



CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DA BARRA DOS COQUEIROS/SE
REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS, REGISTRO CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS, REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS E REGISTRO DE IMÓVEIS
FERNANDA MENEZES BARBOSA ANTUNES - OFICIAL REGISTRADORA

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO, a pedido verbal de parte interessada e para os devidos fins, que revendo o arquivo existente no Cartório a meu cargo, e revendo os Livros de Registro de Imóveis, nele existente, verifiquei constar no Livro N°. 2 de REGISTRO GERAL, a **MATRÍCULA** sob n° **6411**, referente ao seguinte:

BARRA DOS COQUEIROS, 23 de Maio de 2013.

IMÓVEL: QUADRA - AA, LOTE 06 – Mede 12,20m, em reta, de frente para a Alameda Carambola; na lateral direita, de quem da rua olha para o lote, mede 25,00m, confrontando com o Lote 07; na lateral esquerda mede 25,00m, confrontando com o Lote 05; nos fundos possui dois segmentos de reta: 2,00m, confrontando com o Lote 12 e 10,20m, confrontando com o Lote 13, encerrando uma área de 305,00 m².

PROPRIETÁRIO: ALPHAVILLE BARRA DOS COQUEIROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrito no CNPJ sob o n° **11.283.014/0001-86**, NIRE 35223777306, devidamente registrado na Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Ciência e Tecnologia – Junta Comercial do estado de São Paulo, sob o n° 13.405/12-3.

REGISTRO ANTERIOR: MATRÍCULA – 5949, Registro Geral, 2º Ofício de Barra dos Coqueiros, Estado de Sergipe.

A Responsável pelo Expediente. Daiane de Almeida Gondim.

AV – 1 – 6411. Em 23 de Maio de 2013. A presente matrícula é aberta por solicitação do(a) proprietário(a), conforme requerimento, devidamente arquivado, e representa **um futuro lote do loteamento TERRAS ALPHAVILLE SERGIPE 2**. da matrícula de n° **5949**, do Livro n° **2-RG**, após a conclusão das obras do **loteamento**, vinculados a apresentação futura dos seguintes documentos: 1) Termo de verificação pela Prefeitura Municipal de Barra dos Coqueiros/SE, da execução das obras exigidas por legislação municipal, incluindo a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais; 2) Certidões emitidas pelas concessionárias garantindo a execução, funcionamento e liberação das redes coletora de esgoto, abastecimento de água potável e da iluminação pública e domiciliar; 3) Projetos da execução (como construído) da rede de iluminação pública, da coletora de esgoto, do abastecimento de água potável e do sistema de captação de águas pluviais, as quais farão parte do arquivo da Secretaria Municipal de Obras para futuras manutenções ou serviços complementares; 4) Alvará de Licença. Custas: R\$ 50,00. FERD: R\$ 10,00. **Guia de Recolhimento n° 145130001157. Selo n° DA 0763451.**

A Responsável pelo Expediente. Daiane de Almeida Gondim.

AV – 2 – 6411. Protocolo n° 16700. Em 22 de maio de 2018. Procedo a presente averbação em face ao requerimento do(a) proprietário(a), a fim de ficar constando a conclusão das obras do empreendimento, passando o imóvel da presente matrícula a ser **um lote** do empreendimento denominado **“TERRAS ALPHAVILLE SERGIPE 2”**, conforme averbação **AV-5** da matrícula **5949**, do Livro n° **2-RG**. Apresentados os seguintes documentos: 1) Habite-se expedido pela Prefeitura Municipal de Barra dos Coqueiros/SE sob n° 24/2015, datado de 16/11/2015; 2) Certidão Negativa de Débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros sob n° 002452017-88888228, relativas à obra, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em 11/10/2017, válida até 09/04/2018; 3) Licença de Operação, n° 405/2015, emitida pela Secretaria de Estado do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos - SEMARH; 4) Atestado de Regularidade – PCSCIP n°



CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DA BARRA DOS COQUEIROS/SE
REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS, REGISTRO CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS, REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS E REGISTRO DE IMÓVEIS
FERNANDA MENEZES BARBOSA ANTUNES - OFICIAL REGISTRADORA

12302, emitido em 27/03/2018, pela Secretaria de Estado da Segurança Pública – Corpo de Bombeiros Militar de Sergipe; 5) ART assinado pelo Responsável Técnico: ROBERTO FERREIRA PINZON, nº 00018064653965010423. Custas: R\$ 90,39. FERD: R\$ 18,08. **Guia de Recolhimento nº 145170005054. Selo TJSE: 201829534002052. Acesse: www.tjse.jus.br/x/CTRE6P.**

A Oficial Registradora. Fernanda Menezes Barbosa Antunes.

R - 3 - 6411. Protocolo nº 17672. Em 26 de dezembro de 2018. COMPRA E VENDA. Nos termos da **Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia**, lavrada às notas do 1º Ofício da Comarca de Barra dos Coqueiros (SE), em 22/10/2018, às fls. 058/067, do livro nº 69, o imóvel objeto da presente matrícula foi **adquirido por LUCIANO MURARO SCIARRETTA**, brasileiro, maior, capaz, professor, portador do RG nº 640729169 SSP/BA e inscrito(a) no **CPF sob o nº 691.725.525-49**, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com **JOSINALVA FONSECA SCIARRETTA**, brasileira, maior, capaz, fisioterapeuta, portadora do RG nº 30865034 SSP/SE e inscrito(a) no **CPF sob o nº 012.088.785-14**, residentes e domiciliados na Rua W, nº 28, Prisco Viana, Barra dos Coqueiros/SE, por **compra feita a ALPHAVILLE BARRA DOS COQUEIROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, firma estabelecida na Avenida Nações Unidas, nº 8.501, 9º andar, Bairro Pinheiros, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no **CNPJ sob o nº 11.283.014/0001-86**, pelo **preço de R\$ 152.619,39 (cento e cinquenta e dois mil seiscentos e dezenove reais e trinta e nove centavos)**, tendo sido pagos R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) e restando **R\$ 137.619,37 (cento e trinta e sete mil seiscentos e dezenove reais e trinta e sete centavos)** a ser pago da seguinte forma: **(i) 01 (uma) parcela de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) vencendo em 15/05/2018; (ii) 47 (quarenta e sete) parcelas mensais de R\$ 2.024,17 (dois mil vinte e quatro reais e dezessete centavos) vencendo a primeira em 15/06/2018 e as demais no mesmo dia 15 mês dos meses subsequentes; (iii) 04 (quatro) parcelas anuais de R\$ 10.120,85 (dez mil cento e vinte reais e oitenta e cinco centavos) vencendo a primeira em 15/04/2019 e as demais no mesmo dia e mês dos anos subsequentes. Atualização monetária das parcelas:** As parcelas do preço estarão sujeitas a atualização monetária pelo IGP-M/FGV, utilizando-se como base o índice divulgado nos dois meses anteriores ao mês de assinatura da presente escritura. Apresentados os seguintes documentos: 1) **Guia de ITBI nº 336/2018**, em que consta a avaliação do imóvel no valor de R\$ 150.649,33 (cento e cinquenta mil, seiscentos e quarenta e nove reais e trinta e três centavos), sendo devido o imposto no valor de R\$ 3.012,98 (três mil, doze reais e noventa e oito centavos), bem como **Guia Complementar nº 879/2018**, onde consta a avaliação de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) relativo à diferença, sendo o imposto complementar pago no valor de R\$ 40,00 (quarenta reais), **totalizando uma avaliação de R\$ 152.649,33 (cento e cinquenta e dois mil, seiscentos e quarenta e nove reais e trinta e três centavos) e imposto pago no total de R\$ 3.052,98 (três mil, cinquenta e dois reais e noventa e oito centavos), que foi devidamente quitado;** 2) Certidão Negativa de Débitos, vinculada ao imóvel, emitida pela Prefeitura Municipal de Barra dos Coqueiros em 22/08/2018 válida até 31/12/2018, inscrição cadastral de nº 03.01.201.0234.0006; 3) Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 18/10/2018, válida até 16/04/2019, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, código de controle da certidão: **9EF6.B7B5.7315.2DB2**, referente exclusivamente à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de Julho de 1991. Custas: R\$ 1.459,44. FERD: R\$ 291,89. **Guia de Recolhimento nº 145180002587. Selo TJSE: 201829534012770. Acesse: www.tjse.jus.br/x/3UDDZG.**

A Oficial Registradora. Fernanda Menezes Barbosa Antunes.

R - 4 - 6411. Protocolo nº 17672. Em 26 de dezembro de 2018. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Nos termos da **Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia**, lavrada às notas do 1º Ofício da Comarca de Barra dos Coqueiros (SE), em 22/10/2018, às fls. 058/067, do livro nº



CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DA BARRA DOS COQUEIROS/SE
REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS, REGISTRO CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS, REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS E REGISTRO DE IMÓVEIS
FERNANDA MENEZES BARBOSA ANTUNES - OFICIAL REGISTRADORA

69, o imóvel objeto da presente Matrícula foi dado em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** por **LUCIANO MURARO SCARRETTA**, brasileiro, maior, capaz, professor, portador do RG nº 640729169 SSP/BA e inscrito(a) no **CPF sob o nº 691.725.525-49**, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com **JOSINALVA FONSECA SCARRETTA**, brasileira, maior, capaz, fisioterapeuta, portadora do RG nº 30865034 SSP/SE e inscrito(a) no **CPF sob o nº 012.088.785-14**, residentes e domiciliados na Rua W, nº 28, Prisco Viana, Barra dos Coqueiros/SE, a Vendedora, **ALPHAVILLE BARRA DOS COQUEIROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, firma estabelecida na Avenida Nações Unidas, nº 8.501, 9º andar, Bairro Pinheiros, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no **CNPJ sob o nº 11.283.014/0001-86**. **Valor da Dívida: R\$ 137.619,37 (cento e trinta e sete mil, seiscentos). Valor do Negócio: R\$ 152.619,39 (cento e cinquenta e dois mil seiscentos e dezenove reais e trinta e nove centavos).** **Encargos moratórios:** O atraso no pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste instrumento acarretará a imposição de multa moratória de **2% (dois por cento)** do valor devido, atualizado pelo IPCA/IBGE, apurado na forma da [Cláusula Quinta], acrescido de juros de mora “*pro rata die*”, à razão de **0,034%** ao dia, limitados a **1% (um por cento)** ao mês, além dos honorários advocatícios, na hipótese de atuação de advogado em composição extrajudicial ou procedimento judicial. **Preço para Público Leilão:** O valor de avaliação do(s) imóvel(eis) aqui objetivado(s), para hipótese de Público Leilão previsto na Lei nº 9.514, de 20.11.97 é o de R\$ 152.619,39 (cento e cinquenta e dois mil seiscentos e dezenove reais e trinta e nove centavos). **SEGURO POR MORTE OU INVALIDEZ PERMANENTE: O COMPRADOR**, em razão da alienação fiduciária em garantia, declara neste ato, ter conhecimento e concordar com a contratação sob suas expensas, de Apólice de Seguro por MIP (Morte ou Invalidez Permanente), no importe de **0,035% a.m.** sobre o saldo devedor. Custas: R\$ 676,40. FERD: R\$ 135,28. **Guia de Recolhimento nº 145180002587. Selo TJSE: 201829534012771. Acesse: www.tjse.jus.br/x/6RRMY8.**

A Oficial Registradora. Fernanda Menezes Barbosa Antunes.

AV - 5 - 6411. Protocolo nº 22380. Em 22 de janeiro de 2021. CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E REVERSÃO DA PROPRIEDADE. De acordo com autorização do Credor Fiduciário **ALPHAVILLE BARRA DOS COQUEIROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificado, fica **cancelada** a Alienação Fiduciária de que trata o **R-4**, datado de 26/12/2018, revertendo-se a plena propriedade deste imóvel em favor do(s) proprietário(s): **LUCIANO MURARO SCARRETTA** e **JOSINALVA FONSECA SCARRETTA**, já qualificado(s). Custas: R\$ 99,69. FERD: R\$ 19,94. **Guia de Recolhimento nº 145210000049. Selo TJSE: 202129534000975. Acesse: www.tjse.jus.br/x/Y8YTP4.**

A Oficial Registradora. Fernanda Menezes Barbosa Antunes.

R - 6 - 6411. Protocolo nº 27786. Em 6 de julho de 2022. COMPRA E VENDA. Nos termos do **Contrato de Venda e Compra de Terreno, Mútuo para Obras com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH – Sistema Financeiro da Habitação**, nº 1.4444.1846564-1, datado de 23/06/2022, o imóvel objeto da presente matrícula foi **adquirido por DIEGO LINDEBERG MENEZES DOS SANTOS**, brasileiro(a), maior, capaz, proprietário de estabelecimento comercial, divorciado, portador(a) da CNH nº 04596477606 expedida por DETRAN/SE, inscrito(a) no **CPF sob o nº 051.083.505-89**, residente(s) e domiciliado(a,s) na Rodovia José de C. Terras A. Sergipe 1, nº 0, Casa 33, Centro em Barra dos Coqueiros/SE, por **compra feita a LUCIANO MURARO SCARRETTA**, brasileiro, maior, capaz, professor, portador da CNH nº 02408426080 DETRAN/SE e inscrito(a) no **CPF sob o nº 691.725.525-49**, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com **JOSINALVA FONSECA SCARRETTA**, brasileira, maior, capaz, fisioterapeuta, portadora do RG nº 30865034 SSP/SE e inscrito(a) no **CPF sob o nº 012.088.785-14**, residentes



CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DA BARRA DOS COQUEIROS/SE
REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS, REGISTRO CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS, REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS E REGISTRO DE IMÓVEIS
FERNANDA MENEZES BARBOSA ANTUNES - OFICIAL REGISTRADORA

e domiciliados na Rua Rua Sargento Marcelino, nº 432, Santos Dumont em Aracaju/SE. **Valor de Venda e Compra do Terreno e Construção e Composição dos Recursos:** O valor destinado à venda e compra do terreno e construção do imóvel objeto do contrato é de **R\$ 716.220,00 (setecentos e dezesseis mil e duzentos e vinte reais)**, composto pela integralização dos valores a seguir: R\$ 491.585,71 - Financiamento Concedido pela Caixa Econômica; R\$ 224.634,29 – Recursos Próprios aplicados/a aplicar na obra. Do valor total descrito acima, R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) correspondem ao valor de venda e compra do terreno. Apresentados os seguintes documentos: 1) Guia de ITBI nº 3030, em que consta a avaliação do imóvel no valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), sendo devido o imposto no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), o qual foi devidamente quitado; 2) Certidão Negativa de Débitos, vinculada ao imóvel, emitida pela Prefeitura Municipal de Barra dos Coqueiros em 05/07/2022 e válida até 03/09/2022, inscrição cadastral de nº 03.01.201.0234.00006. Custas: R\$ 1.013,88. FERD: R\$ 202,78. Total R\$ 1.216,66. **Guia de Recolhimento nº 145220007258. Selo TJSE: 202229534010984.**
<https://www.tjse.jus.br/x/K9ATUX>.

A Oficial Registradora. Fernanda Menezes Barbosa Antunes.

R - 7 - 6411. Protocolo nº 27786. Em 6 de julho de 2022. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Nos termos do **Contrato de Venda e Compra de Terreno, Mútuo para Obras com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH – Sistema Financeiro da Habitação, nº 1.4444.1846564-1**, datado de 23/06/2022, o imóvel objeto da presente Matrícula foi dado em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** por **DIEGO LINDEBERG MENEZES DOS SANTOS**, brasileiro(a), maior, capaz, proprietário de estabelecimento comercial, divorciado, portador(a) da CNH nº 04596477606 expedida por DETRAN/SE, inscrito(a) no **CPF sob o nº 051.083.505-89**, residente(s) e domiciliado(a,s) na Rodovia José de C. Terras A. Sergipe 1, nº 0, Casa 33, Centro em Barra dos Coqueiros/SE, ao Credor, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF** – Instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-lei nº 759, de 12.08.1969, alterado pelo Decreto-lei nº 1259 de 19.02.1973, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 3/4, em Brasília-DF, **CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04. CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO:** Origem dos Recursos: SBPE; Modalidade: AQUISIÇÃO DE TERRENO E CONSTRUÇÃO; Sistema de Amortização: SAC; Índice de Atualização do Saldo Devedor: TR; Enquadramento: SFH. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI) e Comissão do leiloeiro, se houver: R\$ 20.000,00. Valor Total da Dívida (Financiamento): R\$ 511.585,71 (quinhentos e onze mil, quinhentos e oitenta e cinco reais e setenta e um centavos). Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 746.220,00 (setecentos e quarenta e seis mil e duzentos e vinte reais). Prazo Total (meses): 432; Amortização: 420; Construção: 12. Taxa Anual de Juros de balcão: Nominal 8.6395%. Efetiva 8.9900%; Taxa Mensal de Juros de balcão: Nominal 0.7176%. Efetiva 0.7200%. Encargo mensal inicial (taxa de juros de balcão): Prestação (a+j): R\$ 4.901,26; Prêmios de Seguros: R\$ 156,34; Tarifa de Administração de Contrato Mensal – TA: R\$ 25,00; Total: R\$ 5.082,60; Taxa Anual de Juros reduzida: Nominal 8.4638%. Efetiva 8.8000%; Taxa Mensal de Juros reduzida: Nominal 0.7030%. Efetiva 0.7053% Encargo mensal inicial (taxa de juros reduzida): Prestação (a+j): R\$ 4.826,35; Prêmios de Seguros: R\$ 156,34; Tarifa de Administração de Contrato Mensal – TA: R\$ 25,00; Total: R\$ 5.007,69. Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 25/07/2022. Reajuste dos Encargos: De acordo com o item 6. Forma de Pagamento do Encargo Mensal na Data da Contratação: Débito em Conta Corrente. Custas: R\$ 1.145,04. FERD: R\$ 229,01. Total R\$ 1.374,05. **Guia de Recolhimento nº 145220007258. Selo TJSE: 202229534010985.**
<https://www.tjse.jus.br/x/A322X6>.

A Oficial Registradora. Fernanda Menezes Barbosa Antunes.

AV -8-6411. Em 14 de maio de 2024. INCLUSÃO DE CNM. Averba-se, nos termos do parágrafo único do art 2º do Provimento 143/2023 do CNJ, o Código Nacional de Matrícula do presente imóvel, sendo: **110676.2.0006411-52.**



CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DA BARRA DOS COQUEIROS/SE
REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS, REGISTRO CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS, REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS E REGISTRO DE IMÓVEIS
FERNANDA MENEZES BARBOSA ANTUNES - OFICIAL REGISTRADORA

Isento do pagamento dos emolumentos na forma da Lei. **Selo TJSE: 202429534016790. Acesse: www.tjse.jus.br/x/9YDZMD.**

A Oficial Registradora. Fernanda Menezes Barbosa Antunes.

AV - 9 - 6411. Protocolo nº 37704. Em 29 de agosto de 2024. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE.

Procedo a presente averbação em face a solicitação do Agente Fiduciário: **CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF (já qualificado)**, datada de 12/08/2024, e nos termos do disposto no art. 26 parágrafo 7º da Lei 9.514 de 20 de novembro de 1997, para constar que 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 o R-6 e R-7, pelo(a,s) **DEVEDOR(A,ES) FIDUCIANTE(S), DIEGO LINDEBERG MENEZES DOS SANTOS (já qualificado)**. Apresentados os seguintes documentos: **1)** Guia de ITBI nº 8326, em que consta a avaliação do imóvel no valor de R\$ 770.246,42, sendo devido o imposto no valor de R\$ 30.809,86, devidamente quitado; **2)** Certidão Negativa de Débito Imobiliária, vinculada ao imóvel, emitida pela Prefeitura Municipal de Barra dos Coqueiros em 28/08/2024 e válida até 27/10/2024, inscrição cadastral nº 03.01.201.0234.00006. Custas: R\$ 3.705,41. FERD: R\$ 741,08. Total: R\$ 4.446,49. **Guia de Recolhimento nº 145240013180. Selo TJSE: 202429534029455. <https://www.tjse.jus.br/x/UYJUQ6>.**

A Oficial Registradora. Fernanda Menezes Barbosa Antunes.

O referido é verdade e dou fé. Era o que continha em dito Registro, do qual digitei fielmente, extraída nos termos do Art. 19, da Lei 6.015/73. Eu, Fernanda Menezes Barbosa Antunes, Oficial Registradora a digitei e assino digitalmente. **PRAZO DE VALIDADE: 30 (Trinta) dias, conforme art. 1º, item IV do decreto nº 93.240/86. Gisele Alves Macêdo Braz. Escrevente Autorizada. Ao Oficial..... R\$ 58,27. Ao FERD..... R\$ 11,65. TotalR\$ 69,92. Guia de Recolhimento: 145240013180. Selo TJSE: 202429534029457. <https://www.tjse.jus.br/x/HK2KYK>.**

