

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL



1º CARTÓRIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS - MACEIÓ-AL.

Stélio Darci Cerqueira de Albuquerque
OFICIAL

MATRÍCULA

49471

FICHA

01

DATA

13 de março de 1987.

IMÓVEL: APARTAMENTO SOB Nº 202 , localizado no Bloco nº 10 , Edifício nº 160-A , componente do Conjunto Residencial JOSÉ MEDEIROS NETTO, contendo sala, cozinha, área de serviço, dois quartos, banheiro com WC., tendo 3,03ms² de área comum, 46,25ms² de área privativa, área total de 49,28ms², com uma fração ideal de 0,00201 avos. O Conjunto se encontra edificado em terreno proprio situado numa área de terra denominada GOIABEIRAS B1-A, situada em Fernão Velho, neste Município, com as seguintes medidas : 96,00ms de frente para a MAC-102 dividida em dois segmentos: partindo do limite pelo lado direito mede 14,00ms, deste ponto com um ângulo interno de 187º medindo 82,00 ms encontra o limite pelo lado esquerdo; 180,00ms de fundos, dividido em dois segmentos: partindo do limite pelo lado direito mede 67,00ms deste ponto com um angulo interno de 166º medindo 113,00ms alcança o limite pelo lado esquerdo; pelo lado direito é composto de seis segmentos: partindo do limite da frente mede 166,00ms deste ponto com um angulo de 270º, mede 32,50ms, em seguida com um angulo interno de 90º, mede 92,00m a partir daí com um ângulo interno de 240º mede 62,00ms na sequencia com um ângulo interno de 90º mede 39,00ms, finalmente com um ângulo interno de 210º medindo 92,00 ms atinge o limite dos fundos, 314,00ms de frente a fundos pelo lado esquerdo dividido em dois segmentos: partindo do limite da frente mede 174,00ms deste ponto com um ângulo interno de 178º medindo 140,00ms alcança a linha dos fundos com uma área total de 48,816ms².

PROPRIETÁRIO: INSTITUTO DE PREVIDENCIA E ASSISTENCIA DOS SERVIDORES DO ESTADO DE ALAGOAS - IPASEAL, com sede nesta cidade, inscrito no CGC/MF sob nº 12.295.242/0001-39.

REGISTRO ANTERIOR: Livro 2-Registro Geral ficha 01 R.3-39.241, em 13.02.1985 e Averbação de Construção AV.159 -39.241, em 10.07.1986.

Maceió, 13 de março de 1987. Eu, *Stélio Darci Cerqueira de Albuquerque* Escrevente a datilografei. O Oficial: *Stélio Darci Cerqueira de Albuquerque*

AV.1- 49.471 - Certifico que o imóvel constante da matrícula acima de propriedade do IPASEAL, encontra-se hipotecado ao BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO-BNH, inscrito no CGC 33.633.686/0001-07, conforme CONTRATO PARTICULAR DE EMPRÉSTIMO PARA PRODUÇÃO E COMERCIALIZAÇÃO DE HABITAÇÕES, assinado em 31.01.1985, pelas partes interessadas e duas testemunhas. VALOR DA DÍVIDA: Cr\$ 12.093.742,272, equivalente nesta data a 494,996UPC/BNH. PRAZO: 300 meses; Taxa de juros: nominal de 7,0% ao ano, efetiva de 7,230% ao ano. Tudo de acordo com a hipoteca devidamente registrada no Lº 02, R.4-39.241, em 13.02.1985, neste cartório. Maceió, 13 de março de 1987. Escrevente Autorizado: *Stélio Darci Cerqueira de Albuquerque*

AV.2- 49.471 - Protocolo nº 105.099 - (BAIXA DE HIPOTECA)- Certifico em vista da autorização contida na ESCRITURA PARTICULAR DE COMPRA E VENDA COM PACTO ADJETO DE HIPOTECA, com força de escritura pública, assinada em 30.07.1986, pelas partes interessadas e duas testemunhas; figurando como DEVENDOR: O INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA E ASSISTÊNCIA DOS SERVIDORES DO ESTADO DE ALAGOAS - IPASEAL, e como CREDOR: O BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO-BNH, para fazer constar que fica Cancelada e Extinta a Hipoteca a que se refere a AV.1- 49.471, que gravava o imóvel constante da matrícula acima. Maceió, 13 de março de 1987. Escrevente Autorizado: *Stélio Darci Cerqueira de Albuquerque*

R.3- 49.471 - Protocolo nº 105.099 - (COMPRA E VENDA) - ADQUIRENTE : MARIA AUXILIADORA DA COSTA NEVES, brasileira, solteira, funcionária pública estadual, CPF sob nº -

CERTIDÃO DE ÔNUS REAIS

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do Art. 19 § 1º da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973, cujas buscas e pesquisas foram efetuadas até dia anterior útil.



Poder Judiciário de Alagoas

Selo Digital Marrom

AG165772-1H7H

13/11/2025 15:02

Doc. Solicitante: **0.305.0001-04

Confirme autenticidade em:

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

O 1º Cartório de Registro de Imóveis de Maceió atende a Lei Geral de Proteção de Dados, com base na Lei Federal nº 13.709/2018, no Provimento do CNJ de nº 134/2022 e no Provimento CGJ/AL de nº 15/2022.

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

1º CARTÓRIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS

MACEIÓ - ALAGOAS

MATRÍCULA

49471

FICHA

01

VERSO

CPF sob nº 445.790.714-68, residente nesta cidade. -----

TRANSMITENTE: O INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA E ASSISTÊNCIA DOS SERVIDORES DO ESTADO DE ALAGOAS-IPASEAL, Autarquia Estadual, com sede nesta cidade, CGC nº 12.295.242/0001-39, credenciado como Agente Financeiro do BHH, sob nº 70.828, representado no ato por seu Presidente Aloysio Ubaldo da Silva Nonô, brasileiro, casado, funcionário Público Estadual, CPF nº 005.848.354-34 e por seu Diretor de Empreendimentos Imobiliários, Edivaldo Neiva Pires, brasileiro, solteiro, funcionário Público Estadual, CPF 332.801.228-04 residentes nesta cidade. ESCRITURA PARTICULAR DE COMPRA E VENDA COM PACTO ADJETO DE HIPOTECA, com força de escritura pública, assinada em 30.07.1986, pelas partes interessadas e duas testemunhas. VALOR DA COMPRA E VENDA: Cz\$ 87.629,05, equivalente nesta data a 823,58130 OTN'S. Isenta do imposto de transmissão de acordo com o art. 209, para grafo VI, Lei 4.418 de 27.12.82. Quite com o condomínio, conforme Declaração datada de 30.07.1986. Apresentadas todas as certidões exigidas pela Lei nº 7433, de 18.12.85, arquivadas neste cartório. Tudo de acordo com o documento, arquivado neste cartório. Maceió, 13 de março de 1987. Escrevente Autorizado: *Dulce de Oliveira*

R.4- 49.471- Protocolo nº 105.099 - (HIPOTECA) - DEVEDORA : MARIA AUXILIADORA DA COSTA NEVES, brasileira, solteira, funcionária pública estadual, CPF nº 445.790.714-68, residente nesta cidade. -----

CREDOR: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA E ASSISTÊNCIA DOS SERVIDORES DO ESTADO DE ALAGOAS-IPASEAL, Autarquia Estadual, com sede nesta cidade, CGC nº 12.295.242/0001-39, credenciado como Agente Financeiro do BNH, sob nº 70.828, representado no ato por seu Presidente Aloysio Ubaldo da Silva Nonô, brasileiro, casado, CPF 005.848.354-34, funcionário Público Estadual e por seu Diretor de Empreendimentos Imobiliários, Edivaldo Neiva Pires, brasileiro, solteiro, funcionário Público Estadual, CPF 332.801.228-04, residentes nesta cidade. ESCRITURA PARTICULAR DE COMPRA E VENDA COM PACTO ADJETO DE HIPOTECA, com força de escritura pública, assinada em 30.07.1986, pelas partes interessadas e duas testemunhas. VALOR DO MÚTUO: Cz\$ 87.629,05, equivalente à 823,58130 OTN'S. Avaliação do imóvel para efeitos do Art. 818 do Código Civil Brasileiro: Cz\$ 97.365,61 equivalente a 915,09032 OTN'S. PRAZO: 300 meses. JUROS: Taxa nominal: 7,9 % ao ano; taxa efetiva: 8,193 % ao ano. Vencimento da 1ª prestação: 30.08.1986. GARANTIA HIPOTECÁRIA: A Devedora da ao Credor, em primeira e especial hipoteca o imóvel constante da matrícula acima. Tudo de acordo com o documento que fica arquivado neste cartório. Maceió, 13 de março de 1987. Escrevente Autorizado: *Dulce de Oliveira*

AV.5- 49.471 - Protocolo nº 105.099 - (AVERBAÇÃO DA CAUÇÃO) - Certifico em vista da ESCRITURA PARTICULAR DE COMPRA E VENDA COM PACTO ADJETO DE HIPOTECA, com força de escritura pública, assinada em 30.07.1986, pelas partes interessadas e duas testemunhas por onde se vê que o INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA E ASSISTÊNCIA DOS SERVIDORES DO ESTADO DE ALAGOAS - IPASEAL, dá ao BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO - BNH, em Caução o Crédito Hipotecário a que se refere o R.4- 49.471. Tudo de acordo com o documento arquivado neste cartório. Maceió, 13 de março de 1987. Escrevente Autorizado: *Dulce de Oliveira*

R.294.F.0568

cont, ficha 02

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

1º REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS - MACEIÓ - AL.



DATA

1º REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS - MACEIÓ - AL.

Stélio D'Arcy Cerqueira de Albuquerque

OFICIAL

13 de março de 198

STÉLIO DARCY CERQUEIRA DE ALBUQUERQUE
OFICIAL

MATRÍCULA

49471

FICHA

02

02/16079

AV.6-49.471 - Protocolo nº 240.943 - (BAIXA DA CAUÇÃO) - Certifico em vista da autorização contida no OF. GIFUG/RE 5-527/CAIXA, fornecido em 02.10.2002, pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, sucessora do BNH, por força do Decreto-Lei 2291, de 21.11.86, na qualidade de Credora Caucionária do IPASEAL, representada pelo Supervisor, Adjai de Andrade Lima, firmado no documento, para fazer constar que fica cancelada a Caução a que se refere a AV.5-49.471, que gravava o imóvel constante da matrícula acima. Tudo de acordo com o documento arquivado neste Registro. Maceió, 06 de maio de 2003. Escrevente Autorizada: Maria José Conceição de Santa

AV.7-49.471- Protocolo nº 351.391- (BAIXA DE HIPOTECA) - Certifico em vista da autorização contida na Carta de Liberação de Hipoteca nº 1317/2009 - Processo nº 4756-2, datado de 06.11.2009, fornecido pela Secretaria de Estado da Fazenda, assinada pelo Secretário de Estado da Fazenda, Maurício Acioli Toledo e Ofício nº 291/2007 STE-SEFAZ/AL, de 29.11.2007, da Secretaria Executiva da Fazenda-SEFAZ, órgão gestor da carteira imobiliária do extinto IPASEAL, conforme Lei 6.584 e Decreto 2783, arquivados neste registro, microfilmado no R.1426 - F.674 e R.1426 - F.685, para fazer constar que fica cancelada a Hipoteca a que se refere o R.4-49.471, que gravava o imóvel constante da matrícula acima, na qual figura como Credor: IPASEAL e como Devedora: MARIA AUXILIADORA DA COSTA NEVES. Tudo de acordo com o documento arquivado neste Registro. Maceió, 23 de março de 2011. Escrevente Autorizado:

R. 1641 F. 617

AV.8-49.471 - Protocolo nº 374.051 - (ALTERAÇÃO DE ENDEREÇO) - Certifico a requerimento, feito por MARIA AUXILIADORA DA COSTA NEVES, brasileira, solteira, bancaria, CPF nº 445.790.714-68, residente em São Paulo, representada por sua procuradora, Érica Milena Lima de Almeida Machado, conforme procuração arquivada neste Registro, para fazer constar, a alteração do endereço do imóvel, que conforme Certidão nº 2012000217, fornecida em 09.02.2012, pela Prefeitura Municipal de Maceió, está localizado na **Rua A, no bairro Santa Amélia**, nesta cidade. Tudo de acordo com os documentos arquivados neste registro. Maceió, 08 de março de 2012. Escrevente Autorizado:

R..... F.....

AV.9-49.471 - Protocolo nº 374.234 - (ALTERAÇÃO DO ESTADO CIVIL) - Certifico a requerimento datado de 01/03/2012, feito por MARIA AUXILIADORA DA COSTA NEVES DUARTE, brasileira, casada, bancaria, CPF nº 445.790.714-68, residente em São Paulo, representada por sua procuradora, Érica Milena Lima de Almeida Machado, conforme procuração arquivada neste Registro, para fazer constar que a requerente quando solteira, assinava MARIA AUXILIADORA DA COSTA NEVES e em vista de seu casamento no regime de comunhão parcial de bens com LUIZ CARLOS DUARTE, CPF nº 083.299.818-43, a mesma passou a **assinar MARIA AUXILIADORA DA COSTA NEVES DUARTE**, conforme Certidão de Casamento do Livro B-129, fls. 108, nº 38137 do Cartório de Registro Civil de Santo André-SP. Tudo de acordo com os documentos arquivados neste registro. Conforme Ofício nº 543-SPU/AL, de 23.05.2011, **o imóvel não é de domínio da união**, nos termos do Art. 1º § 2º do Provimento 08/2011. Maceió, 08 de março de 2012. Escrevente Autorizado:

R. 774 F. 2372

R.10-49.471 - Protocolo nº 377.259 - (COMPRA E VENDA) - ADQUIRENTES: JOSÉ CLAUDIO CORREIA JUNIOR, brasileiro, casado no regime de comunhão parcial de bens, motorista, RG. nº

10998A

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**1º REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
DE MACEIÓ - AL.**

MATRÍCULA

49471

FICHA

02

VERSO

99001297421-SSP/AL e CPF nº 045.831.334-30 e sua esposa MARILUCIA DOS SANTOS PONCELL, brasileira, do lar, RG. nº 20000001186609-SSP/AL e CPF nº 045.831.564-80, residentes nesta cidade. **TRANSMITENTES:** MARIA AUXILIADORA DA COSTA NEVES DUARTE, brasileira, casada no regime de comunhão parcial de bens, bancária, RG. nº 397820513-SSP/SP e CPF nº 445.790.714-68 e seu esposo LUIZ CARLOS DUARTE, brasileiro, desenhista, RG. nº 14039790-SSP/SP, e CPF nº 083.299.818-43, residentes em São Paulo/SP, representados por sua procuradora, Erica Milena Lima de Almeida Machado, firmada no documento, conforme procuração arquivada neste registro. **TÍTULO:** CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE ISOLADA E MÚTUO COM OBRIGAÇÕES E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, PROGRAMA CARTA DE CRÉDITO INDIVIDUAL -FGTS - COM UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS DA CONTA VINCULADA DO FGTS DOS COMPRADORES E DEVEDORES/FIDUCIANTES, com caráter de escritura pública, assinado em 02.02.2012. VALOR DO CONTRATO: R\$ 43.240,00. Recursos da conta vinculada do FGTS: R\$ 4.232,13. Recursos concedido pelo FGTS: R\$ 5.000,00. Pago ITBI, conforme guia arquivada neste registro. Consta no contrato os documentos exigidos por lei. Quite com o condomínio. Os vendedores deixaram de apresentar a CND do INSS e da Receita Federal, de acordo com a Lei nº 8.212/91 e Decreto 3048/99. Tudo de acordo com os documentos arquivados neste registro. Maceió, 13 de abril de 2012. Escrevente Autorizado:

R.11-49.471 - Protocolo nº 377.259 -(ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA)-DEVEDORES/FIDUCIANTES: JOSÉ CLAUDIO CORREIA JUNIOR e sua esposa MARILUCIA DOS SANTOS PONCELL, qualificados no R.10-49.471. **CREDORES/FIDUCIÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, por sua procuradora, Lausimar Lima de Menezes Ribeiro, conforme substabelecimento de procuração arquivada neste registro. **TÍTULO:** Constante do R.10-49.471. VALOR DA DÍVIDA: R\$ 34.007,87. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$ 43.240,00. Sistema de Amortização: SAC-Sistema de Amortização Constante Novo. Prazo: 300 meses. Taxa anual de juros: nominal- 4,5000%; efetiva-4,5941%. Encargo Inicial Total: R\$ 249,57. Vencimento do 1º encargo mensal: 02.03.2012. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Os Devedores/Fiduciantes, alienam a CAIXA, em caráter fiduciário, o imóvel acima, nos termos da Lei 9.514/97, tornando os Devedores/Fiduciantes, possuidores diretos e a CAIXA possuidora indireta. Os devedores deixaram de apresentar a CND do INSS e da Receita Federal, de acordo com a Lei nº 8.212/91 e Decreto 3048/99. Tudo de acordo com os documentos arquivados neste registro. Maceió, 13 de abril de 2012. Escrevente Autorizado:

R.11-49.471. F.1.980.

R.12 - Protocolo nº 651.827 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE) - **ADQUIRENTE:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília-DF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, representada por Milton Fontana, na qualidade de Credora Fiduciária da Dívida relativa a Alienação Fiduciária registrada no R.11, consolidou em seu favor a propriedade do imóvel acima, nos termos do Art. 26, § 7º da Lei 9.514/97, conforme Requerimento de 05.11.2025, em virtude da não purgação da mora pelos Devedores/Fiduciantes: JOSÉ CLAUDIO CORREIA JUNIOR e sua esposa MARILUCIA DOS SANTOS PONCELL, notificados conforme Edital de 05, 06, 07, 11, 12 e 13 de agosto de 2025. Valor da Consolidação: R\$ 84.698,03. Pago ITBI nº 111472/25-71. Inscrição Imobiliária nº **182425**. CEP: 57063-835. Maceió, 11 de novembro de 2025. Escrevente Autorizado:

P.A. 342.070

cont. ficha 03

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

49.471

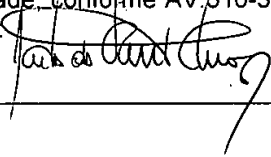
FICHA

03

CNM

001735.2.0049471-81

AV.13 - Certifico que, de acordo com a Certidão nº 40477/2020, expedida em 03.08.2020, pela Prefeitura Municipal de Maceió, o Conjunto Residencial José Medeiros Netto, está situado na Avenida Jorge Barros, antiga MAC-102, no bairro Santa Amélia, antigo Fernão Velho (Lei de Abairramento fiscal nº 4952/00), nesta cidade, conforme AV.510-39.241 em 31.08.2020. Maceió, 11 de novembro 2025. Escrevente Autorizado.





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: VLE9N-66RKG-JTC44-6C4H3

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

Valmir De Oliveira Gouveia (CPF ***.114.774-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/VLE9N-66RKG-JTC44-6C4H3>

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

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