**, nacionalidade brasileira, nascido(a) em **18/02/1983**, engenheiro, portador(a) de CNH n.º **01761546545**, expedida por Órgão de Trânsito/SE em **31/05/2016** e do CPF **099.161.357-03**, casado(a) no regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliado(a) em **R Francisco Rabelo Leite Neto, 500, 801, Atalala em Aracaju/SE** e **JOSE ANDESON MENESES MELO**, nacionalidade brasileira, nascido(a) em **29/10/1963**, engenheiro, portador(a) de Carteira de Identidade n.º **606370**, expedida por Secretaria de Segurança Pública/SE em **23/11/2010** e do CPF **266.915.745-91**, casado(a) no regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliado(a) em **R Jorge Oliveira Neto, 884, Cs, Coroa Do Meio em Aracaju/SE, doravante denominada ALIENANTE** 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(a) gerente, **KELLY FUMIKA HATADA**, economista, portador(a) da carteira de Identidade **CNH 02534868676**, expedida por **DETRAN/SP** em **10/04/2012** e do CPF **300.202.188-18** procuração lavrada às folhas **68** do Livro **3081P**, em **11/08/2014** no **2º Tabelião de Notas e Protesto** **Ofício de Notas de BRASÍLIA/DF** e **subestabelecimento lavrado às folhas 083 do Livro 643**, em **10/05/2016** no **5º OFÍCIO DE NOTAS** **Ofício de Notas de ARACAJU/SE**, o imóvel objeto da matrícula supra. Foi pago o imposto de transmissão de bens imóveis, através do **ITBI** de n.º **356/2017**, datado de **04 de 04 de 2017**, no valor tributável de **R\$ 2.800,00 (2% sobre a importância de R\$ 140.000,00, 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 nesta ocasião a **CND - Certidão Negativa de Débito relativo ao IPTU, 414/2017**, os quais ficam devidamente arquivados em Cartório competente para fins de direito. O referido é verdade e dou fé. **São Cristóvão/SE, 27 de 04 de 2017**. Protocolo n.º **27.590. Selo TJSE: 201729510006881** Acesso: **www.tjse.jus.br/x/GF67YR**. Custas de cartório - registro da compra e venda, **R\$ 662,69**, FERD, **R\$ 132,54**, Selo, **R\$ 0,00**. Total geral das custas, **R\$ 795,23**. Guia de recolhimento n.º **1501 7000 5513**. A Oficial Titular do Cartório de Registro Imobiliário

R. n.º 02 - transporte do registro n.º 115.26.447. (Alienação fiduciária): Através do **CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE TERRENO E MÚTUO PARA CONSTRUÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, FIANÇA E OUTRAS OBRIGAÇÕES - PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA (PMCMV) - RECURSOS DO FGTS**, n.º **8.7877.0087502-0**, datado de **17 de 02 de 2017**, **CLESON FERREIRA SANTOS** e seu cônjuge **MAGALY FREIRE DOS SANTOS**, devidamente qualificado(a)s no registro n.º **01**, supra, para garantia do crédito que lhe(es) foi concedido pela credora fiduciária, **Caixa Econômica Federal - CEF**, inscrita no CNPJ/MF sob n.º **00.360.305/0001-04**, devidamente representada, **DÁ(ÃO), 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: **Origem dos Recursos: FGTS. Enquadramento: PMCMV. Sistema de Amortização: SAC. Valor da Dívida: R\$ 78.416,61. Valor da Garantia Fiduciária: R\$ 140.000,00. Prazos, em meses. Construção/legalização: 24 de amortização: 360 de renegociação /carência 0. Taxa Anual de Juros (%): Nominal: 5,5000%. Efetiva 5,6407%. Encargo Inicial - Total de Prestação R\$ 600,00**. O referido é verdade e dou fé. **São Cristóvão/SE, 27 de 04 de 2017**. Protocolo n.º **27.590. Selo TJSE: 201729510006882** Acesso: **www.tjse.jus.br/x/9FGCMY**. Custas de cartório - registro da alienação fiduciária, **R\$ 226,86**, FERD, **R\$ 45,37**, Selo, **R\$ 0,00**. Total geral das custas, **R\$ 272,23**. Guia de recolhimento n.º **1501 7000 5513**. A Oficial Titular do Cartório de Registro Imobiliário

CARTÓRIO 1º OFÍCIO
SÃO CRISTÓVÃO / SE

no verso desta folha

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



CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR: Certifico e dou fé que a presente é reprodução autêntica da Mat. **28.169, Fls. / Ficha 001, livro 2-RG**, extraída nos termos do Artigo 19º, § 1º da Lei n.º 6015/73. Valida por 30 dias, conforme Artigo 1º Item IV, do Decreto n.º 93.240/86. São Cristóvão/SE, **16/09/2025**. Selo **TJSE: 202529510020823** Acesso: **www.tjse.jus.br/x/NCF72A**. Guia de recolhimento n.º **150250011908**. (a) **Rivanda Carmelo - Titular.**



Av. n.º 03-28.169. (carta de habite-se e CND): Procede-se a presente averbação, em 17 de abril de 2019, atendendo ao requerimento datado de 12 de abril de 2019, recepcionado por essa serventia em 12 de abril de 2019, dirigido a esta serventia pela Diamond Empreendimentos Ltda, estabelecida na Rua Amintas Diniz Aguiar Dantas, n.º 88, Bairro Grageru, no município de Aracaju/SE, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 23.546.945/0001-09, incorporadora do empreendimento denominado de RESIDENCIAL HORTO DAS ROSAS, situado na Rua Maria do Carmo Silva, n.º 97, 98 e 99, quadra n.º 08, s/n.º, Bairro Quem Dera, neste município de São Cristóvão/SE, para constar a edificação no referido empreendimento de 192 (cento e noventa e duas) unidades habitacionais individuais, à margem da matrícula n.º 26.447, ficando transformada a presente ficha auxiliar/complementar na matrícula individual n.º 28.169. Foram apresentados neste ato o requerimento para averbação de construção, dirigido ao Cartório de Registro Imobiliário desta Comarca, datado de 12 de abril de 2019, firmado por Sérgio Augusto Nascimento Smith, representante legal da Diamond Empreendimentos Ltda; Carta de habite-se n.º 15/2019, datada de 02 de abril de 2019, assinada por Rafael de Araújo Gila, diretor de engenharia; Hailton Simões Plínio Filho, arquiteto e urbanista, CAU n.º A122682-7; José Carlos Pinto e Oliveira Filho, engenheiro civil, RNP 2706428996 e ainda por Wellington Luiz de Jesus, engenheiro ambiental, RNP 2715802382, e, a certidão negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e as de terceiros, fornecida pelo Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita Federal do Brasil, n.º 000742019-88888836, emitida em 11 de abril de 2019, válida até 08 de outubro de 2019, os quais ficam devidamente arquivados nessa serventia. O referido é verdade e dou fé. São Cristóvão/SE, 17 de abril de 2019. Protocolo oficial n.º (abertura de matrículas individuais) 32.126. Protocolo oficial n.º (averbações de carta de habite-se e CND) 32.128. Selo digital de autenticidade (abertura de matrícula individual) n.º 201929510005605. Acesse: www.tjse.jus.br/x/4A49YH, selo digital de autenticidade (averbação de carta de habite-se e CND) n.º 201929510005848 Acesse: www.tjse.jus.br/x/UJYP2T. Sem custas e emolumentos, de acordo com o artigo 237-A da Lei Federal n.º 6015/73, em vigor. A Oficial Titular do Cartório de Registro Imobiliário.

AV. n.º 04 - 28.169 - (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: 152389.2.0028169-09; dou fé. São Cristóvão/SE, 10/01/2025. A Oficial Titular do Cartório de Registro Imobiliário.

Av. 05-28.169 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. Por solicitação do Agente Fiduciário, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ/MF n.º 00.360.305/0001-04, datada de 02 de Setembro de 2025, através do Protocolo nº IN00929014C 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 02, acima, pelo Devedor(a) Fiduciante(s), CLESON FERREIRA SANTOS e MAGALY FREIRE DOS SANTOS, qualificado(s) no R.01 desta matrícula. Valor Atribuído: R\$ 147.362,52. Foram apresentados os seguintes documentos: Certidão de Quitação I.T.B.I expedida pela Prefeitura Municipal de São Cristóvão/SE em 11 de Setembro de 2025, comprovando a Inscrição Municipal do imóvel objeto desta Matrícula sob nº 03.09.529.0501.001. Guia de ITBI nº 13705/2025 no valor de R\$ 2.947,25, quitada junto à rede bancária em 29/08/2025. CENTRAL NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS PESQUISA NEGATIVA HASH: d5wke23vqo / ia6fshiot6. O referido é verdade e dou fé. São Cristóvão/SE, 16 de Setembro de 2025. Protocolo n.º 50333. Selo digital TJSE n.º: 202529510020818. Acesse: www.tjse.jus.br/x/7CNENH. Custas de cartório - averbação com valor declarado, R\$ 942,48. FERD - Fundo Especial de Recursos e Despesas - TJSE, R\$ 188,50. Selo de autenticidade, R\$ 0,00. Total geral das custas, R\$ 1.130,98. Guia de recolhimento n.º 1502 5001 1908. A Oficial Titular do Cartório de Registro Imobiliário.

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

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

TITULAR: RIVANDA CARMELO

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR: Certifico e dou fé que a presente é reprodução autêntica da Mat. 28.169, Fls. / Ficha 001, livro 2-RE, 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, 16/09/2025. Selo TJSE: 202529510020823 Acesse: www.tjse.jus.br/x/MCP72A. Guia de recolhimento n.º 150250011908. (a) Rivanda Carmelo - Titular.





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: Q4RMT-ZWPZD-Y9LGG-77EL3

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/Q4RMT-ZWPZD-Y9LGG-77EL3>

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

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