



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE ALAGOAS
CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE RIO LARGO
Resid. Getúlio Vargas, 111, Salão B27, Loja 27 - Shopping - Centro
Rio Largo/ AL - CEP: 57.100-000
Email: cartorio1oficiodeimoveisrl@gmail.com - CNPJ: 59.276.566/0001-93

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

RENAN RIBEIRO VIEIRA, O Oficial do Registro Geral dos Imóveis deste município e comarca de Rio Largo - AL, em virtude da lei e etc.,

CERTIFICO a pedido de pessoa interessada, conforme Processo 1717/2025, que após procedida a competente busca nos Livros e Fichas de Registro de Imóveis deste Serviço Registral, deles verifiquei constar no Livro 2, que o imóvel correspondente a Matrícula de nº 38376, Código Nacional de Matrícula nº 001982.2.0038376-20, em data de 30 de Maio de 2023, conforme registro do teor a seguir descrito:

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: LOTE DE TERRENO PRÓRIO SOB Nº 49, da Quadra "04", componentes do Loteamento denominado "VALE DO SOL", situado neste Município, a seguir descrito: lote medindo 7,00ms de frente e 7,00ms de fundos, pelo lado esquerdo 20,00ms, pelo lado direito 20,00ms, limitando-se pela frente com Rua em Projeto, pelo lado direito com o lote 48, pelo lado esquerdo com o lote 50 e pelos fundos com o lote 06. Área do lote 140,0ms2. **PROPRIETÁRIO: RIO SUL INCORPORADORA LTDA.**, empresa situada na Rua Dr. Manoel Oiticica, nº 296, Centro, Rio Largo/AL. inscrita no CNPJ Nº, 01.855.976/0001-09, representada **pelos sócios – gerentes Marciano Freire da Silva**, comerciante, casado, portador do CPF 644.380.824/04 e **Erasmio Afonso de Oliveira**, casado, comerciante, CPF nº 098.734.494/34, ambos brasileiros, residentes em Maceió. **REGISTRO ANTERIOR:** Livro 2/CT, fls. 176, transportado para o Livro 2/CZ fls. 149 matrícula R-3-10.564. O referido é verdade; dou fé. Rio Largo, 30 de Maio de 2023. Eu, Mauricio Calheiros da Silva, auxiliar de Cartório que digitei. Eu, Ana Maria Oliveira dos Santos, Tabeliã Interina que subscrevi.

R-1 - MAT.38376 - PROT. 61679 - Em 30/05/2023 (Compra e Venda). Nos termos da escritura pública de compra e venda lavrada á 11 de Outubro de 2016, **2º Tabelionato de Notas e Protestos - Comarca de Rio Largo/AL.** no Livro 045, fls. 052, **CERTIDÃO**, pela Notaria e Oficiala de Protesto: **Bela. Maria Ofélia Silva Cavalcanti Rodrigues**, O imóvel constante da presente matrícula **FOI ADQUIRIDO POR: CIPRIANO'S CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.** pessoa jurídica de direi privado, com sede na Rua Coronel Paranhos, nº 00644, Jacintinho, inscrita no CNPJ/M sob o nº 24.308.963/0001-15, **neste ato representada por seu sócio administrado ZYLKFARNEY PALAGANI CIPRIANO DE OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 36202738-SEDS/AL, inscrito no CPF/MF sob nº 110.412.634-65, residente e domiciliado na Av. Assis Chateaubriand, nº 2998, Prado, Maceió/AL, ora de passagem por esta cidade de Rio Largo/AL. **POR COMPRA FEITA Á: RIO SUL INCORPORADORA LTDA.**, empresa situada na Rua Dr. Manoel Oiticica, nº 296, Centro, Rio Largo/AL. inscrita no CNPJ ri, 01.855.976/0001-09, **neste ato representada pelo seu bastante procurador DEMÉTRIO FREIRE BEZERRA**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº 1.753.679-SSP/ inscrito no CPF/MF sob nº 741.320.754-00, residente em Maceió/AL, ora de passagem esta cidade de Rio Largo/AL **no valor de: R\$ 10.000,00 (Dez mil reais)** As partes confessam que o referido valor foi pago em moeda corrente nacional. Para efeito de imposto foi dado ao imóvel **o valor de: R\$ 15.000,00 (quinze mil reais)**. Foi pago o Imposto Sobre Transmissão Inter Vivos, conforme Guia ITBI, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade datada de 08/05/2023. O referido é verdade; dou fé. Rio Largo, 30 de Maio de 2023. Eu, Mauricio Calheiros da Silva, auxiliar de Cartório que digitei. Eu, Ana Maria Oliveira dos Santos, Tabeliã Interina que subscrevi.

R-2 - MAT.38376 - PROT. 61849 - Em 27/06/2023 (Compra e Venda). Nos termos da escritura pública de compra e venda lavrada á 02 de JUNHO de 2023, **2º Tabelionato de Notas e Protestos - Comarca de Rio Largo/AL.** no Livro 058, fls. 01, 1º TRASLADO, pela Notaria e Oficiala de Protesto: **Bela. Maria Ofélia Silva Cavalcanti Rodrigues**, O imóvel constante da presente matrícula. **FOI ADQUIRIDO POR: GERALDO ALVES FEITOSA NETO**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Av. João Davino, nº 913, sala 01, Jatiúca,

Maceió/AL, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.693.471/0001-30, neste ato representada por seu sócio administrador: GERALDO ALVES FEITOSA NETO, brasileiro, solteiro, maior capaz, empresário, portador da CNH nº 04457575212-DETRAN/AL, inscrito no CPF/MF sob nº 053.480.274-56, residente e domiciliado na Rua Mal. Mascarenhas de Moraes, nº 4 Cruz das Almas, Maceió/AL. **POR COMPRA FEITA À: CIPRIANO'S CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.** pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Coronel Paranhos, nº 00644, Jacintinho, inscrita no CNPJ/M sob o nº 24.308.963/0001-15, neste ato representada por seu sócio administrado ZYLKFARNEY PALAGANI CIPRIANO DE OLIVEIRA, brasileiro, solteiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 36202738-SEDS/AL, inscrito no CPF/MF sob nº 110.412.634-65, residente e domiciliado na Av. Assis Chateaubriand, nº 2998, Prado, Maceió/AL, ora de passagem por esta cidade de Rio Largo/AL. **no valor de: R\$ 10.000,00 (Dez mil reais)**, As partes confessam que o referido valor foi pago em moeda corrente nacional. Para efeito de imposto foi dado ao imóvel **o valor de: R\$ 15.000,00 (quinze mil reais)**. Foi pago o Imposto Sobre Transmissão Inter Vivos, conforme Guia ITBI, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade datada de 20/06/2023. O referido é verdade; dou fé. Rio Largo, 27 de Junho de 2023. Eu, Mauricio Calheiros da Silva, auxiliar de cartório que digitei. Eu, Ana Maria Oliveira dos Santos Silva, Tabeliã Interina que subscrevi.

R-3 - MAT.38376 - PROT. 66088 - Em 11/11/2024. (Compra e Venda) CONTRATO POR INSTRUMENTO PARTICULAR, COM CARÁTER DE ESCRITURA PÚBLICA, NA FORMA DO § 5º DO ART. 61 DA LEI 4.380/1964, DE VENDA E COMPRA DE TERRENO RESIDENCIAL, MÚTUO PARA OBRAS COM OBRIGAÇÕES E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA NO SFH - CARTA DE CRÉDITO INDIVIDUAL - CCFGTS - PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA - Contrato nº 8.4444. 3635295-9, datado de 04 de NOVEMBRO de 2024. O imóvel constante da presente **COMPRADOR (ES) E DEVEDOR (ES) FIDUCIANTES, doravante denominado(s) Devedor (es): JOSEFA DA CONCEICAO SILVA**, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 31/03/1978, administrador, filho de: JOSEFA MARIA DA CONCEICAO SILVA e CICERO DOMINGOS DA SILVA, e-mail:CEICAS.DOMINGOS@GMAILCOM, portador(a) de Carteira de Identidade nº 1972335, expedida por Secretaria de Segurança Pública/AL em 14/07/1999 e do CPF 067.085.594-47, solteiro(a), residente e domiciliado(a) em R Perimetral 5, 5, Petropolis em Maceio/AL. **VENDEDOR (es): GERALDO ALVES FEITOSA NETO**, inscrita no CNPJ 20.693.471/0001-30, situada em Av Joao Davino, 913, Sala 01, Jatiuca em Maceio/AL, e-mail: GERALDODOSIMOVEIS@HOTMAILCOM, com seus atos constitutivos arquivados na JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE ALAGOAS, registrada sob NIRE nº 27101366429, representada na conformidade da clausula 2º de seu Contrato Social registrado em JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE ALAGOAS sob nº 27101366429, em sessão de 21/07/2020, **pelo(s) sócio(s) GERALDO ALVES FEITOSA NETO**, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 21/02/1990, corretor de imóveis seguros títulos e valores, filho de: CLAUDINEIDE MARQUES FEITOSA DA FONSECA e JOSE FERREIRA DA FONSECA JUNIOR, e-mail:GERALDODOSIMOVEIS@HOTMAILCOM, portador(a) de CNH nº 04467675212, expedida por Órgão de Trânsito/AL em 28/05/2018 e do CPF 053.480.274-56, solteiro(a), residente e domiciliado(a) em R Durval Guimaraes, 532, Ap815 Ed Time H, Ponta Verde em Maceio/AL. **Valor destinado ao pagamento da venda e compra do terreno em construção objeto deste contrato é de R\$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais)**. Composto pela integração valores abaixo, Financiamento concedido pela CAIXA: R\$ 100.904,09, Recursos Próprios aplicados/a plicar na obra R\$ 55.197,91, Desconto/subsidio concedido pelo FGTS/União R\$ 8.898,00 Do valor total descrito acima, R\$ 61.100,00(sessenta e um mil , cem reais) correspondem ao valor de venda e compra do terreno, sendo R\$48.880,00 correspondente ao valor de financiamento e R\$12.220,00 em recursos próprios. Foi pago o Imposto Sobre Transmissão Inter Vivos, conforme Guia ITBI, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade datada de 06/11/2024, que fica arquivada nestas notas. O referido é verdade; dou fé. Rio Largo, 11 de NOVEMBRO de 2024. Eu, Lucas Carlos Ferreira Escrevente que digitei. Eu, Ana Maria Oliveira dos Santos Silva, Tabeliã Interina que subscrevi.

R-4 - MAT.38376 - PROT. 66088 - Em 11/11/2024. (Alienação Fiduciária) CONTRATO POR INSTRUMENTO PARTICULAR, COM CARÁTER DE ESCRITURA PÚBLICA, NA FORMA DO § 5º DO ART. 61 DA LEI 4.380/1964, DE VENDA E COMPRA DE TERRENO RESIDENCIAL, MÚTUO PARA OBRAS COM OBRIGAÇÕES E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA NO SFH - CARTA DE CRÉDITO INDIVIDUAL - CCFGTS - PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA - Contrato nº 8.4444. 3635295-9, datado de 04 de NOVEMBRO de 2024. O imóvel constante da presente **COMPRADOR (ES) E DEVEDOR (ES) FIDUCIANTES, doravante denominado(s) Devedor (es): JOSEFA DA CONCEICAO SILVA**, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 31/03/1978, administrador, filho de: JOSEFA MARIA DA CONCEICAO SILVA e CICERO DOMINGOS DA SILVA, e-mail:CEICAS.DOMINGOS@GMAILCOM, portador(a) de Carteira de Identidade nº 1972335, expedida por Secretaria de Segurança Pública/AL em 14/07/1999 e do CPF 067.085.594-47, solteiro(a), residente e domiciliado(a) em R Perimetral 5, 5, Petropolis em Maceio/AL. **CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída 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, inscrita no

CNPJ 00.360.305/0001-04, neste ato representada por GEOVA DANIEL PEREIRA JUNIOR, nacionalidade brasileira, solteiro, nascido em 12/10/1991, economiário, portador da carteira de identidade nº 3150040-4, expedida por SSP/AL em 11/10/2019 e do CPF 084.804.994-27 conforme procuração lavrada no Cartório de 2º Ofício de Notas e Protesto de Brasília/DF às folhas 088, do livro 3594-P, em 25 de março de 2024, na comarca de Brasília-DF e substabelecimento lavrado no Cartório de 3º Ofício de Notas às folhas 161/165, do livro 306, em 06 de maio de 2024, na comarca de Maceió-AL., doravante denominada CAIXA. **Agência responsável pelo contrato: 711 RIO LARGO, AL. QUADRO RESUMO: CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO:** Origem dos Recursos: FGTS, Modalidade: AQUISIÇÃO DE TERRENO E CONSTRUÇÃO, Sistema de Amortização: PRICE, Índice de Atualização do Saldo Devedor: TR, Enquadramento: SFH. Valor do Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro de ITBI): R\$ Não se Aplica. **VALOR DA DÍVIDA (Financiamento): R\$ 100.904,09, Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público Leilão: R\$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais).** Prazo Total (meses) 406. Amortização (meses): 387. Construção (meses): 19, **Taxa de Juros (a.a.)** Taxa de Juros sem desconto: Nominal % (a.a) 8.1600. Efetiva % 8.4722 (a.a) Nominal e Efetiva % (a.m) 0.6800, com desconto Nominal % (a.a) 4.5000, Efetiva % 4.5939 (a.a) Nominal e Efetiva % (a.m) 0.3750, Taxa de com Redutor de 0,5%: Nominal % (a.a) Não se aplica, Efetiva % Não se aplica, (a.a) Nominal e Efetiva % (a.m) Não se aplica, **Taxa contratada** Nominal % (a.a) 4.5000, Efetiva % 4.5939 (a.a) Nominal e Efetiva % (a.m) 0.3750, **Encargo Mensal Inicial (Parcela):** Taxa de Juros: Prestação (a+j): R\$ 494,57, Prêmios de Seguros MIP e DFI: R\$ 47,93, Tarifa de Administração - TA: R\$ 0,00. **Encargo Mensal Inicial: Total: R\$ 542,50.** Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 20/11/2024. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** O(s) DEVEDOR(ES) aliena(m) fiduciariamente a CAIXA, o imóvel objeto deste instrumento, em garantia do cumprimento das obrigações contratuais, conforme Lei 9.514/1997, abrangendo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações. É assegurado aos DEVEDOR(ES) adimplente(s) a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel alienado. BENFEITORIAS, CONSERVAÇÃO E OBRAS - O(s) DEVEDOR(ES) obriga(m)-se a manter o imóvel alienado em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, fazendo os reparos necessários e as obras que forem solicitadas pela CAIXA para preservar a garantia, no prazo notificado. É proibida obra de modificação ou acréscimo, sem o prévio consentimento expresso da CAIXA que, a qualquer tempo, poderá vistoriar o imóvel alienado. O referido é verdade; dou fé. Rio Largo, 11 de NOVEMBRO de 2024. Eu. Lucas Carlos Ferreira Escrevente que digitei. Eu. Ana Maria Oliveira dos Santos Silva, Tabeliã Interina que subscrevi.

R-5 - MAT.38376 - PROT. 67481 - Em 14/10/2025 (**Consolidação de Propriedade**) nos termos da consolidação da propriedade datada de 23/07/2025. O imóvel constante da presente matrícula foi **consolidado pela:** Caixa Econômica Federal – Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília/DF, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, representada neste ato pelo Gerente Geral Aldenyr Pontes de Almeida, firmado no documento, na qualidade de Credora Fiduciária da Dívida relativa ao contrato de Financiamento Imobiliário com Alienação Fiduciária em Garantia, registrado conforme **R-3-38.376**, e **R-4-38.376** consolidou em seu favor a propriedade do imóvel constante da presente matrícula acima, referente a citada Alienação Fiduciária, nos termos do Art. 26, inciso 7º da Lei 9.514/97, conforme Ofício nº 9596/2023-AGÊNCIA RIO LARGO/AL, datado de 28 de Março de 2025, em virtude do decurso do prazo legal sem purgação do débito da Devedora/Fiduciante: **JOSEFA DA CONCEICAO SILVA, inscrita no CPF: 067.085.594-47**, assinada pelo Gerente Geral Aldenyr Pontes de Almeida, firmado no documento, para constar que foi transcorrido o prazo previsto no inciso 1º da Lei nº 9.514/97 da intimação por Carta de Notificação, sem purgação da mora, por parte da **devedora Fiduciante: Josefa da Conceição Silva**, foi pago o imposto de transmissão, conforme guia de ITBI datada de 14/07/2025, expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade. O imóvel constante da presente matrícula. Tudo de acordo com os documentos arquivados neste registro. O referido é verdade; dou fé. Rio Largo, 14 de Outubro de 2025. Eu Mariana Lessa Santos, Auxiliar de Cartório que digitei. Eu. Renan Ribeiro Vieira, Oficial

Para efeito de lavratura e atos notariais, a presente certidão é válida por 30 (trinta) dias, conforme item IV, Art 1º, do Decreto 93.240, de 09.09.1986. Válido somente com o selo de autenticidade e fiscalização, conforme Lei de nº 6.284, de 21.01.2002, do TJ/AL. Dou fé. Emolumentos -R\$ 27,73 + SELO DIGITAL de Autenticidade - R\$ 9,40 = Total - R\$ 37,13 reais, de acordo com a Tabela "O", conforme Resolução TJ/AL nº 14, datada de 15.06.2016, publicada no DOE em data de 21.08.2017, DOU FÉ.

Rio Largo - AL, 14 de Outubro de 2025.

Ingrid Myckaelle dos Santos Pinto
Oficial Substituta



Poder Judiciário de Alagoas
Selo Digital Certidão e Averbação / Marrom
AGG63690-BITM
14/10/2025 14:07
Doc. Solicitante: **. **0.305/0001-04
Consulte: <https://selo.tjal.jus.br>



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: HHZFS-KZD6T-EGSGF-3SVXV

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

Ingrid Myckaelle Dos Santos Pinto (CPF ***.095.284-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/HHZFS-KZD6T-EGSGF-3SVXV>

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

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