



CARTÓRIO OFÍCIO ÚNICO
COMARCA DE NEÓPOLIS – SERGIPE
Tabelionato de Notas, Registro de Imóveis, Registro de Títulos e Documentos, Registro Civil,
Registro Civil de Pessoas Jurídicas e Protestos.
Belª Zuleide Brandão Ribeiro – Oficiala/Titular
Josilane Cajé Lima, Laryssa Ellen da Conceição Santos e Luciane Lima dos Santos – Escreventes

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO e dou fé, a requerimento verbal de pessoa interessada que revendo os **LIVROS DE REGISTROS IMOBILIÁRIOS** e outros existentes neste Cartório, deles verifiquei constar que o presente título encontra-se registrado no **Livro de Registro Geral n.º 2-Q, às fls. 169, sob a Matrícula n.º 7.571, em 08 de abril de 2025, deste CRI de Neópolis/SE**, o teor seguinte:

IMÓVEL: Uma casa residencial formada por 7 (sete) cômodos, sendo 01 (uma) sala, 01 (uma) área de circulação, 02 (dois) quartos, 01 (uma) sala de jantar, 01 (um) banheiro, 01 (uma) cozinha e quintal, localizada na Rua Aureliano dos Santos, n.º 153, na cidade de Japoatã, Estado de Sergipe, com área total do terreno de 61,00m², área construída de 51,40m², área livre de 9,60m² e taxa de ocupação de 84,26%, com as seguintes confrontações: ao Norte, com o Estádio Manoel Gomes da Silva medindo 4,00m; ao Sul, com Rua Aureliano dos Santos medindo 4,00; ao Leste, com a Sra. Maria Raimunda Santos, medindo 15,25m; ao Oeste, com o Sr. José Orlando dos Santos, medindo 15,25 m.

PROPRIETÁRIO: **JOSÉ ROBERTO BISPO ALMEIDA**, brasileiro, nascido em 23/12/1979, camareiro, portador da carteira de identidade n.º 2.028.325-3, expedida por Secretaria de Segurança Pública/Se em 01/09/2011 e do **CPF 001.594.705-01**, solteiro, residente e domiciliado em Rua Juvenal Melo, 913, casa, centro em Japoatã/SE.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 3.134, folhas 109, do livro de Registro Geral 2-N datado de 01 de julho de 2016, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cedro de São João/SE. **Prenotado sob n.º. 13.965** em 12 de fevereiro de 2025. Selo de Fiscalização de Protocolo: Selo TJSE: 202529562003447 Acesso: www.tjse.jus.br/x/N9PFAZ. Emolumentos: Taxa: R\$ 16,00; Ferd R\$ 3,20; Selo \$ 0,00; Total R\$ 19,20; Guia de Recolhimento n.º 209250001215. Selo de Fiscalização de Abertura de Matrícula: Selo TJSE: 202529562003448 Acesso: www.tjse.jus.br/x/TMJZDZ. Emolumentos: Taxa: R\$ 16,72; Ferd R\$ 3,34; Selo R\$ 0,00; Total R\$ 20,06; Guia de Recolhimento n.º 209250001705. Dou fé. Neópolis (SE), 08 de abril de 2025. Oficial: Zuleide Brandão Ribeiro.

AV-01. AVERBAÇÃO DE ABERTURA DE MATRICULA. PROTOCOLO N.º 14.000 em 24 de março de 2025. Conforme **PROTOCOLO AC004964949** solicitado por SPADOTTO APOIO ADMINISTRATIVO LTDA – ME através do portal do Ofício Eletrônico - ONR. A presente matrícula foi aberta em virtude do Provimento da Corregedoria do Estado de Sergipe, mudança de Comarca e em virtude de a Circunscrição Imobiliária pertencer a Comarca de Neópolis/SE, do qual fica reportado os atos do registro e matrícula anterior, nos termos da Lei de Registros Públicos - Lei n.º 6.015/73. Foi efetuada a consulta na base de dados da Central de Indisponibilidade de Bens – CNIB: **CPF** pesquisado **001.594.705-01** de **JOSÉ ROBERTO BISPO ALMEIDA** na data 08/04/2025 às 09:38. Relatório de Indisponibilidade: não sendo encontrada nenhuma ocorrência. Código HASH: **g75mbc4jts** na forma do Provimento n.º. 39/2014 do CNJ. Selo de Fiscalização de Protocolo: Selo TJSE: 202529562003447 Acesso: www.tjse.jus.br/x/N9PFAZ. Emolumentos: Taxa: R\$ 16,00; Ferd R\$ 3,20; Selo \$ 0,00; Total R\$ 19,20; Guia de Recolhimento n.º 209250001215. Selo de fiscalização Averbação: Selo

TJSE: 202529562003450 Aceso: www.tjse.jus.br/x/P9R842. Emolumentos Averbação: Taxa: R\$ 122,13; Ferd R\$ 24,43; Selo R\$ 0,00; Total R\$ 146,56; Guia de Recolhimento nº 209250001705. Dou fé. Neópolis (SE), 08 de abril de 2025. Oficial: Zuleide Brandão Ribeiro.

AV-02. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – Protocolo nº 8.127, em 14/12/2016. Através do título aquisitivo de que trata o registro precedente. Devedores Fiduciantes: o(s) adquirente(s), nomeado(s) e qualificado(s) no R. 3, desta matrícula. Credora Fiduciária: CAIXA- CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira construída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/69, 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 sob o nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por FERNANDA CHAVES PEREIRA, nacionalidade brasileira, divorciada, nascida em 03/01/1967, economiária, portadora da carteira de identidade nº 791.973 expedida por SSP/SE em 01/07/2010 e do CPF nº 336.215.355-00, conforme procuração lavrada às folhas 197 do livro 633, em 08/04/2015, na comarca de Aracaju-Se, e substabelecimento lavrado Às folhas 076 e 077, do livro 3046-P, em 28/01/2014, no 2º Tabelião de Notas e Protestos do Distrito Federal/DF doravante denominada CAIXA, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando-se ela, fiduciante, possuidora direta e a credora fiduciária, possuidora indireta do imóvel. Valor da Dívida: R\$ 46.100,00. Prazo: 360 meses. Juros nominais sem desconto: 8.1600% ao ano. Taxa efetiva: 8.4722% ao ano. Juros nominais com desconto: 6.0000% ao ano. Taxa efetiva: 6.1677% ao ano. Consta do título que, em garantia da dívida, os devedores fiduciantes alienam a CAIXA, em caráter fiduciário, o imóvel matriculado, nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97. Cedro de São João - SE, em 16 de dezembro de 2016. Guia de recolhimento nº 102160000985. Selo de autenticidade nº 201629572000091. Eu, (a) Taís Silveira Borges, registradora, dou fé e assino. Foi efetuada a consulta na base de dados da Central de Indisponibilidade de Bens – CNIB: CPF pesquisado **001.594.705-01** de **JOSÉ ROBERTO BISPO ALMEIDA** na data 08/04/2025 às 09:38. Relatório de Indisponibilidade: não sendo encontrada nenhuma ocorrência. Código HASH: **g75mbc4jts** na forma do Provimento nº. 39/2014 do CNJ. Selo de Fiscalização de Protocolo: Selo TJSE: 202529562003447 Aceso: www.tjse.jus.br/x/N9PFAZ. Emolumentos: Taxa: R\$ 16,00; Ferd R\$ 3,20; Selo \$ 0,00; Total R\$ 19,20; Guia de Recolhimento nº 209250001215. Selo de fiscalização Averbação: Selo TJSE: 202529562003453 Aceso: www.tjse.jus.br/x/EN44DB. Emolumentos Averbação: Taxa: R\$ 122,13; Ferd R\$ 24,43; Selo R\$ 0,00; Total R\$ 146,56; Guia de Recolhimento nº 209250001378. Dou fé. Neópolis (SE), 07 de abril de 2025. Oficial: Zuleide Brandão Ribeiro.

AV-03. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO. Prenotado sob nº. 14.199 em 21 de novembro de 2025. Procede-se a esta averbação nos termos do Requerimento de Consolidação e Cancelamento da CCI datado de 17 de novembro de 2025 e Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária no SFH – Sistema Financeiro da Habitação, nº. 844441390189, constante do **AV-02** supra que, tendo em vista o decurso do prazo sem a purgação da mora por parte do devedor fiduciante, nos termos do artigo 26, § 1º, da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, e § 7º do mesmo artigo e lei; e mediante prova do recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis ITBI, no valor de R\$ 1.090,63 (um mil e noventa reais e sessenta e três centavos), conforme DAM 04002019, verificou-se a consolidação da propriedade do imóvel objeto da presente matrícula em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, devidamente qualificada no registro anterior. Valor: R\$ 54.443,59 (cinquenta e quatro mil, quatrocentos e quarenta e três reais e cinquenta e nove centavos). Foi efetuada a consulta na base de dados da Central de Indisponibilidade de Bens – CNIB: CPF pesquisado nº. **001.594.705-01** de **JOSE ROBERTO BISPO ALMEIDA**, na data de 24/11/2025 às 14:47. Relatório de Indisponibilidade: não sendo encontrada nenhuma ocorrência. Código HASH: **q38rdn89ft** e CNPJ pesquisado nº. **00.360.305/0001-04** da **CAIXA ECONOMICA FEDERAL – CEF**, na data de 24/11/2025 às 14:48. Relatório de Indisponibilidade: não sendo encontrada nenhuma ocorrência. Código HASH: **i46dpxgqux**, na forma do Provimento nº. 39/2014 do CNJ. Selo de Fiscalização Protocolo: Selo TJSE: 202529562012344. Aceso: www.tjse.jus.br/x/FBMMY3. Emolumentos: Taxa R\$ 16,00; Ferd R\$ 3,20; Selo R\$ 0,00; Total R\$ 19,20. Selo de Fiscalização Averbação: Selo TJSE: 202529562012345. Aceso: www.tjse.jus.br/x/FNUHMK. Emolumentos: Taxa R\$ 495,41; Ferd R\$ 99,08; Selo R\$ 0,00; Total R\$ 594,49. Guia de Recolhimento nº.

209250005924. Dou fé. Neópolis(SE), 24 de novembro de 2025. Escrevente: Laryssa Ellen da Conceição Santos

Neópolis(SE), 25 de novembro de 2025.

Zuleide Brandão Ribeiro
Tabeliã



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 8HV4E-YXGXW-GXZ5D-S42BD

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

Zuleide Brandao Ribeiro (CPF 067.707.205-82)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/8HV4E-YXGXW-GXZ5D-S42BD>

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

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