Valide aqui
este documento

Cartório Marechal Deodoro
Serviço Notarial e Registral
Rua Doutor Ladislau Neto, nº 152 - Centro - Marechal Deodoro/AL
contato@cartoriomarechal.com.br - (82) 3263-1951 - CNS: 00.387-1
Pedro José Alcantara Mendonça - Tabelião e Oficial de Registro

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO o inteiro teor da Matrícula n° 25442 (até AV-5), do Livro 2 - Registro Geral, desta serventia, conforme imagem abaixo:

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZV7W4-TRMYH-T35M4-G2WZR

MATRÍCULA 25.442 | FICHA 01

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Marechal Deodoro/AL, 03/05/2022.

LIVRO N.2 – REGISTRO GERAL

CNM:003871.2.0025442-96

Imóvel: CASA 01 (nº. 22), do CONDOMÍNIO ZEFINHA PEREIRA, situado na Rua em Projeto K, Lote nº. 11, da Quadra J, do Loteamento VIA MARIS, Povoado Francês, nesta cidade de Marechal Deodoro (AL); contendo: 3 (três) quartos, sendo 1 (um) suíte, sala de estar/TV, sala de jantar, circulação, wc social, cozinha, área aberta, área de serviço e garagem; com as seguintes áreas: Área privativa (principal): 130,04m²; Área privativa (acessória): 0,00m²; Área privativa total: 130,04m²; Área de uso comum: 78,62m²; Área total real: 208,66m²; Área de terreno de uso exclusivo: 130,04m²; Área de terreno de uso comum: 78,62m²; Área de terreno total: 208,66m²; Fração ideal no terreno: 0,50000; confrontando pela frente com a Rua em Projeto K, pelo fundo com o muro do condomínio que faz limite com o lote nº. 02, pelo lado direito com a casa 02 e pelo lado esquerdo com o muro do condomínio que faz limite com o lote nº. 12. Sendo o terreno onde se acha construído citado condomínio, com os seguintes característicos: Medindo 15,00m (quinze metros) de frente, limitando-se com a Rua em projeto K; 30,00m (trinta metros) pelo lado direito, limitando-se com o lote nº. 10; 30,00m (trinta metros) pelo lado esquerdo, limitando-se com o lote n °. 12; 15,00m (quinze metros) de fundo, limitando-se com o lote n. 02. Área total de 450,00m².

Proprietária: A R CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - EPP., sociedade empresária limitada, com sede na Rodovia Ib Gatto Falcão, s/n, Lote 42, Quadra G, Loteamento Rhequinth do Francês II, Praia do Francês, Marechal Deodoro/AL, CEP 57.160-000, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 31.261.056/0001-23.

Registro Anterior: Livro 02 – Registro Geral, ficha 01/02, nº. Av-05, matrícula nº. 10.352, em data de 03/05/2022, deste Serviço.

Protocolo: 22.507.

Av-01-25.442 = Em 03/05/2022 – Protocolo nº. 22.507 – **(AVERBAÇÃO)** – Faz-se a presente averbação no sentido de ficar constando que o imóvel objeto da presente matrícula encontra-se situado em uma área em que a União não efetuou a demarcação da Linha de Preamar Médio – LPM de 1831, não sendo constituído, total ou parcialmente, por terrenos de marinha e/ou acrescidos de marinha; podendo o mesmo a ter sua conceituação alterada, ficando ressalvados os direitos da União, porventura existentes, quando da complementação da demarcação da LPM/1831 e da LMEO no Estado de Alagoas; consoante certidão de domínio sob nº. 1867/2012-SPU/AL, emitida em 10/06/2013. Eu, Allan Diego Siqueira de Souza, escrevente a digitei. Eu, _____, Oficial Interino, Portaria nº. 1.449/2020 – CGJ/AL, que a fiz digitar, conferi, subscrevi e assino, dando fé.

R-02-25.442 = Em 05/07/2022 – Protocolo nº. 22.839 – (**COMPRA E VENDA**) – **ADQUIRENTE**: **ANTONIO ROQUE DE LIMA DOS SANTOS FILHO,** brasileiro, solteiro, fonoaudiólogo, portador da CNH nº. 05787421316-DENATRAN/AL, inscrito no CPF sob nº. 091.511.354-69, e-mail: antonioroquee@hotmail.com, e **DENISSON LOPES DE MELO**, brasileiro, solteiro, fonoaudiólogo, portador da CNH nº 05519402585-DENATRAN/AL, inscrito no CPF sob nº 085.513.534-46, e-mail: denissonmelo@hotmail.com, ambos residentes e domiciliados em Maceió/AL, na Avenida Comendador Gustavo Paiva, nº 2220, apart° 303, bloco 07, Mangabeiras. **TRANSMITENTE**: **AR CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA,** com sede em Marechal Deodoro/AL, na Rodovia Ib Gatto Falcão, Loteamento Requinth do Francês II, s/n, quadra B 124, lote 766, Francês, inscrita no CNPJ sob nº 31.261.056/0001-23, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seu representante identificado no instrumento. **TITULO**: INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS – nº. 10174959107. Com caráter de escritura pública, assinado em 07/06/2022. Preço de Venda do Imóvel: R$ 400.000,00. Valor dos Recursos Próprios: R$ 124.000,00. Recursos do Financiamento: R$ 276.000,00. Valor destinado ao pagamento de despesas: R$ 23.420,00. Valor Total do Financiamento: R$ 299.420,00 Será integralizado conforme parcelas supramencionadas, e pagos na forma indicada no **item 5** do QR. Foi pago ITBI, conforme guia arquivada neste registro. Consta no contrato que inexiste em nome da vendedora, ações judiciais de qualquer natureza que possam atingir ao imóvel. Caso seja verificado pelo Itaú,

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

antes do registro deste Contrato, a existência de apontamentos judiciais em nome do vendedor, que possam afetar o imóvel, poderá ser solicitada a apresentação de documento que comprove o vendedor possui bens suficiente para responder pelas dividas objeto das ações judiciais que possui, deverá ser efetuada em até 5 dias úteis a partir da solicitação, sob pena de cancelamento, com comunicação prévia do Comprador. Dispensam a apresentação dos documentos enumerados no Decreto nº 93.240/86, inclusive as certidões fiscais e de feitos ajuizados, substituindo-as pela certidão atualizada de inteiro teor da matrícula do imóvel. Declara, ainda, que se enquadra nos termos do artigo nº 61 e parágrafos, da Lei nº 4.380/1964, fazendo jus aos descontos de emolumentos. Tudo de acordo com os documentos arquivados neste registro. Eu, Dirlene Maria Peixoto Santos de Araújo, Oficiala Substituta, a digitei, e eu, _____, Oficial Interino, Portaria nº. 1449/2020-CGJ/AL, que a fiz digitar, conferi, subscrevi e assino, dando fé.

R-03-25.442 = Em 05/07/2022 – Protocolo nº. 22.839 – **(ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA)** – **DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE**: **ANTONIO ROQUE DE LIMA DOS SANTOS FILHO - CPF nº 091.511.354-69 e DENISSON LOPES DE MELO - CPF nº 085.513.534-46,** qualificados no R-02-25.442. **CREDOR/FIDUCIÁRIO**: ITAÚ UNIBANCO S.A – Com sede em São Paulo/SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº. 100 – Torre Olavo Setúbal, inscrito no CNPJ/MF sob nº. 60.701.190/0001-04, no âmbito de sua Carteira de Crédito Imobiliário e na qualidade de Agente Financeiro integrante do Sistema Financeiro da Habitação, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais no final assinados e identificados. **TÍTULO**: constante no R-02-25.442 VALOR TOTAL DO FINANCIAMENTO: R$ 299.420,00. **VALOR DE AVALIAÇÃO: R$ 450.000,00**. Prazo de Amortização (número de prestações): 360 meses. Sistema de Amortização: SAC. Taxa Efetiva anual de Juros: 9.7000%. Taxa Nominal anual de Juros: 9.2937%. Data do Vencimento da Primeira Prestação: 07/07/2022. Valor Total da Prestação mensal desta data: R$ 3.231,45. **26. GARANTIA – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**: Para garantir o cumprimento de todas as suas obrigações contratuais, o Comprador aliena fiduciariamente ao **Itaú** a totalidade do imóvel, bem como suas benfeitorias. Assim, o Comprador, neste ato, cede e transfere ao **Itaú** a propriedade fiduciária e a posse indireta sobre o imóvel, obrigando-se por si e seus sucessores a manter esta garantia sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direitos. O Comprador poderá utilizar o imóvel enquanto suas obrigações forem cumpridas, por sua conta e risco, devendo o imóvel ser mantido conservado, em perfeito estado de segurança e habitabilidade, bem como impostos, taxas e outros encargos incidentes devidamente pagos, devendo o **Itaú** ser reembolsado em 30 dias caso seja obrigado a realizar qualquer pagamento. Tudo de acordo com os documentos arquivados neste registro. Dou fé. Eu, Dirlene Maria Peixoto Santos de Araújo, Oficiala Substituta, a digitei, e eu, _____, Oficial Interino, Portaria nº. 1449/2020-CGJ/AL, que a fiz digitar, conferi, subscrevo e assino, dando fé.

Av-04-25.442 = Em 27/06/2025 – Protocolo n.º 30.065 – **(QUALIFICAÇÃO OBJETIVA)** – Procede-se a presente averbação para constar os dados do presente imóvel urbano localizado na Rua Projetada Via Mares K, nº 22, Condomínio Zefinha Pereira, Francês, neste município de Marechal Deodoro/AL, quais sejam: Cadastro n.º **185388** e Inscrição Imobiliária n.º **01.03.010.03.0290.001**, conforme documento expedido pela Prefeitura Municipal de Marechal Deodoro/AL, datado de 26/06/2025. O referido é verdade e dou fé. Eu, Daniel Grazianni Aurélio Silva, Escrevente Autorizado, a digitei. Eu, _____, Oficial de Registro de Imóveis, que o fiz digitar, conferi, subscrevi e assino, dando fé.

Av-05-25.442 = Em 27/06/2025 – Protocolo n.º 30.065 – **(CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE)** – Atendendo requerimento da Credora Fiduciária/Adquirente: **ITAÚ UNIBANCO S/A**, pessoa jurídica de direito privado, com sede em São Paulo - SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 - Torre Olavo Setúbal – Bairro Parque Jabaquara, São Paulo/SP, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04 , procedo a presente averbação para fazer constar a consolidação de propriedade em seu favor, nos termos do Art. 26, § 7º, da Lei 9.514/97, do imóvel objeto da presente matrícula, em virtude do decurso do prazo legal sem a purgação do débito, conforme alienação registrada no **R-03-25.442,** do Devedor(a,es)/Fiduciante(s): **ANTONIO ROQUE DE LIMA DOS SANTOS FILHO e DENISSON LOPES DE MELO,** qualificados no R-02-25.442, após o procedimento de notificação que tramitou perante esta serventia nos termos do art. 26, da Lei 9.514/1997, para cumprimento das obrigações contratuais assumidas. A credora fiduciária adquirente deverá promover os leilões públicos disciplinados no Art. 27, da Lei Federal 9.514/97. **Valor atribuído para Consolidação de Propriedade: R$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais)**. Foi apresentada para este ato a Certidão de Quitação de ITBI sob Guia nº 4710/2025, emitida em 27/05/2025, provando o pagamento do referido imposto de transmissão no valor de R$ 9.000,00, contendo a avaliação do

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZV7W4-TRMYH-T35M4-G2WZR

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Validade: 30 dias. Válida somente com o selo de autenticidade e fiscalização. Solicite sua certidão eletronicamente em www.registradores.onr.org.br

Valide aqui
este documento

Cartório Marechal Deodoro
Serviço Notarial e Registral

Rua Doutor Ladislau Neto, nº 152 - Centro - Marechal Deodoro/AL
contato@cartoriomarechal.com.br - (82) 3263-1951 - CNS: 00.387-1
Pedro José Alcantara Mendonça - Tabelião e Oficial de Registro

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZV7W4-TRMYH-T35M4-G2WZR

MATRÍCULA 25.442 | FICHA 02 | MATRÍCULA / CNM 003871.2.00025442-96

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DE MARECHAL DEODORO / AL

Pedro José Alcantara Mendonça
Oficial de Registro de Imóveis

imóvel em R$ 450.000,00. Tudo de acordo com os documentos apresentados e arquivados nesta Serventia Registral. Eu, Daniel Grazianni Aurélio Silva, Escrevente Autorizado, a digitei. Eu, _____, Oficial de Registro de Imóveis, que o fiz digitar, conferi, subscrevi e assino, dando fé.

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

-- CONTINUAÇÃO DA CERTIDÃO --

Continuação da certidão de Inteiro Teor da matrícula 25442 (até AV-5).

O referido é verdade e dou-fé.

Marechal Deodoro/AL, 03 de Julho de 2025.

(X) Pedro José Alcantara Mendonça – Oficial de Registro de Imóveis
( ) Newton de Moura Omena Pereira - Oficial de Registro de Imóveis Substituto
( ) Dirlene Maria P. S. de Araújo - Oficial de Registro de Imóveis Substituta
( ) Cleane de Alcantara Crisostomo - Escrevente

Poder Judiciário de Alagoas
Selo DigitalCertidão e Averbação / Marrom
AFY49798-PKFX
03/07/2025 09:29
Doc. Solicitante:
.1.190/0001-04
Consulte:
https://selo.tjal.jus.br

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZV7W4-TRMYH-T35M4-G2WZR

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar