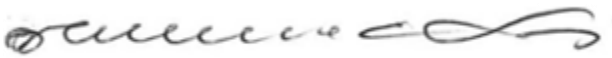
2ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA

LIVRO nº 02 - REGISTRO GERAL - ARACAJU/SERGIPE

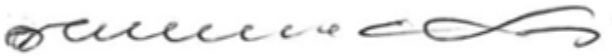
CNM: 109876.2.0063830-79

Matrícula 063.830 **Aracaju/SE, 01 de dezembro de 2009**

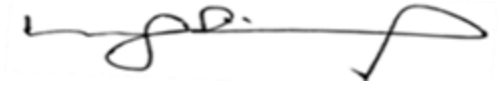
IMÓVEL: Apartamento nº **704**, e respectiva fração ideal de terreno do Edifício **TIVOLI RESIDENCE**, situado na Avenida Jorge Amado, 1500, Bairro Jardins, nesta Capital. O terreno é de **marinha e acrescido de marinha**, medindo pela frente Leste (para a Avenida Jorge Amado) 30,00m, frente Sul (para a rua Juarez Carvalho) 60,00m, frente Oeste (para a rua Orlando Magalhães Maia) 30,00m e lado Norte 60,00m, perfazendo área de 1.800,00m². Limitando-se ao Leste com a Avenida Jorge Amado, ao Sul com a rua Juarez Carvalho, ao Oeste com a rua Orlando Magalhães Maia e ao Norte com o imóvel pertencente a quem de direito. O apartamento é constituído de varanda, sala estar, sanitário social, circulação, 03 quartos sendo 01 suíte, cozinha, área de serviço e quarto/sanitário de serviço, com área privativa de construção de 95,06m², área de uso comum de construção 10,80m², perfazendo uma área total de 105,86m² e fração ideal de 0,018401, além de 02 vagas de garagem sob nº 88 e 89 G2. O Condomínio é composto de Pavimento térreo: guarita com lavabo, hall nobre, atrium, casa de zelador com sanitário, administração, gerador, 02 casas de lixo, casa de bomba, medidores, circulação, 05 depósitos e estacionamento. 1º Pavimento: hall, lan house, salão de ginástica, sauna, descanso, 06 depósitos e estacionamento coberto. Play ground: salão de festas, play ground coberto, salão de jogos, 05 sanitários, sendo 01 adaptado aos portadores de necessidades especiais, 02 copas, bar, espaço grill, piscina adulto e infantil.
REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 56.310, Livro RG-02.
PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA SANTA MARIA LTDA, CNPJ/MF nº 16.190.886/0001-13, com sede da Avenida Heráclito Rollemberg, s/nº, Distrito Industrial de Aracaju, nesta Capital.
O Oficial:



Av.1- Em 01 de dezembro de 2009. **INDIVIDUALIZAÇÃO.** A presente matrícula é feita a requerimento da proprietária, datado de 30 de novembro de 2009, e representa a individualização do imóvel objeto da mesma, **permanecendo a hipoteca com o BANCO ITAÚ S.A., objeto do R.5, da matrícula 56.310.** Selo nº DA01771901. Guia de Recolhimento nº 143090044728.c
O Oficial:



Av.2 – Em 12 de maio de 2010. Procedo a presente averbação a fim de ficar constando que foi **cancelado ônus hipotecário** que gravava o imóvel objeto da presente matrícula conforme Av. 36 da matrícula 56.310.e



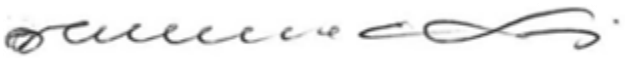
R.3-63.830: Em 12 de março de 2020. **COMPRA E VENDA.** Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em Notas do 3º Ofício desta Capital, no Livro 522, às folhas 145, em 03 de março de 2020, o imóvel objeto da presente Matrícula foi adquirido por **SALVADOR CAR COMERCIO DE VEICULOS LTDA**, CNPJ/MF nº 42.132.795/0001-31, com sede na Avenida Barros Reis, nº 44, Ladeira do Cabula, Bairro Cabula, Salvador/BA, por compra feita a CONSTRUTORA SANTA MARIA LTDA, CNPJ/MF nº 16.190.886/0001-13, com sede na Avenida Empresário José Carlos Silva, nº 4420, Bairro Inácio Barbosa, nesta Capital, pelo preço de **R$ 162.300,00** a prazo, através de 02 parcelas pagas em moeda corrente nacional, conforme contrato de promessa de compra e venda datado de

01.06.2010. Foram apresentados os seguintes documentos: CND/CPD-EN expedida pela Prefeitura Municipal de Aracaju, comprovando a Inscrição Municipal do imóvel objeto desta Matrícula sob nº 26.01.073.0272.01.030. Guia de ITBI nº 01397/2020, no valor de R$ 10.054,80, devidamente quitada em 19/02/2020 junto à rede bancária, calculado sobre o valor do imóvel de R$ 502.740,00, avaliado pela Secretaria Municipal da Fazenda. Certidão de Autorização para Transferência - CAT nº 004249802-31, datada de 14/02/2020, expedida pela Superintendência do Patrimônio da União em Sergipe, comprovando que o imóvel objeto desta Matrícula está cadastrado sob o RIP nº 3105.0111953-83, e que foi recolhido o laudêmio devido na importância de R$ 1.056,07. CNDRTFDAU/CPENDRTFDAU expedida pela PGFN/RFB/INSS em 09.01.2020. CENTRAL NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS PESQUISA **NEGATIVA** HASH°b2da.ab39.9081.ed82.f2c5.6b6e.d170.52b2.cfe8.5f83/792f.8034.ff04.b591.7aad.b159.f570.21d0.84ad.0e7d. Protocolo nº 230939 de 11/03/2020. Selo TJSE: 202029509035409 Acesse: www.tjse.jus.br/x/2QKU48. Guia de Recolhimento nº 143200020878. c



R.4-63.830: Em 23 de março de 2021. **COMPRA E VENDA**. Nos termos do Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia e de Outras Avenças, nº 002.301.688, datado de 12 de março de 2021, o imóvel objeto da presente Matrícula foi adquirido por **EDNA MARIA CARDOSO DE OLIVEIRA SANTOS**, nacionalidade brasileira, pecuarista, CNH nº 04313761233-DETRAN/SE, CPF/MF nº 566.496.905-97, casada sob regime de comunhão parcial de bens, e seu cônjuge **LUIZ HELANIO VIRGENS SANTOS**, nacionalidade brasileira, pecuarista, R.G. nº 0307858049-SSP/BA, CPF/MF nº 404.072.845-91, residentes e domiciliados na Rua Manoel de Matos Sta Rosa, 9996, Centro, Paripiranga/BA, por compra feita a SALVADOR CAR COMERCIO DE VEICULOS LTDA, CNPJ/MF nº 42.132.795/0001-31, com sede na Avenida Reis, 44, Cabula, Salvador/BA, pelo preço de **R$ 545.000,00**, sendo composto mediante a integralização das parcelas: Recursos próprios: R$ 12.001,55. Carta de Crédito: R$ 532.998,45. Foram apresentados os seguintes documentos: CND/CPD-EN expedida pela Prefeitura Municipal de Aracaju em 22.03.2021, comprovando a Inscrição Municipal do imóvel objeto desta Matrícula sob nº 26.01.073.0272.01.030. Guia de ITBI nº 02282/2021, no valor de R$ 10.900,00, devidamente quitada em 18/03/2021 junto à rede bancária, calculado sobre o valor do imóvel de R$ 545.000,00, avaliado pela Secretaria Municipal da Fazenda. Certidão de Autorização para Transferência - CAT nº 004565768-86, datada de 19/03/2021, expedida pela Superintendência do Patrimônio da União em Sergipe, comprovando que o imóvel objeto desta Matrícula está cadastrado sob o RIP nº 3105.0111953-83, e que foi recolhido o laudêmio devido na importância de R$ 1.151,36. O Transmitente fica dispensado da apresentação da Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União expedida pela RFB/PGFN/INSS, tendo em vista o julgamento pelo Supremo Tribunal Federal das Ações Diretas de inconstitucionalidades nºs 173-6 e 394-1, que reconheceu, por unanimidade, a inconstitucionalidade, dentre outros dispositivos, do artigo 1º, inciso IV, da Lei nº 7.711/88; a decisão do Conselho Nacional da Justiça nos autos do Pedido de Providências nº 0001230-82.2015.2.00.000, que concluiu pela não necessidade de comprovação da regularidade fiscal quando do registro na serventia de imóveis dos negócios jurídicos realizados; o Provimento nº 21/2017, expedido pela Corregedoria-Geral da Justiça, em 08 de novembro de 2017; e, o Parecer Técnico nº 110/2018, expedido pela Corregedoria-Geral da Justiça, em 10 de janeiro de 2019. CENTRAL NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS PESQUISA **NEGATIVA** HASH 9cd1.9535.1902.154c.8b2b.5fd1.af81.51e6.98c9.3423. Protocolo nº 241591 de

22/03/2021. Selo TJSE: 202129509032587 Acesse: www.tjse.jus.br/x/3CEBZ7. Guia de Recolhimento nº 143210025368.c
O Oficial:



R.5-63.830: Em 23 de março de 2021. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Nos termos do Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia e de Outras Avenças, nº 002.301.688, datado de 12 de março de 2021, os Devedores/Fiduciantes, **EDNA MARIA CARDOSO DE OLIVEIRA SANTOS e LUIZ HELANIO VIRGENS SANTOS**, acima qualificados, com o escopo de garantia, transferem a Propriedade Resolúvel do Imóvel objeto da presente Matrícula ao Credor/Fiduciário, **BB ADMINISTRADORA DE CONSORCIOS S.A**, CNPJ/MF nº 06.043.050/0001-32. Valor da dívida: **R$ 239.302,76**, composto da seguinte forma: Grupo nº 916, Cota nº 1589, a importância de R$ 239.302,76, correspondente a 44,0088% sobre o Preço do Bem Imóvel na data da Assembleia Geral, equivalentes a: Fundo Comum: 337,4874% = R$ 203.841,83; Fundo de Reserva: 0,9224% = R$ 5.015,73; Taxa de Administração: 5,5990% = R$ 30.445,20. O prazo para amortização da dívida ora confessada é de 95 meses, com vencimento para todo dia 10 de cada mês, com data de vencimento da primeira parcela no próximo dia 10, subsequente à assinatura do Instrumento e data de encerramento do grupo em 10/01/2029, salvo se ocorrerem antecipações de prestações em data posterior à assinatura do instrumento. Da Prestação Mensal e dos Encargos: A prestação mensal, reajustável conforme previsto no contrato de Adesão a grupo de consórcio para bens imóveis, pelo Índice Nacional de Custo da Construção, da Fundação Getúlio Vargas (INCC/FGV), na data do referido instrumento, equivale ao valor de R$ 2.654,62. Sobre os valores das prestações pagos em atraso incidirão juros moratórios de 1% ao mês e multa de 2%. Os prêmios de seguro são devidos mensalmente até a liquidação total do saldo devedor do consórcio e não integram o valor total da dívida, e compreenderão as seguintes coberturas: Cobertura por morte e invalidez total e permanente por acidente do segurado (MIP), calculado sobre o valor do saldo devedor do consórcio, corrigido anualmente pelo índice de atualização do valor referência do bem imóvel, totalizando a prestação de R$ 135,92 a qual é devida a partir da primeira prestação subsequente à data da adesão. Valor da Avaliação para leilão extrajudicial: R$ 545.000,00. CENTRAL NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS PESQUISA **NEGATIVA** HASH 0265.0e00.eeb1.017c.f5da.afd8.0c26.58c2.6854.c820/820f.89ec.e226.2e9a.c3e0.52f5.6a12.c544.bb07.43a1. Protocolo nº 241591 de 22/03/2021. Selo TJSE: 202129509032588 Acesse: www.tjse.jus.br/x/9D9M8B. Guia de Recolhimento nº 143210025368.c
O Oficial:



AV.6-63.830: Em 01 de abril de 2021. Procedo a presente averbação a fim de retificar o R.5 retro, para constar que onde se lê Fundo Comum: 337,4874% = R$ 203.841,83; Leia-se Fundo Comum: 37,4874% = R$ 203.841,83. Selo TJSE: 202129509036530 Acesse: www.tjse.jus.br/x/QP8CQY.f

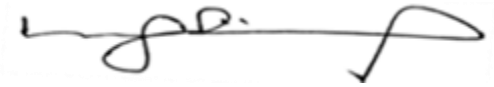


AV.7-63.830: Em 02 de agosto de 2022. **CANCELAMENTO DO REGISTRO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.** Conforme Autorização para Cancelamento da Propriedade Fiduciária, expedida pelo Credor, datada de 29 de julho de 2022, fica cancelado o Registro da Propriedade Fiduciária objeto do R-5, retro. Protocolo nº 259251 de

01/08/2022. Selo TJSE: 202229509075032 Acesse: www.tjse.jus.br/x/B9CCNM. Guia de Recolhimento nº 143220046302.c



R.8-63.830: Em 20 de setembro de 2022. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**. Conforme Cédula de Crédito Bancário nº 0010336154, datado de 19 de setembro de 2022, a Emitente/Garantidora, **EDNA MARIA CARDOSO DE OLIVEIRA SANTOS**, nacionalidade brasileira, agropecuarista, R.G. nº 1002134-SSP/SE, CPF/MF nº 566.496.905-97, casada sob regime de comunhão parcial de bens, e seu cônjuge **LUIZ HELANIO VIRGENS SANTOS**, nacionalidade brasileira, produtor rural, R.G. nº 0307858049-SSP/BA, CPF/MF nº 404.072.845-91, residentes e domiciliados na Praça Pedro Rabelo de Matos, nº 29, Paripiranga/BA, com o escopo de garantia, transferem a Propriedade Resolúvel do Imóvel objeto da presente Matrícula ao Credor/Fiduciário, **BANCO SANTANDER(BRASIL) S/A**, CNPJ/MF nº 90.400.888/0001-42. Valor do empréstimo: R$ 462.468,46. Valor do IOF: R$ 16.151,80 financiado. Tarifa de avaliação de garantia: R$ 1.379,20 financiado. Valor total do empréstimo: **R$ 479.999,46**. Valor estimado da parcela: R$ 7.261,51. Juros remuneratórios efetivos: 1,3500% ao mês; 17,4587% ao ano. Capitalização de juros: mensal. Quantidade de parcelas: 240. Periodicidade das parcelas: mensais. Vencimento da 1ª parcela: 19/11/2022. Vencimento da última parcela: 19/09/2042.Encargos moratórios: Juros 1% ao mês; Multa 2%. Custo efetivo total – CET: 18,67% ao ano. Valor de avaliação para venda em público leilão: R$ 801.000,00. Prazo de carência para intimação: 30 dias. Sendo as prestações e o saldo devedor reajustáveis na forma do título. AS PARTES ACEITAM E OBRIGAM-SE POR TODAS AS OPERAÇÕES, CLÁUSULAS E CONDIÇÕES PACTUADAS NO CONTRATO, QUE FICA ARQUIVADO DIGITALMENTE NESTE SERVIÇO REGISTRAL. CENTRAL NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS PESQUISA NEGATIVA HASH f5a1.3ef9.f021.4995.703a.2fed.2066.762a.cfd6.fb1c/e3c3.35cc.5eb2.895b.b83c.7c35.0d18.c227.e3da.44e9. Protocolo nº 261089 de 19/09/2022. Selo TJSE: 202229509092620 Acesse: www.tjse.jus.br/x/ZK8TN2. Guia de Recolhimento nº 143220058264.r



AV.9-063.830: Em 14 de abril de 2025. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**. Por solicitação do Agente Fiduciário, **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, CNPJ/MF nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2.041 e 2.235, São Paulo/SP, datada de 03 de fevereiro de 2025, 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 R.8, acima, pelos Devedores Fiduciantes, EDNA MARIA CARDOSO DE OLIVEIRA SANTOS e LUIZ HELANIO VIRGENS SANTOS, acima qualificados. Valor Atribuído: **R$ 801.000,00**. Foram apresentados os seguintes documentos: CND/CPD-EN expedida pela Prefeitura Municipal de Aracaju em 14.04.2025, comprovando a Inscrição Municipal do imóvel objeto desta Matrícula sob nº 26-01-073-0272-01-030. Guia de ITBI nº 1843/2025, no valor de R$ 16.020,00, devidamente quitada em 19/02/2025 junto à rede bancária, calculado sobre o valor do imóvel de R$ 801.000,00, avaliado pela Secretaria Municipal da Fazenda. Certidão de Autorização para Transferência - CAT nº 006667537-50, datada de 10/04/2025, expedida pela Superintendência do Patrimônio da União em Sergipe, comprovando que o imóvel objeto desta Matrícula está cadastrado sob o RIP nº 3105 0111953-83, e que foi recolhido o laudêmio devido na

importância de R$ 1.470,19. CENTRAL NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS PESQUISA **NEGATIVA** HASH enne7bic0x/wtrp9te379/knajrdknjc. Protocolo nº 297885 de 08/04/2025. Selo TJSE: 202529509041534 Acesse: www.tjse.jus.br/x/KNAAZ8. Guia de Recolhimento nº 143250012192.fd/m

Cartório do 5º Ofício da Comarca de Aracaju

Av. Augusto Maynard, 188 - 1º andar - São José - Aracaju/SE - Tel.(79)3214-2522/(79)3214-0167

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR: Certifico que a presente é reprodução autêntica da Ficha Real a que se refere, extraída nos termos do Artigo 19º, § 1º, da Lei nº 6.015/73. Válida por 30 dias, conforme Artigo 1º, item IV,do Decreto nº 93.240/86. Mat.063830.

Aracaju/SE, 14 de Abril de 2025 às 14:25h

(andre)

Selo TJSE: 202529509041659 Acesse: www.tjse.jus.br/x/E3Y7F9

Valide a certidão em:
www.quintooficio.com.br
Código: **0832203**
Chave: **E3Y7F9**

KELLY REGINA LACERDA GARCIA:00093247559

Assinado de forma digital por KELLY REGINA LACERDA GARCIA:00093247559
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=VideoConferencia, ou=25384205000149, ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e-CPF A1, ou=(em branco), cn=KELLY REGINA LACERDA GARCIA:00093247559
Dados: 2025.04.14 14:28:06 -03'00'