



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE ALAGOAS
CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE RIO LARGO
Resid. Getúlio Vargas, 111, Salão B27, Loja 27 - Shopping - Centro
Rio Largo/ AL - CEP: 57.100-000
Email: cartorio1oficiodeimoveisrl@gmail.com - CNPJ: 59.276.566/0001-93

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

RENAN RIBEIRO VIEIRA, O Oficial do Registro Geral dos Imóveis deste município e comarca de Rio Largo - AL, em virtude da lei e etc.,

CERTIFICO a pedido de pessoa interessada, conforme Processo 1660/2025, que após procedida a competente busca nos Livros e Fichas de Registro de Imóveis deste Serviço Registral, deles verifiquei constar no Livro 2, que o imóvel correspondente a Matrícula de nº 30548, Código Nacional de Matrícula nº 001982.2.0030548-30, em data de 31 de Agosto de 2023, conforme registro do teor a seguir descrito:

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Lote de nº 01/09-H, da Quadra B: componente do loteamento VILA RICA, situado no Tabuleiro da Mata do Rolo, deste município. Medindo 6,00m (seis metros) de frente e de fundos por 21,00m (vinte e um metros) de frente a fundos em ambos os lados, com uma área total de 126,00m² (cento e vinte e seis metros quadrados), limitando-se pela frente com a Rua 01 em Projeto, pelo lado direito com o lote N°01/09-I, do lado esquerdo com lote N°01/09-G e pelos fundos com o lote N°01/09-K, todos da mesma quadra. **PROPRIETÁRIO:** Cota e Cia Engenharia e Consultoria Ltda. – EPP, pessoa jurídica estabelecida na Rua Tenente Antônio Oliveira, nº 100, Sala C, bairro do Farol, Maceió/AL, inscrita no CNPJ/MF sob nº 26.238.350/0001-84, **neste ato representada por seu sócio administrador: Felipe Eugênio Cota Leite**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador do RG nº 99.001.216.529 SSP/AL, inscrito no CPF sob nº 043.073.874-90, residente e domiciliado na cidade de Maceió/AL. **REGISTRO ANTERIOR:** Livro 02, ficha 01v, Matrícula R-3-30.470; deste cartório. O referido é verdade, dou fé. Rio Largo, 05 de Fevereiro de 2019. Eu, Luana Dias de Melo, escrevente que digitei. Eu, Eliane Lima Calheiros Aleluia, Oficial substituta que subscrevi.

R-1 - MAT.30548 - PROT. 62665 - Em 30/10/2023 (Compra e Venda). Nos termos da **ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA**, Lavrada á 12 de SETEMBRO de 2023, **Tabelionato de Notas e Protestos, no Livro 058, fls. 148, 1º Traslado**, pela Notaria e Oficiala de Protesto: **Bela. Maria Ofélia Silva Cavalcanti Rodrigues**. O imóvel constante da presente matricula **foi adquirido por: GERALDO ALVES FEITOSA NETO-ME.**, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ sob nº 20.693.471/0001-30, situada na Avenida João Davino, nº 913, sala 01, bairro de Jatifica, na cidade de Maceió/AL, neste ato representada por seu administrador **GERALDO ALVES FEITOSA NETO**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da carteira de identidade n.º 30689597-SEDS/AL, e inscrito no CPF n.º 053.480.274-56, residente e domiciliado na Rua Durval de Guimarães, nº 532, apto. 815, Edifício Time Home Service, no bairro de Ponta Verde, na cidade de Maceió/AL. **por compra feita à: COTA E CIA ENGENHARIA E CONSULTORIA LTDA - EPP**, pessoa jurídica estabelecida na Rua Tenente Antônio Oliveira, nº 100, Sala C, Bairro: Farol - Maceió/AL, CEP: 57055-360, inscrita no CNPJ no 26.238.350/0001-84, **neste ato representada por seu sócio administrador: FELIPE EUGÊNIO COTA LEITE**, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, portador do RG no 99.001.216.529-SSP/AL, inscrito no CPF sob nº 043.073.874-90, filho de Jose de Albuquerque Leite e Roseli Patricia Cota Leite, residente e domiciliado na Rua R. Estudante Jader Izidio Malta de Araújo, no 147, Edf. Porto Vallarta, apto. 1203, Jatiúca, Maceió/AL, ora de passagem por esta cidade de Rio Largo/AL. **no valor de: R\$ 15.000,00 (quinze mil reais)**, As partes confessam que o referido valor foi pago em moeda corrente nacional. Para efeito de imposto foi dado ao imóvel, **o valor de: R\$ 16.666,66 (dezesesseis mil e seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos)**. O referido é verdade; dou fé. Rio Largo, 30 de OUTUBRO de 2023 Eu. Lucas Carlos Ferreira, escrevente que digitei. Eu. Ana Maria Oliveira dos Santos Silva, Tabeliã Interina que subscrevi.

R-2 - MAT.30548 - PROT. 65706 - Em 18/10/2024. (Compra e Venda) CONTRATO POR INSTRUMENTO PARTICULAR, COM CARÁTER DE ESCRITURA PÚBLICA, NA FORMA DO § 5º DO ART. 61 DA LEI 4.380/1964, DE VENDA E COMPRA DE TERRENO RESIDENCIAL, MÚTUO PARA OBRAS COM OBRIGAÇÕES E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA NO SFH - CARTA DE CRÉDITO INDIVIDUAL - CCFGTS - PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA - Contrato nº 8.4444. 3600829-8, datado de 11 de OUTUBRO de 2024. O imóvel constante da presente **COMPRADOR (ES) E DEVEDOR (ES) FIDUCIANTES, doravante denominado(s) Devedor (es): DOUGLAS CHRISTIAN GOMES SERAFIM SANTIAGO**, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 06/12/1996, administrador, filho de: MARCIA GOMES SERAFIM e EVILASIO SOUSA SANTIAGO, e-mail: DOUGLASCHRISTIAN80@GMAIL.COM, portador(a) de Carteira de Identidade nº 38023563, expedida por Secretaria de Segurança Pública/AL em 13/04/2021 e do CPF 100.290.864-77, solteiro(a), residente e domiciliado(a) em R Palha, 49, Mata Do Rolo em Rio

Largo/AL. **VENDEDOR (es): GERALDO ALVES FEITOSA NETO**, inscrita no CNPJ 20.693.471/0001-30, situada em Av Joao Davino, 913, Sala 01, Jatiuca em Maceio/AL, e-mail: GERALDODOSIMOVEIS@HOTMAILCOM, com seus atos constitutivos arquivados na JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE ALAGOAS, registrada sob NIRE nº 27101366429, representada na conformidade da clausula 2º de seu Contrato Social registrado em JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE ALAGOAS sob nº 27101366429, em sessão de 21/07/2020, **pelo(s) sócio(s) GERALDO ALVES FEITOSA NETO**, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 21/02/1990, corretor de imóveis seguros títulos e valores, filho de: CLAUDINEIDE MARQUES FEITOSA DA FONSECA e JOSE FERREIRA DA FONSECA JUNIOR, e-mail:GERALDODOSIMOVEIS@HOTMAILCOM, portador(a) de CNH nº 04467675212, expedida por Órgão de Trânsito/AL em 28/05/2018 e do CPF 053.480.274-56, solteiro(a), residente e domiciliado(a) em R Durval Guimaraes, 532, Ap815 Ed Time H, Ponta Verde em Maceio/AL. **Valor destinado ao pagamento da venda e compra do terreno em construção objeto deste contrato é de R\$ 191.000,00 (cento e noventa e um mil reais)**, Composto pela integração valores abaixo, Financiamento concedido pela CAIXA: R\$ 133.550,21, Recursos Próprios aplicados/a plicar na obra R\$ 37.853,79, Desconto/subsidio concedido pelo FGTS/União R\$ 19.596,00, Do valor total descrito acima, R\$ 70.000,00(setenta mil reais) correspondem ao valor de venda e compra do terreno, sendo R\$ 56.000,00 correspondente a financiamento e R\$ 14.000,00 em recursos próprios. Foi pago o Imposto Sobre Transmissão Inter Vivos, conforme Guia ITBI, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade datada de 17/10/2024, que fica arquivada nestas notas. O referido é verdade; dou fé. Rio Largo, 18 de OUTUBRO de 2024. Eu. Lucas Carlos Ferreira Escrevente que digitei. Eu. Ana Maria Oliveira dos Santos Silva, Tabeliã Interina que subscrevi.

R-3 - MAT.30548 - PROT. 65706 - Em 18/10/2024. (Alienação Fiduciária) CONTRATO POR INSTRUMENTO PARTICULAR, COM CARÁTER DE ESCRITURA PÚBLICA, NA FORMA DO § 5º DO ART. 61 DA LEI 4.380/1964, DE VENDA E COMPRA DE TERRENO RESIDENCIAL, MÚTUO PARA OBRAS COM OBRIGAÇÕES E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA NO SFH - CARTA DE CRÉDITO INDIVIDUAL - CCFGTS - PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA - Contrato nº 8.4444. 3600829-8, datado de 11 de OUTUBRO de 2024. O imóvel constante da presente **COMPRADOR (ES) E DEVEDOR (ES) FIDUCIANTES, doravante denominado(s) Devedor (es): DOUGLAS CHRISTIAN GOMES SERAFIM SANTIAGO**, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 06/12/1996, administrador, filho de: MARCIA GOMES SERAFIM e EVILASIO SOUSA SANTIAGO, e-mail: DOUGLASCHRISTIAN80@GMAIL.COM, portador(a) de Carteira de Identidade nº 38023563, expedida por Secretaria de Segurança Pública/AL em 13/04/2021 e do CPF 100.290.864-77, solteiro(a), residente e domiciliado(a) em R Palha, 49, Mata Do Rolo em Rio Largo/AL **CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/1969, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ 00.360.305/0001-04, **neste ato representada por GEOVA DANIEL PEREIRA JÚNIOR**, nacionalidade brasileira, solteiro, nascido em 12/10/1991, economiário, portador da carteira de identidade nº 3150040-4, expedida por SSP/AL em 11/10/2019 e do CPF 084.804.994-27 conforme procuração lavrada no Cartório de 2º Ofício de Notas e Protesto de Brasília/DF às folhas 088, do livro 3594-P, em 25 de março de 2024, na comarca de Brasília-DF e substabelecimento lavrado no Cartório de 3º Ofício de Notas às folhas 161/165, do livro 306, em 06 de maio de 2024, na comarca de Maceió-AL., doravante denominada CAIXA. **Agência responsável pelo contrato: 711 RIO LARGO, AL. QUADRO RESUMO: CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO: Origem dos Recursos: FGTS, Modalidade: AQUISIÇÃO DE TERRENO E CONSTRUÇÃO, Sistema de Amortização: PRICE, Índice de Atualização do Saldo Devedor: TR, Enquadramento: SFH. Valor do Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro de ITBI): R\$ Não se Aplica. VALOR DA DÍVIDA (Financiamento): R\$ 133.550,21, Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público Leilão: R\$ 230.205,60 (duzentos e trinta mil, duzentos e cinco reais e sessenta centavos).** Prazo Total (meses) 439. Amortização (meses): 420. Construção (meses): 19, **Taxa de Juros (a.a.)** Taxa de Juros sem desconto: Nominal % (a.a) 8.1600. Efetiva % 8.4722 (a.a) Nominal e Efetiva % (a.m) 0.6800, com desconto Nominal % (a.a) 4.7500, Efetiva % 4.8547, (a.a) Nominal e Efetiva % (a.m) 0.3958, Taxa de com Redutor de 0,5%: Nominal % (a.a) Não se aplica, Efetiva % Não se aplica (a.a) Nominal e Efetiva % (a.m) Não se aplica. **Taxa contratada** Nominal % (a.a) 4.7500, Efetiva % 4.8547, (a.a) Nominal e Efetiva % (a.m) 0.3958, **Encargo Mensal Inicial (Parcela):** Taxa de Juros: Prestação (a+j): R\$ 652,86, Prêmios de Seguros MIP e DFI: R\$ 27,69, Tarifa de Administração - TA: R\$ 0,00. **Encargo Mensal Inicial: Total: R\$ 680,55.** Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 12/11/2024. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento bem como cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais os Devedores Fiduciante alienam á Caixa Econômica Federal, em caráter fiduciário, o imóvel objeto deste financiamento, ao final descrito e caracterizado nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, mediante o registro do contrato de Alienação Fiduciária, ora celebrado, estará constituído a propriedade Fiduciária em nome da CEF, efetivando-se o desdobramento da posse tornando o Devedor Fiduciante em nome da Caixa possuidora indireta do imóvel objeto da Garantia Fiduciária. O referido é verdade; dou fé. Rio Largo, 18 de OUTUBRO de 2024. Eu. Lucas Carlos Ferreira Escrevente que digitei. Eu. Ana Maria Oliveira dos Santos Silva, Tabeliã Interina que subscrevi.

R-4 - MAT.30548 - PROT. 67426 - Em 10/11/2025 (Consolidação de Propriedade) nos termos da consolidação da propriedade datada de 05/09/2025. O imóvel constante da presente matrícula foi **consolidado pela:** Caixa Econômica Federal – Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília/DF, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, representada neste ato pelo Gerente Geral Aldenyr Pontes de Almeida,

firmado no documento, na qualidade de Credora Fiduciária da Dívida relativa ao contrato de Financiamento Imobiliário com Alienação Fiduciária em Garantia, registrado conforme R-2-30.548, e R-3-30.548 consolidou em seu favor a propriedade do imóvel constante da presente matrícula acima, referente a citada Alienação Fiduciária, nos termos do Art. 26, inciso 7º da Lei 9.514/97, conforme Ofício nº 9596/2023-AGÊNCIA RIO LARGO/AL, datado de 26 de Março de 2025, em virtude do decurso do prazo legal sem purgação do débito do Devedor/Fiduciante: **DOUGLAS CHRISTIANS SERAFIN SANTIAGO**, assinada pelo Gerente Geral Aldenyr Pontes de Almeida, firmado no documento, para constar que foi transcorrido o prazo previsto no inciso 1º da Lei nº 9.514/97 da intimação por Carta de Notificação, sem purgação da mora, por parte do **devedor Fiduciante: Douglas Christians Serafin Santiago**, foi pago o imposto de transmissão, conforme guia de ITBI datada de 18/08/2025, expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade. O imóvel constante da presente matrícula. Tudo de acordo com os documentos arquivados neste registro. O referido é verdade; dou fé. Rio Largo, 10 de Novembro de 2025. Eu Mariana Lessa Santos, Auxiliar de Cartório que digitei. Eu. Renan Ribeiro Vieira, Oficial

AV-5 - MAT.30548 - PROT. 70692 - De 10/11/2025. (Cancelamento de Alienação Fiduciária) Em 10/11/2025, Em virtude da Consolidação da Propriedade, objeto do R-4-30.548, procede-se o cancelamento da Alienação Fiduciária, objeto do R-3-30.548, para que fique cancelado e considerado inexistente. Eu, Mariana Lessa Santos, auxiliar de cartório que digitei. Eu, Ingrid Myckaelle dos Santos Pinto, Tabeliã Substituta que subscrevi

Para efeito de lavratura e atos notariais, a presente certidão é válida por 30 (trinta) dias, conforme item IV, Art 1º, do Decreto 93.240, de 09.09.1986. Válido somente com o selo de autenticidade e fiscalização, conforme Lei de nº 6.284, de 21.01.2002, do TJ/AL. Dou fé. Emolumentos -R\$ 27,73 + SELO DIGITAL de Autenticidade - R\$ 9,40 = Total - R\$ 37,13 reais, de acordo com a Tabela "O", conforme Resolução TJ/AL nº 14, datada de 15.06.2016, publicada no DOE em data de 21.08.2017, DOU FÉ.

Rio Largo - AL, 10 de Novembro de 2025.

Ingrid Myckaelle dos Santos Pinto
Oficial Substituta



Poder Judiciário de Alagoas
Selo Digital Certidão e Averbação / Marrom
AGI31527-4T3K
10/11/2025 10:48
Doc. Solicitante: **.0305/0001-04
Consulte: <https://selo.tjal.jus.br>



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: FS92T-CWTWG-8XMHU-QQEYG

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

Ingrid Myckaelle Dos Santos Pinto (CPF ***.095.284-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/FS92T-CWTWG-8XMHU-QQEYG>

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

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