



Valide aqui
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CARTORIO DE 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E NOTAS
Rua Jangadeiros, nº 19, Carvão - CEP: 57.955-000, Maragogi/AL -
Fone: (82) 9 9332-0641 - e-mail: cartorio1oficiomaragogial@gmail.com
Vanessa Menezes Duarte - Tabeliã e Registradora

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO, a requerimento de Almeida, Mendonça de Almeida Advogados, através do Ofício Eletrônico Protocolo IN01336823C, que, revendo e buscando no acervo deste Serviço Notarial e Registral, a ficha 01, do livro de Registro Geral nº. 2, foi matriculado sob o nº. **5891**, Código Nacional de Matrícula: 001743.2.0005891-61, o seguinte **IMÓVEL**: Lote de terreno número **26 (VINTE E SEIS) da Quadra "B"**, integrante do **Loteamento "PRAIA DOURADA II"**, localizado no imóvel identificado pela GLEBA "B" de terras do Sítio Dourado, em Maragogi, no Estado de Alagoas, **medindo**: 10,00m (dez metros) de frente e de fundos; por 20,00m (vinte metros) em ambos os lados, com a área total de 200,00m² (duzentos metros quadrados), **limitando-se**: pela **frente**, com a Via Local 01; pelos **fundos**, com a UH3; lado **direito**, com a UH25 e pelo lado **esquerdo**, com a UH27, todos da mesma Quadra e Loteamento. **PROPRIETÁRIA**: **DOURADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, com sede na Rua Anne Frank, número 54, no bairro do Prado, Recife-PE, inscrita no CNPJ/MF sob o número 17.074.970/0001-34. **REGISTRO ANTERIOR**: Livro 02, ficha 02v/03, sob o nº. de ordem **R-11-3077**, deste Registro de Imóveis. Dou fé. (a). João Eudes Netto de Assis. Oficial do Registro.

AV-1-5891, feita em 05 de setembro de 2023. **AVERBAÇÃO**. Faz-se necessário efetuar a presente averbação para fazer constar nesta Matrícula os termos constante no assentamento **"AV-18-3077**, feita em 02 de junho de 2021. No sentido de ficar constando na matrícula supra, a Certidão emitida pela Superintendência do Patrimônio da União em Alagoas (SPU/AL), datada de 21 de maio de 2021, devidamente assinada eletronicamente pela Superintendência SPU/AL, Fabrícia Costa Soares, na qual consta que o referido imóvel **NÃO** é constituído, total ou parcialmente, por terreno de marinha e/ou acrescido de marinha. Dou fé. Maragogi, 02 de junho de 2021. Rafael Lisboa de Amorim Melo - Oficial do Registro" O referido é verdade, do que dou fé. (a). João Eudes Netto de Assis. Oficial do Registro.

R-2-5891, feita em 23 de outubro de 2023. **ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA** do imóvel acima matriculado, figurando como **TRANSMITENTE, DOURADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, com sede na Rua Anne Frank, número 54, no bairro do Prado, Recife-PE, inscrita no CNPJ/MF sob o número 17.074.970/0001-34, como **INTERVENIENTE CEDENTES**, Sr. **RISOMERO DAS NEVES PEREIRA**, brasileiro, motorista, RG nº 4620937 - SDS/PE e CPF nº 021.955.154-57, nascido no dia 04 de fevereiro de 1978, filho de João Henrique Pereira e Judite das Neves Pereira, conforme Carteira Nacional de Habilitação nº 01983546026, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com a Sra. **CLAUDINE BATISTA BEZERRA**, brasileira, autônoma, RG nº 5905148 - SSP/PE e CPF nº 008.964.884-62, nascida no dia 17 de julho de 1981, filha de Enoque Batista Bezerra e Josina Monteiro Bezerra, residentes e domiciliados na Vila Beira Mar, nº 33, Povoado de Peroba, Maragogi - AL, CEP nº 57.955-000, e como **ADQUIRENTES**, Sr. **RONALDO PEREIRA DE OLIVEIRA**, brasileiro, empresário, RG nº 5016260 - SDS/PE e CPF nº 846.316.354-87, nascido no dia 31 de maio de 1976, filho de Severino Manoel de Oliveira e Dulcineia Pereira de Oliveira, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com a Sra. **JOELMA CASSIA TAVARES DE OLIVEIRA**, brasileira, empresária, RG nº 5.356.695 - SDS/PE e CPF nº 048.778.274-71, nascida no dia 22 de junho de 1979, filha de Jaime Tavares da Silva e Marluce Maria Alves da Silva, residentes e domiciliados na Av. João Francisco de Mello, nº 100 - Centro - São José da Coroa Grande - PE, CEP nº 55.565-000, e, por fim, como **INTERVENIENTE INCORPORADORA, BEZERRA LEITE EMPREENDIMENTOS LTDA.**, com sede na Rua São Francisco, número 110, sala 303-A, no bairro de Paissandu, Recife-PE, inscrita no CNPJ/MF sob o número 41.088.196/0001-03. **VALOR DO CONTRATO: R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais)**. **TÍTULO**: Escritura pública de compra e venda lavrada no dia 25 de setembro de 2023, no livro nº. 105, fls. 104/105, nas Notas do Tabelião Público desta Comarca, João Eudes Netto de Assis. Dou fé. (a). João Eudes Netto de Assis. Oficial do Registro.

AV-3-5891, feita em 30 de outubro de 2023. **EDIFICAÇÃO**. Por solicitação feita a esta Serventia, o proprietário, **RONALDO PEREIRA DE OLIVEIRA**, CPF nº 846.316.354-87, já qualificado, requereu a presente averbação no sentido de ficar constando que no imóvel, objeto da presente matrícula, foi construída, às suas expensas, uma **RESIDÊNCIA Unifamiliar** com 02 (dois) pavimentos com a área construída de 182,32m² (cento e oitenta e dois virgula trinta e dois metros quadrados), com as seguintes características: **PAVIMENTO TERREO**: Área Livre, Piscina, Terraço, Escada, Sala de Jantar, Sala de TV, BWC Social, Suíte, Cozinha e Área de Serviço; **PRIMEIRO PAVIMENTO**: Sala, Varanda e 03 (três) Suítes, tudo conforme "HABITE-SE", datado de 02 de outubro de 2023; "CERTIDÃO NARRATIVA", datada de 02 de outubro de 2023, emitidos pela Prefeitura Municipal de Maragogi - Alagoas, e CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS da PGFN, emitida pela Secretaria da Receita Federal, Aferição nº. 90.016.57714/64-001, emitida em

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JD92V-7H97A-QUWV3-6N8DQ>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



onr



Valide aqui este documento

/2023. Valor venal do imóvel – construção, conforme valor constate no extrato imobiliário apresentado, R\$ 59.079,70 (cinquenta e nove mil, setenta e nove reais e setenta centavos), cujos documentos ficam arquivados nesta Serventia Registral. Dou fê. (a). João Eudes Netto de Assis. Oficial do Registro.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JD92V-7H97A-QUWV3-6N8DQ>

R-5-5891, feito em 30 de janeiro de 2024. **INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, FINANCIAMENTO Nº 0010410377**, datado de 05 de janeiro de 2024, assinado pelas partes contratantes, arquivado nesta Serventia, no qual se verifica que **RONALDO PEREIRA DE OLIVEIRA**, filho de Dulcinéia Pereira de Oliveira e de Severino Manoel de Oliveira, brasileiro, nascido na data 31/05/1976, empresário, portador do documento de identificação RG nº 501.626-0-SDS/PE, inscrito no CPF/MF sob o nº 846.316.354-87, com endereço eletrônico: endereço eletrônico não informado, casado pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, em 29/11/2018, na vigência da Lei nº 6.515/77, e sua cônjuge **JOELMA CASSIA TAVARES DA SILVA**, filha de Marluce Maria Alves da Silva e Jaime Tavares da Silva, brasileira, nascida na data 22/06/1979, Empresaria, portadora do documento de identificação RG nº 5.356.695 - SDS/PE, inscrita no CPF/MF sob o nº 048.778.274-71, com endereço eletrônico: endereço eletrônico não informado, residentes e domiciliados na Avenida Joao Francisco de Mello, nº 100, Centro, São Jose da Coroa Grande/PE, **VENDEU** a **LEANDRO MATIAS**, filho de Teresinha Vitor Matias e de Milton Matias, brasileiro, nascido na data 16/10/1975, empresário, divorciado, maior, que declara não conviver em união estável, portador do documento de identificação RG nº 2.556.398-7 - SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 249.932.708-10, com endereço eletrônico: ralmeida.marsola@gmail.com, residente e domiciliado na Rua das Violetas, nº 32, Cond. Centro Com Alphaville, Barueri/SP. **DO VALOR DO CONTRATO**: R\$ 749.000,00 (setecentos e quarenta e nove mil reais), sendo R\$ 149.800,00 (cento e quarenta e nove mil e oitocentos reais) de recursos próprios e R\$ 599.200,00 (quinhentos e noventa e nove mil e duzentos reais), através de financiamento concedido pelo BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2235 e 2041, C 04543-011, São Paulo/SP, CNPJ/MF sob nº 90.400.888/0001-42, Agente Financeiro do Sistema Financeiro Habitação, neste ato representado, na forma do seu estatuto social e procuração lavrada na data 16/01/2023, às fis. 11 do livro nº 11.428, perante o 9º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, através dos seus representantes legais. **APRESENTAÇÃO DE DOCUMENTOS**: Foram apresentados os seguintes documentos: a) Certidão Negativa de Débitos da Prefeitura Municipal de Maragogi, emitida em 30 de janeiro de 2024, Inscrição Municipal nº. 12903; b) Certidão de quitação do imposto de transmissão “inter-vivos” no valor de R\$ R\$5.992,00 (cinco mil novecentos e noventa e dois reais), decorrente a avaliação fiscal de R\$ 599.200,00 (quinhentos e noventa e nove mil e duzentos reais), recolhidos aos Cofres da Prefeitura Municipal de Japaratinga, com quitação datada de 09 de janeiro de 2023, e Certidão de quitação do imposto de transmissão “inter-vivos” no valor de R\$ R\$2.996,00 (dois mil novecentos e noventa e seis reais), decorrente a avaliação fiscal de R\$ 149.800,00 (cento e quarenta e nove mil e oitocentos reais), recolhidos aos Cofres da Prefeitura Municipal de Japaratinga, com quitação datada de 29 de janeiro de 2024; c) Relatório de Consulta de Indisponibilidade de Bens - CNIB, com Resultado Negativo em nome da vendedora e seu esposo, na forma do Provimento nº. 39, de 25 de julho de 2014, do CNJ, conforme Código HASH: 6145.8fcb.1c5b.5720.9ad2.8ae3.6762.2ea4.67b4.5a2c e 2faf.268c.3436.c11f.11a5.de81.06be.6a1a.57ca.0237, que ficam arquivados neste Cartório. Dou fê. (a). João Eudes Netto de Assis. Oficial do Registro.

R-5-5891, feito em 30 de janeiro de 2024. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**. Procedo, nesta data, ao registro do **INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, FINANCIAMENTO Nº 0010410377**, datado de 05 de janeiro de 2024, assinado pelas partes contratantes, arquivado nesta Serventia, através do qual **LEANDRO MATIAS**, qualificado no assentamento R-4-5891, constituiu em favor da **CREDORA, BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2235 e 2041, C 04543-011, São Paulo/SP, CNPJ/MF sob nº 90.400.888/0001-42, em garantia do financiamento da quantia de R\$ 599.200,00 (quinhentos e noventa e nove mil e duzentos reais), **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, incidente sobre o imóvel constante desta matrícula, comprometendo-se o devedor, a pagar a dívida no prazo de 385 meses, em prestações mensais, no valor total de R\$ 7.448,34, Taxa de Juros Nominal e Efetiva 11,8273% aa – 12,4900% aa, Taxa de Juros Bonificada: Taxa de Juros Nominal e Efetiva 11,0164% aa – 11,5900% aa, CET – Custo Efetivo Total: 12,56%, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 05/02/2024. Data do de Vencimento do Financiamento: 05/02/2056. Reajuste dos Encargos: DE ACORDO COM O CONTRATO - SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC. Dou fê. (a). João Eudes Netto de Assis. Oficial do Registro.

AV-6-5891: Protocolo: 15334 de 19/05/2025. - CONSOLIDAÇÃO - Procedo a presente averbação, a requerimento do Banco Santander (Brasil) S/A, CNPJ nº 90.400.888/0001-42, neste ato representado por seu advogado Eduardo Augusto Mendonça de Almeida, brasileiro, divorciado, inscrito no CPF/MF nº 066.656.958-40 e na OAB/SP sob o nº. 101.180, para constar que, tendo sido realizado o procedimento disciplinado previsto no art. 26 da Lei Federal nº 9.514/97, em face do devedor fiduciante: **LEANDRO MATIAS** (CPF nº 249.932.708-10), sem que houvesse purgação da mora no prazo legal, fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula em favor da credora fiduciária: Banco Santander (Brasil) S/A (CNPJ nº 90.400.888/0001-42). Para fins de consolidação, foi atribuído o valor de R\$ 789.714,59 (setecentos e oitenta e nove mil, setecentos e quatorze reais e cinquenta e nove centavos). Nos termos do art. 27 da Lei nº 9.514/97, a credora fiduciária deverá promover os leilões públicos para alienação do imóvel. Imposto sobre a transmissão de bens imóveis – ITBI, pago dia 04 de fevereiro de 2026, no valor de R\$ 15.794,29 (quinze mil, setecentos e noventa e quatro reais e vinte e nove centavos), conforme Certidão de



Valide aqui
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CARTORIO DE 1º OFICIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E NOTAS
Rua Jangadeiros, nº 19, Carvão - CEP: 57.955-000, Maragogi/AL -
Fone: (82) 9 9332-0641 - e-mail: cartorio1oficiomaragogial@gmail.com
Vanessa Menezes Duarte - Tabeliã e Registradora

Quitação de ITBI, emitida pela Prefeitura Municipal de Maragogi – AL, código ITBI: 4068, em 11 de março de 2026. **Consulta eletrônica à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens**, resultado negativo para: a) Banco Santander (Brasil) S/A, Código Hash: 1co2d2nvds, Data: 19/03/2026 às 09:38; b) Leandro Matias (Brasil) S/A, Código Hash: diukrbt93y, Data: 19/03/2026 às 09:40. Emolumentos: R\$ 1.588,74 ; Selos: R\$ 9,40; TSNR: R\$ 79,46; Total: R\$ 1.677,60. O presente ato só terá validade com o Selo: **AGR54078 - 1J4F**. Consulte a autenticidade do selo em <https://selo.tjal.jus.br/selocgi/publico/consultarSeloAtoPublico.jsf>. Eu. (a). Adriana Felipe da Silva – Oficiala do Registro Substituta, mandei averbar, dou fé e assino. Maragogi/AL, 19 de março de 2026. (a). Adriana Felipe da Silva – Oficiala do Registro Substituta

Era o que tinha a certificar. **Consulta eletrônica à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens**, resultado negativo para: a) Banco Santander (Brasil) S/A, Código Hash: 1co2d2nvds, Data: 19/03/2026 às 09:38; b) Leandro Matias (Brasil) S/A, Código Hash: diukrbt93y, Data: 19/03/2026 às 09:40. O referido é verdade e dou fé. Emolumentos: R\$ 53,93 ; Selos: R\$ 9,40; TSNR: R\$ 2,69; Total: R\$ 66,02 O presente ato só terá validade com o Selo: **AGR54081 - X76B**. Consulte a autenticidade do selo em <https://selo.tjal.jus.br/selocgi/publico/consultarSeloAtoPublico.jsf>

Maragogi (AL), 19 de março de 2026.

(assinado digitalmente)
Vanessa Menezes Duarte
Oficiala de Registro de Imóveis

Válida por 30 (trinta) dias.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JD92V-7H97A-QUWV3-6N8DDQ>

onr

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Poder Judiciário de Alagoas

Selo Digital Marrom

AGR54081 - X76B

19/03/2026 10:02

Doc. Solicitante: ##.400.888/0001-##

Confirme autenticidade em:

<https://selo.tjal.jus.br>