



2º OFÍCIO

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, PESSOAS NATURAIS,
PESSOAS JURÍDICAS E TÍTULOS E DOCUMENTOS
NOSSA SENHORA DAS DORES/SE

Matrícula: 7704

Livro: 2-AS

Folas 71

CERTIDÃO ELETRÔNICA DE INTEIRO TEOR

CÓDIGO NACIONAL DA MATRÍCULA: 110379.2.0007704-56

ARNON MATOS PEREIRA, Oficial do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Nossa Senhora das Dores, Estado de Sergipe, no uso de suas atribuições legais, valendo-se da faculdade oferecida pelo art. 19 da Lei Federal 6.015/1973, **CERTIFICA**, a requerimento verbal da pessoa interessada, que revendo o Livro nº. 2-AS de Registro Geral do acervo do Registro de Imóveis da Circunscrição Imobiliária de Nossa Senhora das Dores/SE, a seu cargo, dele verificou constar a matrícula em epígrafe, cujo teor segue abaixo transcrito:

"MATRÍCULA Nº 7.704 - Feito na data 07 de novembro de 2013, do imóvel assim identificado **UM LOTE**, nº62 terreno situado na Rua A, quadra 4, medindo 9,00m de largura na frente, 9,00m no fundo, 20,00m de comprimento no lado esquerdo e 20,00m no lado direito. Limita-se a norte com o lote 63; a sul com o lote 61; a leste com o lote 49 e a oeste com a rua A, perfazendo uma área total de 180,00m², localizado no Condomínio Residencial Reserva das Mangueiras, Travessa Lusivaldo Bonfim, centro N, Sra. das Dores/SE. **PROPRIETÁRIO – COMPACTA ENGENHARIA LTDA**, firma estabelecida na Rua Manoel Messias de Melo, 326, Bairro, Aruana, Aracaju/SE, CNPJ-04.119.040/0001-08, neste ato representada por: **Ana Angélica Fonseca Moreira**, brasileira, maior e capaz, casada, engenheira civil, residente e domiciliada na Avenida Melicio Machado, 3.500, casa 106, Cond. São Lorenzo, Bairro Atalaia, Aracaju/SE, CPF-532.140.645-68, RG-860.163-SSP/SE, e **Maria Célia Santos Fonseca**, brasileira, maior, capaz, casada, do lar, residente e domiciliada na Rua Guarabira, 26, Bairro Atalaia, Aracaju/SE, CPF-155.478.335-68, RG-188.990/SSP/SE. **TÍTULO ANTERIOR** - Registrado no Livro 2-AR, as fls.041, matrícula 7.374, nesta Comarca. Condições as constantes. O referido é verdade dou fé. N. Sra. das Dores-SE, 25 de junho de 2013. O Oficial Substituto.

AVERBAÇÃO Nº01-7.704: Matrícula aberta conforme requerido pelo proprietário acima qualificado, com fulcro na Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos). Condições as constantes. O referido é verdade e dou fé. N. Sra. das Dores/SE, 07 de novembro de 2013. O Oficial Substituto.

SELO NºDA1593313

GUIA Nº193130003615

REGISTRO DE Nº 02- 7.704– Nos termos do Contrato de nº855552837343, datado de 07/10/2013, de Abertura de Crédito e Mutuo Para Construção de Empreendimento Imobiliário com garantia Hipotecaria e Outras Avenças, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS que entre si Celebram Compacta Engenharia Ltda e a Caixa Econômica Federal CEF – No Âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV. Celebração da operação de abertura de Crédito e Mutuo para construção do empreendimento imobiliário denominado **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RESERVAS DAS MANGUEIRAS ETAPA I**, e como **CREDORA A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF** – Instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº759 de 12/08/1969, alterado pelo Decreto Lei nº1259 de 19/02/1973, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília, DF,

Seio TJSE: 202629590005482 Acesse: www.tjse.jus.br/x/3MBHTG
CERTIDÃO VÁLIDA POR 30 DIAS A COTAR DA DATA DE EMISSÃO



2º OFÍCIO

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, PESSOAS NATURAIS,
PESSOAS JURÍDICAS E TÍTULOS E DOCUMENTOS**
NOSSA SENHORA DAS DORES/SE

portadora do CNPJ/MF nº00.360.305/0001-04, representada neste ato por seu procurador Pedro Valeriano Cavalcante, brasileiro, economista, portador do RG-604.618-SSP/SE e do CPF-361.772.105-20, lavrada as folhas 008 do Livro 591 em 01/03/2011, no 5º Ofício de Notas de Aracaju, e **DEVEDOR: COMPACTA ENGENHARIA LTDA CNPJ-04119040000108, a CEF** concede ao Devedor uma abertura de crédito no valor de **R\$3.240.000,00**, com recursos do FGTS, com garantia hipotecária, em garantia Hipotecária, em garantia da dívida ora confessada e demais obrigações assumidas, o devedor dá a CEF, em primeira e especial hipoteca, transferível a terceiros, o imóvel objeto da presente matrícula.. Condições as constantes mencionadas no referido contrato. O referido é verdade dou fé. N.Sra. das Dores, Se, 08 de Janeiro de 2014. O Oficial Substituto. SELO NºDA1594519 GUIA Nº193140000059.

AVERBAÇÃO Nº03-7.704 - Nos termos do requerimento assinado por – **COMPACTA ENGENHARIA LTDA**, firma estabelecida na Rua Manoel Messias de Melo, 326, Bairro, Aruana, Aracaju/SE, CNPJ-04.119.040/0001-08, neste ato representada por: **Ana Angélica Fonseca Moreira**, brasileira, maior e capaz, casada, engenheira civil, residente e domiciliada na Avenida Melício Machado, 3.500, casa 106, Cond. São Lorenço, Bairro Atalaia, Aracaju/SE, CPF-532.140.645-68, RG-860.163-SSP/SE, e **Maria Célia Santos Fonseca**, brasileira, maior, capaz, casada, do lar, residente e domiciliada na Rua Guarabira, 26, Bairro Atalaia, Aracaju/SE, CPF-155.478.335-68, RG-188.990/SSP/SE, com fulcro no art. 212 e 213 parágrafo único da Lei.6.015/73, requerer a averbação da construção **CASA RESIDENCIAL**, com área total do terreno de 180,00m² e de **área construída 75,73m²**, localizado na Rua A, Quadra 04, Lote nº62, Condomínio Residencial Reserva das Mangueiras, situado na Trav. Lusivaldo Bomfim, centro, N. Sra. das Dores, SE, com os seguintes compartimentos: Sala, 03 Quartos, Circulação, Cozinha, Área de Serviço, WC Social e Varanda/Abrigo. Tudo conforme planta, memorial descritivo e Art. Assinado pelo Eng. Civil João Moreira Junior, CREA:7466/D-SE, Alvará de construção nº63/2012, Habite-se nº113/2014, expedida pela prefeitura Municipal de N.Sra. das Dores, Se, Certidão Negativa da Receita Federal e INSS. Cujos documentos ficam arquivadas em Cartório. Condições as constantes. O referido é verdade dou fé. N. Sra. das Dores, SE, 02 de dezembro de 2014. O Oficial Substituto. SELO NºDA1882369 GUIA Nº193140003292

AVERBAÇÃO Nº04-7.704. Procede-se esta averbação para constar no imóvel da presente matrícula o Cancelamento da Garantia Hipotecária, contrato nº nº855552837343, datado de 07/10/2013, registrado sob o nº02-7.704, em nome da **COMPACTA ENGENHARIA LTDA**, firma estabelecida na Rua Manoel Messias de Melo, 326, Bairro, Aruana, Aracaju/SE, CNPJ-04.119.040/0001-08, conforme determinado pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF** – Instituição financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº759 de 12/08/1969, alterado pelo Decreto Lei nº1259 de 19/02/1973, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília, DF, portadora do CNPJ/MF nº00.360.305/0001-04, que parte deste fica fazendo e arquivado em Cartório. Condições as constantes. O referido é verdade dou fé. Nossa Senhora das Dores/SE, 04 de março de 2016. O Oficial Registrador Substituto. SELO NºDAE002934734 GUIA Nº193160000428

R-5-7.704 - Nos termos do contrato de compra e venda de imóvel nº 8.55553806448, datado de 16/12/2016, por instrumento particular de Compra e Venda de unidade concluída, mútuo com alienação fiduciária em garantia - Programa minha casa, minha Vida – PMCMV – Recursos do FGTS, pela Caixa Econômica Federal, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64, foi celebrado negócio jurídico de compra e venda do imóvel da presente matrícula, tendo como vendedor: **COMPACTA ENGENHARIA LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 04.119.040/0001-08, situada na Rua Manoel Messias Melo, 326, Aruana, Aracaju/SE, representada neste ato

Seio TJSE: 202629590005482 Acesse: www.tjse.jus.br/x/3MBHTG
CERTIDÃO VÁLIDA POR 30 DIAS A CONTAR DA DATA DE EMISSÃO



2º OFÍCIO

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, PESSOAS NATURAIS,
PESSOAS JURÍDICAS E TÍTULOS E DOCUMENTOS**
NOSSA SENHORA DAS DORES/SE

por **Ana Angelica Fonseca Moreira**, brasileira, casada no regime da comunhão Universal de Bens, nascida no dia 11/03/1972, engenheira civil, portadora do RG 860.163 SSP/SE e CPF 532.140.645-68, e como **COMPRADOR E DEVEDOR FIDUCIANTE da Caixa Econômica Federal: DOUGLLAS CARDOSO ANDRADE OLIVEIRA**, brasileiro, Solteiro, nascido no dia 26/08/1985, professor, portador da CNH 05290541981, expedida por DETRA/SE em 08/06/2016, e CPF 022.252.185-60, residente e domiciliado em Avenida A, 1, Casa, CJ. Albano Fran, Nossa Sra. das Dores/SE, e como **Credora Fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, instituição financeira de direito privado criada pelo Decreto-Lei 759/1969, constituída sob a forma da empresa pública, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, Brasília/DF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, representada neste ato por Daniela Andrade Trindade, brasileira, economiária, portadora do RG 1200973 SSP/SE e CPF 943.110.305-25, conforme procuração lavrada à fl. 067, do Livro 626 em 28/05/2014, no 5º Ofício de Notas de Aracaju/SE. Agência responsável pelo contrato: agência 3520, Nossa Sra. das Dores/SE. O valor do negócio jurídico de compra e venda é R\$ 95.000,00, composto pela integralização de: Recursos próprios já pagos em moeda corrente: R\$ 15.000,00; desconto complemento concedido pelo FGTS: R\$ 1.665,00; financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal: R\$ 78.335,00; Valor da Operação R\$ 80.000,00; Valor do desconto complemento R\$ 1.665,00; implicando no valor total da dívida (Financiamento do imóvel + despesas acessórias) R\$ 78.335,00. O valor da garantia fiduciária é R\$ 95.000,00, a ser pago no prazo de amortização de 360 meses. Taxa de juros: nominal de 6,5000% a.a, efetiva 6,6973% a.a. Encargos mensal inicial consistente em prestação (a+j): R\$ 641,91; Seguro: R\$ 15,95; total: R\$ 657,86; sistema de amortização: SAC, com vencimento do primeiro encargo mensal em 16/01/2017. Foi pago ITBI do imóvel na prefeitura Municipal desta Cidade, no valor de R\$ 950,00, equivalente a 1% do valor do bem, conforme DAM nº 198722016, subscrito por Jocimar Santos Silva, Técnico de Tributos do Município de Nossa Senhora das Dores/SE. Taxas, cláusulas e condições são as constantes e mencionadas no referido contrato. O referido é verdade e dou fé. Nossa Senhora das Dores/SE, 06 de janeiro de 2017. Saulo Rafael Alves Fontes, Escrevente Autorizado. Taxa R\$ 484,31, FERD R\$ 96,86. Guia nº 193160003099. Selo TJSE: 201729590000082 Acesse: www.tjse.jus.br/x/D6KQ27.

R-6-7.704 - Nos termos do Contrato nº 8.55553806448, objeto do Registro retromencionado, o comprador **DOUGLLAS CARDOSO ANDRADE OLIVEIRA**, brasileiro, Solteiro, nascido no dia 26/08/1985, professor, portador da CNH 05290541981, expedida por DETRA/SE em 08/06/2016, e CPF 022.252.185-60, residente e domiciliado em Avenida A, 1, Casa, CJ. Albano Fran, Nossa Sra. das Dores/SE, **CONSTITUI-SE DEVEDOR FIDUCIANTE DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF** – Portadora do CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, da importância de R\$ 78.335,00, para ser amortizada em 360 meses ou parcelas, com a primeira no valor de R\$ 657,86, no Sistema de amortização: SAC, vencendo o primeiro encargo mensal em 16/01/2017. Taxa de juros nominal de 6,5000% ao ano e taxa efetiva de 6,6973% ao ano. O comprador e devedor Fiduciante **DÁ EM GARANTIA FIDUCIÁRIA à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** o imóvel da presente matrícula, adquirido por compra feita a **COMPACTA ENGENHARIA LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 04.119.040/0001-08, na forma já referida. Condições são as constantes e mencionadas no referido contrato. O referido é verdade e dou fé. Nossa Senhora das Dores/SE, 06 de janeiro de 2017. Saulo Rafael Alves Fontes Escrevente Autorizado. Taxa R\$ 216,04, FERD R\$ 43,21. Guia nº 193160003099. Selo TJSE: 201729590000083 Acesse: www.tjse.jus.br/x/ZJP9UU.

AV.7/7.704 – Código Nacional da Matrícula – Prenotação em 14/04/2026, protocolo nº.5415. Procede-se à presente averbação, ex officio, para constar o Código Nacional da Matrícula (CNM) mantido pelo Operador

Selo TJSE: 202629590005482 Acesse: www.tjse.jus.br/x/3MBHTG
CERTIDÃO VÁLIDA POR 30 DIAS A COTAR DA DATA DE EMISSÃO



2º OFÍCIO

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, PESSOAS NATURAIS,
PESSOAS JURÍDICAS E TÍTULOS E DOCUMENTOS**
NOSSA SENHORA DAS DORES/SE

Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR), na forma preconizada no art. 235-A, da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e no art. 330, do Provimento n.º 149, de 30 de agosto de 2023, na redação dada pelo Provimento n. 180, de 16.8.2024, da Corregedoria Nacional de Justiça: **CNM nº 110379.2.0007704-56**. O referido é verdade e dou fé. Nossa Senhora das Dores/SE, 14 de julho de 2026, Cristiano André dos Santos, Escrevente Substituto. Sem incidência de emolumentos. Selo TJSE: 202629590005474 Acesse: www.tjse.jus.br/x/R9NE69.

AV.8/7.704 – Número público do imóvel - Prenotação em 10/07/2026, protocolo nº.5605. Procedo à presente averbação para constar que o imóvel da presente matrícula está cadastrado na Secretaria Municipal de Finanças do Município de Nossa Senhora das Dores/SE sob o Número Público **013.0062.01**, conforme Certidão negativa de débitos do imóvel, expedida em 18/05/2026, pelo Técnico de Tributos Jocimra Santos Silva, matrícula 258, a serviço da Prefeitura Municipal de Nossa Senhora das Dores/SE. O referido é verdade e dou fé. Nossa Senhora das Dores/SE, 14 de julho de 2026. Cristiano André dos Santos, Escrevente Substituto. Emolumentos: Taxa R\$ 127,33, Ferd R\$ 25,47. Total R\$ 152,80. Guia nº193260003032. Selo TJSE: 202629590005475 Acesse: www.tjse.jus.br/x/BJ6Z6A.

AV.9/7.704 – Consolidação de Propriedade - Prenotação em 10/07/2026, protocolo nº.5605 - Nos termos do requerimento expedido em 29 de maio de 2026, pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, subscrito por Daniele Fydryszewski Vilasfam, na qualidade de credora fiduciária da dívida relativa ao Contrato de Financiamento Imobiliário com Alienação Fiduciária em garantia nº 8.5553806448, registrado sob o R.06 da presente matrícula, nos termos do art. 26, §7º da Lei 9.514/97, procedo à **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** do imóvel descrito na presente matrícula em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, face o transcurso do prazo para pagamento da dívida garantida por alienação fiduciária sem comprovação de pagamento pelo devedor fiduciante **DOUGLLAS CARDOSO ANDRADE OLIVEIRA**, inscrito no CPF - 022.252.185-60, após intimado para tanto, tudo conforme informado no ofício acima mencionado e documentos que o acompanham, que ficam arquivados em Cartório. Foi pago ITBI do imóvel em 15/05/2026, no valor de R\$ 2.042,85 equivalente a 2,0% sobre o valor de R\$ 102.142,26, conforme documento de arrecadação DAM nº 29015/2026 expedido pelo Município de Nossa Senhora das Dores. O referido é verdade dou fé. Nossa Senhora das Dores/SE, 14 de julho de 2026. Cristiano André dos Santos, Escrevente Substituto. Emolumentos. Taxa R\$730,71, FERD R\$ 146,14. Total R\$876,85. Guia nº 193260003032. Selo TJSE: 202629590005476 Acesse: www.tjse.jus.br/x/PRF34N."

Nada mais se continha nas referidas matrículas, transcrita às folhas e livros, ao qual me reporto, e que do próprio original, bem e fielmente, extraí a presente certidão. Dou fé.

Nossa Senhora das Dores/SE, 14 de julho de 2026

(Assinado Digitalmente)

CRISTIANO ANDRÉ DOS SANTOS - Escrevente Substituto do Cartório do 2º
Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Nossa Senhora das Dores/SE

Guia de Recolhimento nº.193260003032.
Emolumentos: Taxa R\$ 63,68; Ferd R\$12,74; Total R\$ 76,42.
Selo TJSE: 202629590005482 Acesse: www.tjse.jus.br/x/3MBHTG



Selo TJSE: 202629590005482 Acesse: www.tjse.jus.br/x/3MBHTG
CERTIDÃO VÁLIDA POR 30 DIAS A COTAR DA DATA DE EMISSÃO



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 4RG2U-TT9NU-EPMRG-VSUMQ

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

Cristiano André dos Santos (CPF ***.185.785-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/4RG2U-TT9NU-EPMRG-VSUMQ>

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

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