

2ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA

LIVRO nº 02 - REGISTRO GERAL - ARACAJU/SERGIPE

CNM: 109876.2.0074879-09

Matrícula 74.879

Aracaju/SE, 07 de janeiro de 2013

IMÓVEL: Apartamento nº 408, Torre 02 (Aria) e respectiva fração ideal de terreno do **Condomínio Residencial Spazio Acqua Condomínio Club I**, situado na Rua Francisco Moreira, nº 1660, Bairro Luzia, nesta Capital. O terreno é próprio, e inicia junto ao vértice V-05a, com coordenadas U T M Este (X) 711.130,9510 e Norte (Y) 8.790.184,1119; segue até o vértice V-05b no azimute 173°57'44", em uma distância de 74,93m, confrontando com Rua Projetada; deflete à direita e segue até o vértice V-11a no azimute 270°00'00", em uma distância de 184,25m, confrontando com o Lote 3; deflete à direita e segue até o vértice V-12 no azimute 08°15'57", em uma distância de 32,81m, confrontando com Fundo das Residências da Rua Deodoro dos Santos, por divisa com Cerca; deflete à esquerda e segue até o vértice V-12a no azimute 07°10'54", em uma distância de 42,38m, confrontando com Fundo das Residências da Rua Deodoro dos Santos, por divisa com Alvenaria; deflete à direita e segue até o vértice V-05a (início desta descrição) no azimute 90°00'00", em uma distância de 166,35m, confrontando com o Lote 1, por divisa com alvenaria, fechando assim uma área de 1,305ha ou 13.049,41m². O apartamento é composto de terraço, sala de estar/jantar, circulação, 03 quartos sendo 01 suíte, sanitário social, cozinha/área de serviço, além de 01 vaga na garagem coletiva do condomínio, com área total de 120,13m², sendo 68,60m² de área privativa e 51,53m² de área comum, já incluída a área da vaga, e fração ideal de 0,3192. O Condomínio tem como área comum: Área comum: Estacionamentos descobertos para visitantes; estacionamentos cobertos e descobertos para as unidades residenciais; guarita com lavabo, DG interfone e DG telefones, churrasqueira, bar da piscina, lazer descoberto com quadra, piscina infantil, piscina/biribol, fitness externo, praça gourmet, praça das mangueiras e praça das palmeiras, 02 casas de lixo (orgânico e inorgânico), 03 casas de máquinas; Torre 01 (Cielo) com salão de festas adulto com copa e 02 lavabos (ambos os sexos) adaptados aos portadores de deficiência; 02 halls sociais, hall de serviço; 02 elevadores sociais e 01 de serviço; brinquedoteca com lavabo; 02 lavabos (ambos os sexos) adaptados aos portadores de deficiência; salão de festas infantil com copa e 02 lavabos (ambos os sexos) adaptados aos portadores de deficiência; sala de medição. Torres 02 (Ária) com atelier; 02 elevadores sociais e 01 de serviço; 02 halls sociais, hall de serviço, 02 lavabos (ambos os sexos) adaptados aos portadores de deficiência; espaço mulher com massagem; fitness; vestiário feminino; vestiário masculino; sala de medição e bicicletário. Torre 03 (Natura) com bricolagem, 02 halls sociais, hall de serviço, 02 elevadores sociais e 01 de serviço; 02 lavabos (ambos os sexos) adaptados aos portadores de deficiência; jogos adulto; pet care; bicicletário; sala de medição; vestiário masculino e vestiário feminino.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 63.230, Livro RG-02.

PROPRIETÁRIA: SAFIRA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA, CNPJ/MF nº 10.274.554/0001-30, com sede na Avenida Ivo do Prado, nº 352, Centro, nesta Capital.



Av.1- Em 07 de Janeiro de 2013. **INDIVIDUALIZAÇÃO.** Procedo a presente averbação a requerimento da proprietária, datado de 17 de Dezembro de 2012, e representa a individualização do imóvel objeto da matrícula 63.230,

2ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA

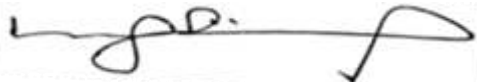
LIVRO nº 02 - REGISTRO GERAL - ARACAJU/SERGIPE

CNM: 109876.2.0074879-09

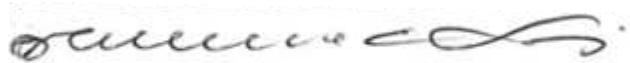
permanecendo a hipoteca com o Banco Santander Brasil S.A., conforme R.5 da mesma. Selo nº SEDA1075189. Guia de Recolhimento nº 143120053040.c



AV.2 - Em 14 de janeiro de 2013. Procedo a presente averbação para constar que fica **cancelado o ônus hipotecário** que gravava o imóvel objeto da presente matrícula, conforme AV.68, da Matrícula 63.230, Livro RG-2.f



R.3 - Em 15 de julho de 2013. **DAÇÃO EM PAGAMENTO.** Nos termos da Escritura Pública de Dação em Pagamento, lavrada em notas do 3º Ofício desta Capital, no Livro 404, às folhas 139, em 01 de julho de 2013, o imóvel objeto da presente matrícula, **foi dado em pagamento a CONSTRUTORA CUNHA LTDA.,** CNPJ/MF nº 13.170.105/0001-30, com sede na Avenida Antônio Fagundes de Santana, nº 15, Bairro 13 de Julho, nesta Capital, por SAFIRA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA, CNPJ/MF nº 10.274.554/0001-30, com sede na Avenida Ivo do Prado, nº 352-S, Centro, nesta Capital, pelo preço de **R\$ 128.125,00.** 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 27.02.068.0500.02.032. Guia de ITBI nº 02026/2013, no valor de R\$ 4.255,00, quitada junto à rede bancária. CNDRCPT/CPENDRCPT expedida pela RFB em 07.03.2013. CCNDRTFDAU/CCPENDRTFDAU expedida pela PGFN/RFB em 04.06.2013. Selo nº SEDA1285505. Guia de Recolhimento nº 143130028350.m



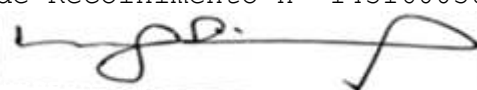
R.4 - Em 08 de agosto de 2016. **COMPRA E VENDA.** Nos termos do Contrato de Venda e Compra de Imóvel Residencial, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS dos Devedores, datado de 11 de maio de 2016, o imóvel objeto da presente Matrícula foi adquirido por **CLAUDIO OLIVEIRA DA CRUZ,** brasileiro, CNH nº 03640105608-Órgão de Trânsito/BA, CPF/MF nº 871.249.805-00, casado no regime de comunhão parcial de bens, e seu cônjuge **DAYANE DE ALMEIDA PEREIRA CRUZ,** brasileira, servidora pública federal, C.I. nº 0878005510-SSP/BA, CPF/MF nº 001.453.915-23, residentes e domiciliados na Av. Doutor Francisco Moreira, nº 1660, Ap. 1207, Ponto Novo, nesta Capital, por compra feita a CONSTRUTORA CUNHA LTDA., CNPJ/MF nº 13.170.105/0001-30, com sede na Avenida Antônio Fagundes de Santana, 15, sala, Treze de Julho, nesta Capital, pelo preço de **R\$ 300.000,00,** sendo composto mediante a integralização das parcelas: Financiamento concedido pela Caixa: R\$ 240.000,00. Recursos próprios: R\$ 48.972,14. Recursos da conta vinculada do FGTS: R\$ 11.027,86. Foram apresentados os seguintes documentos: CND/CPD-EN expedida pela Prefeitura Municipal de Aracaju em 03.08.2016, comprovando a Inscrição Municipal do imóvel objeto desta Matrícula sob nº 27.02.068.0500.02.032. Guia de ITBI nº 3635/2016, no valor de R\$ 6.000,00, quitada junto à rede bancária. O Transmittente declarou, sob as penas da Lei, conforme dispõe a Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 03, de 02 de Maio de 2007, que é uma empresa que exerce exclusivamente atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda, e que o imóvel objeto desta Matrícula está contabilmente lançado no ativo circulante e não faz e nunca fez parte de seu ativo permanente, ficando assim dispensada da apresentação da Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida

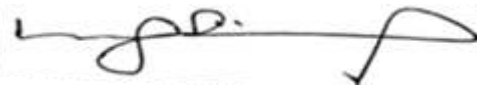
2ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA

LIVRO nº 02 - REGISTRO GERAL - ARACAJU/SERGIPE

CNM: 109876.2.0074879-09

Ativa da União expedida pela PGFN/RFB/INSS. CENTRAL NACIONAL DE
INDISPONIBILIDADE DE BENS PESQUISA NEGATIVA HASH
815e.b96a.ac93.6311.cfc4.d10e.b44c.2db1.874e.8b56. Protocolo nº 193159 de
29.07.2016. Protocolo nº 193159 de 29.07.2016. Selo nº DAE002620162. Guia
de Recolhimento nº 143160030094.r


R.5 - Em 08 de agosto de 2016. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**. Nos termos do Contrato de Venda e Compra de Imóvel Residencial, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS dos Devedores, datado de 11 de maio de 2016, os Devedores/Fiduciantes, **CLAUDIO OLIVEIRA DA CRUZ e DAYANE DE ALMEIDA PEREIRA CRUZ**, acima qualificados, com o escopo de garantia, transferem a Propriedade Resolúvel do Imóvel objeto da presente Matrícula à Credora/Fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04. Valor total da Dívida (Financiamento+Despesas Acessórias): **R\$ 240.000,00**. Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 300.000,00. Sistema de Amortização: SAC. Prazo total (meses): 360. Amortização (meses): 360. Taxa de Juros %(a.a.): Taxa Juros Balcão: Nominal: 8,5101. Efetiva: 8,8500. Taxa de Juros Reduzida: Nominal: 7.5810. Efetiva 7.8500. Encargo Mensal Inicial: Taxa de Juros Balcão: Prestação (a+j): R\$ 2.368,68. Prêmio de Seguros: R\$ 74,20. Taxa de Administração-TA: R\$ 25,00. Total: R\$ 2.467,88. Taxa de Juros Reduzida: Prestação (a+j): R\$ 2.182,86. Prêmio de Seguros: R\$ 74,20. Taxa de Administração-TA: R\$ 25,00. Total: R\$ 2.282,06. Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 09.06.2016. Reajuste dos Encargos: De acordo com o item 4. Protocolo nº 193159 de 29.07.2016. Protocolo nº 193159 de 29.07.2016. Selo nº DAE002620163. Guia de Recolhimento nº 143160030094.r


R.6-074.879: Em 10 de maio de 2023. **PENHORA**. JUSTIÇA ESTADUAL - Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe. Poder Judiciário. Juízo de Direito da 20ª Vara Cível de Aracaju. Procedo o presente registro em face ao Mandado de Penhora/Avaliação nº 202312003629, de 14 de abril de 2023. Despacho, datado de 31 de março de 2023. Auto de Penhora/Ampliação/Arresto/Avaliação e Depósito, de 09 de maio de 2023, referente ao Processo: **202112005395 (Eletrônico)**. Número Único: 0052843-34.2021.8.25.0001. Natureza: Execução Fiscal. EXEQUENTE: **MUNICIPIO DE ARACAJU/SE**. EXECUTADO: **CLAUDIO OLIVEIRA DA CRUZ**. O MM Juiz de Direito da 20ª Vara Cível, Dr. Pedro Rodrigues Neto, manda que se proceda o registro da PENHORA do imóvel objeto da presente Matrícula. Valor do débito: R\$ 5.345,61. Protocolo nº 269440 de 09/05/2023. Selo TJSE: 202329509050885 Acesse: www.tjse.jus.br/x/2THBFZ.Jo/Ad


AV.7-074.879: Em 28 de novembro de 2024. **CANCELAMENTO DE PENHORA**. Procedo a presente averbação em face do Ofício nº 202412010013, datado de 25 de novembro de 2024. Malote Digital: 82620242339341, de 26 de novembro de 2024. Decisão, datada de 12 de setembro de 2024, referente ao Processo nº **202112005395**. Número Único: 0052843-34.2021.8.25.0001. Natureza: Execução Fiscal. EXEQUENTE: **MUNICIPIO DE ARACAJU/SE**. EXECUTADO: **CLAUDIO OLIVEIRA DA CRUZ**. O MM Juiz de Direito da 20ª Vara Cível de Aracaju, Dr. Roberto Flavio Conrado de Almeida, determina o cancelamento da penhora objeto do **R.6**, retro. Protocolo nº 292454 de 26/11/2024. Selo TJSE: 202429509145308

2ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA

LIVRO nº 02 - REGISTRO GERAL - ARACAJU/SERGIPE

CNM: 109876.2.0074879-09

Acesse: www.tjse.jus.br/x/CZQBY6.ce

Adriana Molina

R.8-074.879: Em 06 de março de 2026. **PENHORA**. JUSTIÇA ESTADUAL - Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe. Poder Judiciário. Juízo de Direito da 10ª Vara Cível de Aracaju. Procedo o presente registro em face do requerimento de Spazio Acqua Condomínio Club, CNPJ/MF nº 17.714.561/0001-55, de 12 de fevereiro de 2026, Termo de Penhora nº 202611000368, de 28 de janeiro de 2026, e Despacho, de 15 de dezembro de 2025, referente ao Processo nº **202411000307**, número único nº 0012107-66.2024.8.25.0001, Natureza: Execução de Título Extrajudicial, Exequente: **CONDOMÍNIO SPAZIO ACQUA CLUB**, e Executado: **CLAUDIO OLIVEIRA DA CRUZ**. O MM Juiz de Direito da 10ª Vara Cível, Dr. Cristiano José Macedo Costa, determina que se proceda o registro da PENHORA do imóvel objeto da presente Matrícula. Valor do débito: R\$ 26.596,28, atualizado em 24/09/2025. Protocolo nº 319809 de 06/03/2026. Selo TJSE: 202629509023671 Acesse: www.tjse.jus.br/x/GKCAPF. Guia de Recolhimento nº 143260012628, emolumentos: R\$ 377,76, Ferd: R\$ 75,55.

Adriana Molina

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.074879.

Aracaju/SE, 06 de Março de 2026 às 12:58h

(adriana)



Selo TJSE: 202629509023673 Acesse: www.tjse.jus.br/x/D2UZZN

Valide a certidão em:

www.quintooficio.com.br

Código: **0897670**

Chave: **D2UZZN**



ADRIANA MOLINA:62677446553

Assinado de forma digital por ADRIANA MOLINA:62677446553
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=ADRIANA MOLINA:62677446553
Dados: 2026.03.06 12:59:54 -03'00'