



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SERGIPE – COMARCA DE CRISTINÁPOLIS – FONE (079) 99991-2172
TRAVESSA FRANCISCO ALVES DO NASCIMENTO, Nº 28 - CENTRO
CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE TABELIONATO E DO REGISTRO DE
IMÓVEIS DA COMARCA DE CRISTINÁPOLIS
DR. JOSÉ BENITO LEAL SOARES - OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS.
IRENE BELARMINO DE SOUZA OLIVEIRA - ESCRIVENTE.
GLEIDISON ALVES RAMOS - ESCRIVENTE
E-MAIL: josé.benito@tjse.jus.com

CERTIDÃO CONJUNTA (INTEIRO TEOR E NEGATIVA DE ÔNUS)

*Eu, **JOSÉ BENITO LEAL SOARES**,
serventuário do 1º Ofício, Tabelionato, Registro
de Imóveis e Hipotecas, Protesto de Duplicatas, da
Comarca de **CRISTINÁPOLIS** do Estado de
Sergipe, na forma da Lei, etc.*

CERTIFICO e dou fé, que revendo o Livro de nº 2, do Registro Geral de Imóveis existente em meu poder, encontrei as seguintes informações acerca do imóvel matriculado sob nº 3341, do Livro 2 de REGISTRO GERAL, desta serventia, com seguinte conteúdo:

IMÓVEL: MATRÍCULA N.º 3341-DATA 21 de FEVEREIRO de 2013 . IMÓVEL: Urbano situado na **RUA NOVA PROJETADA (BR.101)–Bairro São Francisco**, na cidade de **CRISTINÁPOLIS**, Estado de Sergipe, constante de **um (01) lote de terreno**, medindo de **frente e fundo 6,0 (seis) metros, e medindo 20,0 (vinte) metros de comprimento em ambos os lados**; limitando-se pelo lado do **NORTE**, com José Lima de Santana, medindo 20,0 metros; pelo lado do **SUL**, com Maria de Lourdes Pinheiro , medindo 20,0 metros; pelo lado do **LESTE**, com Maria de Lourdes Pinheiro, medindo 6,0 metros e **OESTE**, com a Rua Nova Projetada (BR.101), medindo 6,0 metros. **Dados do Proprietário:** **JOSÉ LIMA DE SANTANA**, brasileiro, maior, casado, agricultor, residente na Tv. Gov. João Alves Filho, cidade de Cristinópolis, Estado de Sergipe, portador da Carteira de Identidade n. **756543-SSP/SE** e inscrito no **CPF/MF n.311.598.265-87**. **Registro Anterior:** Registro n.**R.1.2468, Livro 2.I, fls. 068**, data de 30 de Julho de 2008, Cartório do Registro Imobiliário da Comarca de CRISTINÁPOLIS/SE. Dou fé. Cristinópolis, **21 de Fevereiro de 2013**. O Oficial José Benito Leal Soares.

R-1 - 3341 - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada nestas notas no **livro 46/12, fls. 93/94**, em data de 19 de Fevereiro de 2013, o imóvel objeto desta matrícula foi adquirido por **MARIA DE LOURDES PINHEIRO**, de nacionalidade brasileira, maior, **solteira**, aposentada, residente e domiciliada no Conjunto Marcos Maciel Porto, n. 825, nesta cidade, portadora da Carteira de Identidade n. **703983-SSP/SE** e inscrita no **CPF/MF n. 269.684.015.68**, por compra a **JOSÉ LIMA DE SANTANA** e sua esposa Judite Maciel Guimarães de Santana, já qualificados nesta matrícula, pelo valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais). Dou fé. Cristinópolis, 21 de Fevereiro de 2013. O Oficial José Benito Leal Soares Selo DA **DA.0722084**-Cota Emol. 130,00, F.e.r.d.26,00, selos 0,08, Total 156,08- Guia de nº 17513/0000252.

R-2 - 3341 - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada nestas notas no **livro 53/14, fls. 59/60**, em data de 15 de Dezembro de 2014, o imóvel objeto desta matrícula foi adquirido por **OSLAN VINICIUS DE OLIVEIRA SANTANA**, de nacionalidade



Cota – 87,69 -FERD 17,54– Selos 0,00 -Total R\$ 105,23-Guia de Recolhimento n. 175250000970

brasileira, maior, estado civil solteiro, de profissão autônomo, residente e domiciliado na Rua Dr. Carlos Leite, nº 40, zona urbana, da cidade de Cristinápolis/SE, portador da Carteira de Identidade nº **3743954 5-SSP/SE** e inscrito no CPF/MF sob nº **046.011.745-97**, por compra a MARIA DE LOURDES PINHEIRO, já qualificada nesta matrícula, pelo valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais). Dou fé. Cristinápolis, 15 de Dezembro de 2014. O Oficial José Benito Leal Soares Selo DA DA.1990160-Cota Emol. 130,00, F.e.r.d.26,00, selos 0,09, Total 156,09- Guia de nº 17514/2090

AV-3 - 3341 - RETIFICACAO DE AREA. CERTIFICO que se procede averbação nos termos do instrumento particular conforme preceitua o Artigo 213 da Lei 10.931, de 02 de Agosto de 2004, em sua alínea II e ainda o que determina a Lei do Registro Públicos de n. 6.015n3, firmado pelo proprietário **OSLAN VINICIUS DE OLIVEIRA SANTANA**, de nacionalidade brasileira, maior, estado civil solteiro. de profissão autônomo, residente domiciliado na Rua Dr. Carlos Leite, nº 40, zona urbana. da cidade de Cristinápolis/SE, portador da Carteira de identidade nº **3743954 5-SSP/SE** e inscrito no CPF/MF sob nº **046.011.745-97**, através do seu representante, não possuindo a quantidade correta da área, e que após **LEVANTAMENTO TOPOGRAFICO PLANIMETRICO**, pelo engenheiro civil Luiz Fernando Silva de Almeida - CREA-SE. sob n. 271459232-5, fica a área acima descrita medindo **DEFINITIVAMENTE, (CENTO E QUARENTA E TRES VIRGULA NOVENTA E SETE METROS QUADRADOS, (143,97m2)**, equivalente a **7,02 metros de frente e 5,89 metros de fundo com 21,99 metros de comprimentos em ambos os lados**, conforme planta assinada pelo engenheiro civil Luiz Fernando Silva de Almeida - CREA-SE, sob n. 271459232-5. Recolhido taxa em favor do CREA-SE- nº SE20190166280- no valor de 85,96 em data de 26/06/2019. Dou fe. Cristinápolis, 28 DE JUNHO DE 2019. O Oficial José Benito Leal Soares, Cota. 95,42- Ferd.19,08- Selo 0,00- Total - 114,50- Guia 175190002143. Selo TJSE: 201929550003692-Acesse: www.tjse.jus.br/x/62CZGY

AV-4 - 3341 - AVERBACAO DE AREA CONSTRUÍDA - Procedese a esta averbação nos termos do **REQUERIMENTO** datado de, 03 de Julho de 2019, encaminhado ao titular deste Cartório **OSLAN VINICIUS DE OLIVEIRA SANTANA** de nacionalidade brasileira. maior, estado civil solteiro, de profissão autônomo, residente e domiciliado na Rua Dr. Carlos Leite, nº 40, zona urbana. da cidade de Cristinápolis/SE, portador da Carteira de identidade nº **3743954 5-SSP/SE** e inscrito no CPF/MF sob nº **046.011.745-97**, que apresentou **ALVARA** de construção de n. **675/2019**, datado de 03 de Julho de 2019, constando como foi início da obra em 01/02/2010e termino em 01/02/2011 de acordo com o projeto aprovado, conforme respectiva CARTA DE HABITE-SE de nº 514/2019, expedido pela secretaria de infraestrutura e Urbanismo, datado de 03 de Julho de 2019, devidamente assinado por Jairo Santos da Silva, Secretário municipal de infraestrutura e Urbanismo, decreto nº 8080/2019, e ainda certidão negativa de débitos, junto aquele órgão municipal, **estando dito imóvel devidamente cadastrado naquele órgão Municipal sob n.10881**, e ainda certidão negativa de débitos. junto aquele órgão municipal. Deixou de apresentar Certidão Negativa de Débitos junto ao INSS, por esta amparado pelo artigo 30 alínea VIII da Lei 8.212, de 24 de Julho de 1991. para constar a edificação dentro da área constante da presente matrícula de uma **CASA DE RESIDENCIA**- situada na Rua Antônio Ferreira dos Santos, recebendo o nº 43, na cidade de CRISTINAPOLIS-Sergipe, com área construída de **69,96m2 (sessenta e nove virgula noventa e seis metros quadrados)** com área total incluindo casa e terreno mede **143,97m2**, contendo conforme discriminado na Carta de Habite-se acima referida, **01 GARAQEM, 01 QUARTO SUITE, 01 WE. SUITE, 01 QUARTO, 01 SALA DE ESTAR, 01 COZINHA, 01 CORREDOR, 01 CIRCULACAO, 01 AREA DE VENTILACAO**, limitando-se pelo lado do NORTE, com Elisangela Almeida dos Santos; pelo lado do SUL, com Anderson Silva de Oliveira; pelo lado do LESTE, com Abideraldo Pereira da Concei9ao e OESTE, com a Rua Antonio Ferreira dos Santos. Foi apresentado Memorial Descritoe



Cota – 87,69 -FERD 17,54– Selos 0,00 -Total R\$ 105,23-Guia de Recolhimento n. 175250000970

devidamente assinado por Luiz Fernando Silva de Almeida- Engenheiro Civil SE 2714592325, acompanhado da Planta Baixa. Foi recolhido junta a taxa CREA-SE, em data de 25/06/2019, no valor de 85,96- Nº 14000008201537149-2.Dou fe. Cristinópolis,03 de Julho de 2019. O Oficial José Benito Leal Soares Cota331,91 -FERD 66,38- Selos 0,00-Total R\$ 398,29 - GUIA DE RECOLHIMENTO 175190002148. Selo TJSE: 201929550003966-Acesse: www.tjse.jus.br/x/QFG6

R-5 - 3341 - PROTOCOLO – 13638- ESCRITURA PUBLICA DE COMPRA E VENDA -

Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no Livro E-01, fls. 175, em data de 21 de Janeiro de 2020, o imóvel objeto desta matrícula foi adquirido **FRANCINANDO NUNES FRANCA**, de nacionalidade brasileira, maior, nascido aos 23/12/1996, estado civil solteiro, lavrador, residente e domiciliado na Rua Joaquim Amâncio Filho, nº 159, na cidade de Cristinópolis/Sergipe, portador da Carteira de Identidade n. **23895241-SSP/SE** e inscrito no CPF/MF n. **067.888.055-71**, filho de Francivaldo de Oliveira Franca e Geilza Nunes Franca, por compra **OSLAN VINICIUS DE OLIVEIRA SANTANA**, nacionalidade brasileira, maior nascido em 01/08/1989, solteiro, autônomo, residente e domiciliado no Povoado Cana Brava, Rua A, nº 40, na cidade de Cristinópolis, Estado de Sergipe, inscrito no CPF n. **046.011.745-97** e C.I. n. **3.743.954-5-SSP/SE**, filho de Antônio José de Oliveira e Marly Maria de Oliveira Santana, pelo valor de R\$ 35.000,00 (Trinta e cinco mil reais), e foi efetuado a consulta junto a Central de indisponibilidade de bens – **RESULTADO-NEGATIVO** – código HASH nº: **5dcc.88a0.9484.942d.4d30.9d6d.f7c8.83bf.554e.2e5c**. Dou fé. Cristinópolis 21 de Janeiro de 2020. O Oficial José Benito Leal Soares Cota 627,04 -Ferd 125,41 - Total R\$ 752,45 Guia n. 175200000245.Selo TJSE: 202029550000852-Acesse: www.tjse.jus.br/x/BDDF3N

R-6 - 3341 - PROTOCOLO Nº 15142 - COMPRA E VENDA- Nos termos do Instrumento Particular com **EFICÁCIA DE ESCRITURA PÚBLICA – LEIS nºs 4.380/64 e 5.049/66- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA – LEI nº 9.514/97 e LEI 13.465/2017**, datado de 24 de Janeiro de 2023, o imóvel objeto desta matrícula de propriedade de **FRANCINANDO NUNES FRANCA**, filho de Geilza Nunes Franca e de Francivaldo de Oliveira Franca, brasileiro, nascido na data 23/12/1996, solteiro, maior, que declara não conviver em União Estável, portador da cédula de identidade nº **23895241- SSP/SE** e inscrito no CPF/MF sob nº **067.888.055-71**, com endereço eletrônico: nandonunesfranca20@gmail.com, residente e domiciliado na Rua Antônio Fereira Santos, nº 43, centro, na cidade de Cristinópolis, Estado de Sergipe, vendeu a **JOSÉ ROBERTO DE JESUS SANTOS**, filho de Josefa Maria de Jesus e de Jacón Mecnas dos Santos, brasileiro, nascido em 21/03/1972, solteiro, maior, que declara não conviver em União Estável, portador da cédula de identidade nº **0641559780-SSP/BA** e inscrito no CPF/MF sob nº **561.929.165-00**, com endereço eletrônico:joserobertoy@hotmail.com, residente e domiciliado na Rua Antônio Fereira Santos, nº 168, Rua da Torre, centro, na cidade de Cristinópolis, Estado de Sergipe, pelo preço de **R\$ 300.000,00** (Trezentos mil reais). Dou fé. Cristinópolis, 03 de Fevereiro de 2023. O Oficial José Benito Leal Soares cota: 2.837,86 –FERD: 567,57 = Total 3.405,43 - Guia n. 175230000366. Selo TJSE: 202329550000858-Acesse: www.tjse.jus.br/x/2UYNQ7

R-7 - 3341 - PROTOCOLO Nº 15143 - ALIENAÇÃO FIDUCIARIA EM GARANTIA- Nos termos do Instrumento Particular com **EFICÁCIA DE ESCRITURA PÚBLICA – LEIS nºs 4.380/64 e 5.049/66- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA – LEI nº 9.514/97 e LEI 13.465/2017**, datado de 24 de Janeiro de 2023, o adquirente e fiduciante **JOSÉ ROBERTO DE JESUS SANTOS**, filho de Josefa Maria de Jesus e de Jacón Mecnas dos Santos, brasileiro, nascido em 21/03/1972, solteiro, maior, que declara não conviver em União Estável, portador da cédula de identidade nº **0641559780-SSP/BA** e inscrito no CPF/MF sob nº **561.929.165-00**, com endereço eletrônico:joserobertoy@hotmail.com,



Cota – 87,69 -FERD 17,54– Selos 0,00 -Total R\$ 105,23-Guia de Recolhimento n. 175250000970

residente e domiciliado na Rua Antônio Ferreira Santos, nº 168, Rua da Torre, centro, na cidade de Cristinápolis, Estado de Sergipe, conforme estipulado no item **sete (7)**, **ALIENOU** o imóvel ora adquirido e devidamente descrito no **AV-4 - 3341 desta matrícula**, ao **CREDOR E FIDUCIÁRIO BANCO SANTANDER**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2235 e 2041, CEP 04543-011, São Paulo/SP, **CNPJ/MF sob nº 90.400.888/0001-42**, agente Financeiro do Sistema Financeiro da Habitação, neste ato representado na forma do seu estatuto social e Procuração lavrado em 30/08/2022, às fls. 331, do Livro nº 11.376, perante o 9º serviços de Registro de Notas da Cidade de São Paulo, por seus representantes legais no final do contrato assinados, mediante as seguintes condições contratuais: **Item 2)** O valor da venda é de **R\$ 300.000,00** (Trezentos mil reais); **Item 3) alínea A - Recursos Próprios R\$ 175.000,00 e alínea B - Recursos do FGTS R\$ 0,00 (zero); e alínea C - Recursos Financiamento R\$ 125.000,00; Item 1) letra G - tarifa de avaliação de Garantia R\$ 1.850,00 - Item 4) Alínea D valor total do financiamento R\$ 140.000,000; Item 5 - alínea C, prazo para amortização do débito é de 355 mensalidades e alínea E, data vencimento da primeira prestação será no dia 24/02/2023**, com vencimento final para o dia **24/08/2052** e os demais encargos previsto no Item 5 deste contrato; Item 6 - alínea E o valor total do encargo mensal é de **R\$1.620,21** (hum mil seiscentos e vinte reais e vinte e um centavos): O fiduciante enquanto adimplimento, por sua conta e risco, poderá utilizar-se livremente do imóvel, Incumbirá a fiduciária a escolha da companhia securitizadora e a fiduciante, o pagamento dos prêmios do seguro. Valor do imóvel para efeito de venda em público leilão, está previsto no item **DEZESSETE (17)**, devidamente avaliado no valor **175.000,00**, previsto no **item 1) alínea E**, no citado contrato. Dou fé. Cristinápolis, 03 de Fevereiro de 2023. O Oficial José Benito Leal Soares cota: 710,03 -FERD: 142,01 = Total 852,04 - Guia n. 175230000356. Selo TJSE: 202329550000858-Acesse: www.tjse.jus.br/x/2UYNQ7.

AV-8 - 3341 - PROTOCOLO 16671 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. Nos termos do Instrumento Particular, **datado de 29/01/2025**, por solicitação do Agente Fiduciário, **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, sediada à Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041/2235, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob nº **90.400.888/0001-42**, neste ato representado por **RICARDO RAMOS BENEDETTI**, inscrita na OAB/SP sob nº 204.998, com escritório comercial na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Rua Paschoal Bardaro, 1235, Jardim Botânico, nos termos do disposto no artigo 26, parágrafo 7º, da Lei n. 9.514, de 20 de Novembro de 1997, **FICA CONSOLIDADA** o imóvel objeto desta matrícula registro n. **R-7 - 3341**, em data de Fevereiro de 2023, em seu nome, o imóvel acima descrito, transferindo-se ao mesmo a **POSSE, DOMÍNIO E AÇÃO**, por não ter sido purgado os débitos em atraso, dado em **alienação fiduciária**, através do Instrumento Particular com **EFICÁCIA DE ESCRITURA PÚBLICA - LEIS nºs 4.380/64 e 5.049/66- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA - LEI nº 9.514/97 e LEI 13.465/2017**, datado de 24 de Janeiro de 2023, o adquirente e fiduciante: **JOSÉ ROBERTO DE JESUS SANTOS**, filho de Josefa Maria de Jesus e de Jacón Mecenas dos Santos, brasileiro, nascido em 21/03/1972, solteiro, maior, que declara não conviver em União Estável, portador da cédula de identidade nº **0641559780-SSP/BA** e inscrito no CPF/MF sob nº **561.929.165-00**, com endereço eletrônico: joseroberto@hot.com, residente e domiciliado na Rua Antônio Ferreira Santos, nº 168, Rua da Torre, centro, na cidade de Cristinápolis, Estado de Sergipe. Tendo sido atribuído o valor **R\$ 300.000,00** (Trezentos mil reais). Foi apresentado: a)- Auto de Avaliação através da Secretaria Municipal de Urbanismo da cidade de Cristinápolis SE, datada de 09/01/2025; b)- Inscrição Municipal de n.302025 e respectiva quitação de débitos municipal; c)- comprovante do recolhimento do Imposto de Transmissão e Transcrição através da ITBI



emitida 09/01/2025 e quitada em 17/01/2025, no valor de R\$ 7.500,00 de 2,5 % sob R\$ 300.000,00, DAM n. 302025. Dou fé. Cristinápolis, 17 de Fevereiro de 2025. O Oficial José Benito Leal Soares Cota 1.752,07- Ferd. 350,42- Total R\$ 2.102,49 – Guia Ferd. n. 175250000427. Selo TJSE: 202529550000957-Acesse: www.tjse.jus.br/x/UYUFQK.

AV-9 - 3341 - PROTOCOLO Nº 16747 – AVERBAÇÃO RETIFICAÇÃO NOME CORRETO DO CREDOR E FIDUCIÁRIO- Nos termos do requerimento datado de 19 de Fevereiro de 2025, emanado do credor Banco Santander Brasil S/A, representado pelo Advogado **Dr. Ricardo Ramos Benedetti**, inscrito na OAB/SP N. 204.998, assinado digitalmente conforme Código de validação n. BPC7D-9P3T6-PPX99-SB. Procede-se a presente averbação **retificando o nome do Credor Fiduciário descrito no R.7.3341-**concernente ao ato **Alienação Fiduciária em Garantia** para ficar constando o nome do Credor Fiduciário como **BANCO SANTANDER BRASIL S/A, ficando assim, retificado o R.7.3341 do presente matrícula.** Dou fé. Cristinápolis, 31 de Março de 2025. O Oficial José Benito Leal Soares Emolumentos: R\$ 116,51- Ferd: R\$ 23,30 - Total: R\$ 139,81. Guia de Recolhimento: 175250000970. Selo TJSE: 202529550001680-Acesse: www.tjse.jus.br/x/GTXM9N.

CERTIDÃO: 1 – CERTIFICO, e dou fé, que a presente certidão é a reprodução autêntica da matrícula nº 3341 do Livro de Registro Geral 2, a que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei nº 6.015/73. O referido é Verdade, a que dou fé.

A validade desta certidão é de 30 dias da data de emissão, nos termos dos art. 1º, inciso IV, do Decreto nº 93.240, de 9 de Setembro de 1986.

Cristinápolis, 31 de Março de 2025

Dr. José Benito Leal Soares

Oficial Titular

Gleidison Alves Ramos

Escrevente



Cota – 87,69 -FERD 17,54– Selos 0,00 -Total R\$ 105,23-Guia de Recolhimento n. 175250000970



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: F33Y2-ATLHP-D36C4-RCTUR

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

Jose Benito Leal Soares (CPF ***.539.525-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/F33Y2-ATLHP-D36C4-RCTUR>

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

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