

MATRÍCULA
12.470**Cartório do 1º Ofício**

CNM:110213.2.0012470-03

Carlos Roberto Sales de Menezes

Oficial Titular

Avenida Emílio Maxi Neto, 141, centro,
Itaporanga D'Ajuda (SE) CEP 49.120-000
Fone 79 3264-1621 Cnpj 13.360.771/0001-31
www.1oficioitaporanga.com.br

REGISTRO GERAL – LIVRO N° 2

COMARCA DE ITAPORANGA D'AJUDA

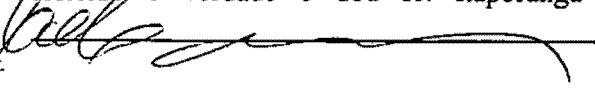
ANO 2021

Matrícula 12.470. Data: 05 de março de 2021. Imóvel: **um lote de terra urbano de nº 28, da quadra 72, medindo 12,00m (doze) metros de largura na frente e no fundo; por 25,00m (vinte e cinco) metros de comprimento em ambos os lados, perfazendo uma área total de 300,00m², localizado na Avenida J, do loteamento Vila Rica do Abais, neste município de Itaporanga D'Ajuda (SE), limitando-se e confrontando-se da seguinte maneira: pela frente, com a Avenida J; pelo lado direito, com o lote 30; pelo lado esquerdo, com o lote 26; pelo fundo, com o lote 27, cadastrado nesta municipalidade sob inscrição imobiliária nº 8479.** O imóvel está anteriormente registrado no Cartório de Registro Imobiliário (CRI) desta cidade de Itaporanga D'Ajuda (SE), na matrícula nº 9326, do livro de Registro Geral nº 2. Proprietária: **Construtor Empreendimentos Imobiliários Ltda**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.322.008/0001-77, número de identificação do registro de empresas (NIRE) nº 29203863792, possuidora do endereço eletrônico: oceimobiliarios@gmail.com, localizada na rua PJ D, Galpão A, nº 13, Jabequara, na cidade de São Francisco do Conde (BA), CEP. 43.900-000. Guia de pagamento nº 163210000485. Atendendo ao requerimento datado de 02/03/2021. Selo TJSE: 20212955604250. Acesse: www.tjse.jus.br/x/AZK3TZ. O referido é verdade e dou fé. Itaporanga D' Ajuda (SE).

Carlos Roberto Sales de Menezes –**Oficial Titular.**

R.1-12.470. COMPRA E VENDA: Através do contrato por instrumento particular de compra e venda de terreno com alienação fiduciária do próprio terreno adquirido em garantia à Caixa Consórcios S.A. Administradora de Consórcios – com utilização de Recursos Próprios redigido em 05/10/2021, **Max Gil Barbosa Corte**, brasileiro, maior, capaz, empresário, filho de Manoel Moreira Corte e Isabel Barbosa Corte, nascido em 12/08/1981, possuidora do endereço eletrônico: maxcorteconsultoria@gmail.com, portador da cédula de identidade RG nº 296812699, 2^a via expedida pela SSP/SP em 22/05/2017, inscrito no CPF/MF sob o nº 301.463.898-67, e seu cônjuge **Adriana Correia da Silva Corte**, brasileira, maior, capaz, autônoma, filha de Luis Carlos Eustáquio da Silva e Edileuza Correia da Silva, nascida em 02/08/1982, possuidora do endereço eletrônico: maxcorteconsultoria@gmail.com, portadora da cédula de identidade RG nº 339862270, 2^a via expedida pela SSP/SP em 09/09/2020, inscrito no CPF/MF sob o nº 321.327.918-80, ambos casados sob o regime de comunhão parcial de bens, realizado e registrado em 17 de setembro de 2005, residentes e domiciliados na rua Padre Francisco Lanna, nº 77, bairro Vila Santa Odila, na cidade de Campinas (SP), *adquiriu o imóvel da presente matrícula de Construtor Empreendimentos Imobiliários Ltda Me*, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.322.008/0001-77, Número de Identificação do Registro de Empresas (NIRE) nº 29203863792, possuidora do endereço eletrônico: vnetoeng@gmail.com, localizada na Rua D, Galpão A, nº 13, Jabequara, na cidade de São Francisco do Conde (BA), CEP 43.900-000, pelo valor da compra e venda e valor venal de R\$ 62.000,00 (sessenta e dois mil Reais) pagos com financiamento concedido pela Caixa Consórcios S.A. Administradora de Consórcios, sendo devidamente recolhido Guia de pagamento Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) número 851/21, datada de 13/10/2021, com o valor venal (tributável) de R\$ 62.000,00 (sessenta e dois mil Reais) gerando um recolhimento de R\$ 1.240,00 (um mil e duzentos e quarenta reais) pagos através do Documento de Arrecadação Municipal (DAM) nº 283789 na Prefeitura Municipal de Itaporanga D'Ajuda (SE); Certidão Negativa de Débito Imobiliário datada de 16/09/2021, válida até 15/11/2021, código de controle: AI3OTICNWMJ. Em cumprimento ao provimento 39/2014 do CNJ - Conselho Nacional de Justiça- fiz a consulta no portal www.indisponibilidade.org.br e nada constou. Referente ao CPF pesquisado 301.463.898-67 foi gerado o código HASH: 4378.2923.e5f6.d320.dbfc.21a2.fc55.a275.104a.2d21; Referente ao CPF pesquisado 321.327.918-80 foi gerado o código HASH: 56f9.315b.0290.c7a6.a1b5.2b0d.1109.8616.1702.e5cd; Referente ao CNPJ pesquisado 17.322.008/0001-77 foi gerado o código HASH: f0c5.d801.43a6.4f45.2dcd.464a.f6ae.f432.f79d.a784. Selo TJSE: 202129556018604. Acesse: www.tjse.jus.br/x/929KTP. Emolumentos: R\$ 933,89. Ferd: R\$ 186,78. Guia de Pagamento nº 163210002696. O referido é verdade e dou fé. Itaporanga D' Ajuda (SE), 18 de outubro de 2021. Registrado por:

R.2-12.470. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Através do contrato por instrumento particular de compra e venda de terreno com alienação fiduciária do próprio terreno adquirido em garantia à Caixa Consórcios S.A. Administradora de Consórcios – com utilização de Recursos Próprios redigido em 05/10/2021, **Max Gil Barbosa Corte**, brasileiro, maior, capaz, empresário, filho de Manoel Moreira Corte e Isabel Barbosa Corte, nascido em 12/08/1981, possuidora do endereço eletrônico: maxcorteconsultoria@gmail.com, portador da cédula de identidade RG nº 296812699, 2^a via expedida pela SSP/SP em 22/05/2017, inscrito no CPF/MF sob o nº

301.463.898-67, e seu cônjuge **Adriana Correia da Silva Corte**, brasileira, maior, capaz, autônoma, filha de Luis Carlos Eustáquio da Silva e Edileuza Correia da Silva, nascida em 02/08/1982, possuidora do endereço eletrônico: maxcorteconsultoria@gmail.com, portadora da cédula de identidade RG nº 339862270, 2ª via expedida pela SSP/SP em 09/09/2020, inscrita no CPF/MF sob o nº 321.327.918-80, ambos casados sob o regime de comunhão parcial de bens, realizado e registrado em 17 de setembro de 2005, residentes e domiciliados na rua Padre Francisco Lanna, nº 77, bairro Vila Santa Odila, na cidade de Campinas (SP), transfere a Propriedade Resolúvel do imóvel objeto da presente matrícula a Credora/Fiduciária, **Caixa Consórcios S.A. Administradora de Consórcios**, sociedade por ações devidamente constituída e validamente existente de acordo com a lei da República Federativa do Brasil, com sede no Setor Hoteleiro Norte, Quadra 1, Conjunto A, Bloco E, Sala 1101, em Brasília-DF, CNPJ/MF nº 05.349.595/0001-09, junto com os imóveis das matrículas 12.408, 12.409, 12.410, 12.411, 12.412, 12.413, 12.414, 12.415, 12.416, 12.417, 12.465, 12.466, 12.467, 12.468, 12.469 e 12.471 para garantir o pagamento da dívida no valor de R\$ 1.062.750,00 (um milhão, sessenta e dois mil e setecentos e cinquenta reais), a dívida confessada pelo(s) comprador(es), ora devedor(es) fiduciante(s), referente à compra e venda do imóvel objeto dessa matrícula encontra-se abaixo explicitada, assim como os respectivos encargos mensais: O(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S), como participante(s) do consórcio imobiliário da CAIXA CONSÓRCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS, subscritor(es) do Grupo 1001, Cota 1209, adquiriu(ram) direito ao Crédito de R\$ 1.062.750,00 (um milhão, sessenta e dois mil e setecentos e cinquenta reais), a ser utilizado para pagamento do imóvel objeto de compra e venda acima descrito e caracterizado; O débito do(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S), em razão da sua participação no grupo descrito nesta cláusula, administrado pela CAIXA CONSÓRCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS, ora CREDORA FIDUCIÁRIA, nesta data totaliza R\$ 1.199.702,22 (um milhão, cento e noventa e nove mil, setecentos e dois reais e vinte e dois centavos), bem como tem a prestação mensal, reajustável, conforme previsto no Contrato de Adesão, pelo Índice Nacional de Preço ao Consumidor (INPC), composta da parcela de Fundo Comum no valor de R\$ 7.439,48 (sete mil, quatrocentos e trinta e nove reais e quarenta e oitos centavos), acrescida da Taxa de Administração de 14,72%, equivalentes a R\$ 4.662,31 (quatro mil, seiscentos e sessenta e dois reais e trinta e um centavos), Fundo de Reserva de 5%, equivalentes a R\$ 527,24 (quinhentos e vinte e sete reais e vinte e quatro centavos); O prazo original do Grupo é de 200 meses e o prazo de amortização remanescente é de 96 meses, com prestações mensais no valor de R\$ 12.629,03 (dois mil, seiscentos e vinte e nove reais e três centavos), com vencimento todo dia 10 (dez) de cada mês. Conforme disposto no § 5º o art. 5º da Lei Federal nº. 11.795/08, os bens e direitos adquiridos pela administradora em nome do grupo de consórcio, inclusive os decorrentes de garantia, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o seu patrimônio, observado que: I - não integram o ativo da administradora; II - não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora; III - não compõem o elenco de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV - não podem ser dados em garantia de débito da administradora. Selo TJSE: 202129556018647. Acesse: www.tjse.jus.br/x/ZJJ9ZE. Emolumentos: R\$ 466,95. Ferd: R\$ 93,39. Guia de Pagamento nº 163210002696. O referido é verdade e dou fé. Itaporanga D'Ajuda (SE), 18 de outubro de 2021. Registrado por:  Célio Barreto Sobral Junior – Escrevente.

Av.3-12.470. ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL: Procedo esta averbação para fazer constar a Alteração de Razão Social da Sociedade Caixa Consórcios S/A Administradora de Consórcios, passando a denominar-se **CNP Consórcio S/A - Administradora de Consórcios**, de acordo com a Ata de Assembleia Geral Extraordinária Realizada em 04 de março de 2022 e registrada na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Distrito Federal, registro sob o nº 1867494 em 06/07/2022, protocolo DFP2200305706 - 06/07/2022, NIRE: 53.3.0000697-1. Selo TJSE: 202429556012615. Acesse: www.tjse.jus.br/x/RJU4F7. Emolumentos: R\$ 116,51. Ferd: R\$ 23,30. Guia de pagamento nº 163240004559. O referido é verdade e dou fé. Itaporanga D'Ajuda (SE), 15 de julho de 2024. Averbado por:  Célio Barreto Sobral Júnior - Escrevente.

Av.4-12.470. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Procedo essa averbação para fazer constar a consolidação da propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em nome da credora fiduciária: **CNP Consórcio S/A - Administradora de Consórcios**, sociedade por ações devidamente constituída e validamente existente de acordo com a lei da República Federativa do Brasil, com sede no Setor Hoteleiro Norte, Quadra 01, Conjunto A, Bloco E, Sala 1101, Asa Norte, em Brasília-DF, CEP: 70701-050, CNPJ/MF nº 05.349.595/0001-09, tendo em vista que os fiduciantes (**Max Gil Barbosa Corte** e seu cônjuge **Adriana Correia da Silva Corte**) já qualificados anteriormente, devida e legalmente intimada, deixou transcorrer o prazo legal de quinze dias sem que efetuasse o pagamento do saldo devedor, sendo apresentado pela credora fiduciária o comprovante de pagamento do Imposto de transmissão “inter vivos”, Guia de pagamento Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) número

324/2024, datada de 04/09/2024, com o valor venal (tributável) de R\$ 62.000,00 (sessenta e dois mil reais) gerando um recolhimento de R\$ 1.240,00 (mil e duzentos e quarenta reais) pagos através do Documento de Arrecadação Municipal (DAM) nº 848373 na Prefeitura Municipal de Itaporanga D'Ajuda (SE). Em cumprimento ao provimento 39/2014 do CNJ - Conselho Nacional de Justiça- fiz a consulta no portal www.indisponibilidade.org.br e nada constou. Referente ao CNPJ pesquisado 05.349.595/0001-09 foi gerado o código HASH: 32f7.8512.4eb6.0bcf.35fb.00e1.df7c.5bde.b754.5022; Referente ao CPF pesquisado 301.463.898-67 foi gerado o código HASH: b3a7.6024.dccf.5558.ebd8.8c06.83eb.9cde.3480.f68a; Referente ao CPF pesquisado 321.327.918-80 foi gerado o código HASH: 8b76.8843.992e.d3f5.1d1a.94b7.1423.6179.980e.9c48. Selo TJSE: 202429556017496. Acesse: www.tjse.jus.br/x/3YQ8EC. Emolumentos: R\$ 517,51. Ferd: R\$ 103,50. Guia de pagamento nº 163240002755. O referido é verdade e dou fé. Itaporanga D'Ajuda (SE), 26 de setembro de 2024. Averbado por:  Célio Barreto Sobral Júnior – Escrevente.

Av.5-12.470. LEILÃO NEGATIVO E QUITAÇÃO: Procedo a presente averbação a requerimento da CNP Consórcio S/A. - Administradora de Consórcios, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.349.595/0001-09, datado de 31 de março de 2025, a fim de ficar constando que foram negativas as praças de oferta pública do imóvel objeto da presente matrícula, conforme Ata de 1º Público Leilão (com fulcro na Lei 9.514/97), datada de 29 de janeiro de 2025 às 16h00m, e Ata de 2º Público Leilão (com fulcro na Lei 9.514/97), datada de 31 de março de 2025 às 16:00, ambas emitidas pelo leiloeiro oficial, Ronaldo Milan, inscrito na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) nº 266, bem como o cancelamento da dívida, conforme Termo de Quitação – Cancelamento de Registro de Alienação Fiduciária, datado 31 de março de 2025 e assinado eletronicamente por: Rodolfo de Almeida Sales, em 15/05/2025 às 11:34:22 e Ronaldo Martins Liao Carneiro, em 19/05/2025 às 09:17:51. Selo TJSE: 202529556011934. Acesse: www.tjse.jus.br/x/F3XJ6K. Emolumentos: R\$ 122,13. Ferd: R\$ 24,43. Guia de Recolhimento nº 163250001830. O referido é verdade e dou fé. Itaporanga D'Ajuda (SE), 27 de junho de 2025. Averbado por:  Célio Barreto Sobral Júnior – Escrevente.

Cartório do 1º Ofício da Comarca de Itaporanga D'Ajuda (SE)

Avenida Emídio Maxi Neto, nº 141, Centro, Itaporanga D'Ajuda (SE), CEP: 49.120-000, Tel. (79) 99965-8674 / (79) 3142-4928, WhatsApp (79) 99965-8674.

CERTIDÃO CONJUNTA (INTEIRO TEOR E ÓNUS – LEI 8639/19): Certifico, que revendo os Livros de Registro de Imóveis existentes neste Cartório, dos mesmos constam no Livro nº 2, matrícula nº 12.470, código nacional de matrícula (CNM) nº 110213.2.0012470-03, com atos de abertura / registro / averbações nº 0 a 5, folhas nº 1f a 2f, cujo inteiro teor, constante nesta cópia reprográfica, faz parte integrante desta certidão, extraída de acordo com o artigo 19 - § 1º, Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1.973, e dela não constam, **Hipotecas, Anticrese, Penhoras, Servidões, Usufruto, Uso, Habitação, Alienação Fiduciária, ou quaisquer outros Ónus Reais, inclusive Ações Reais, Pessoais Reipersecutórias.** Foi efetuada a consulta na base de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB: Referente ao CNPJ pesquisado 05.349.595/0001-09 foi gerado o código HASH: 7j07e6ga8b. Relatório de Indisponibilidade: não sendo encontrada nenhuma ocorrência, na forma do Provimento nº. 39/2014 do CNJ. O referido é verdade e dou fé. Válida por 30 dias. Guia nº 163250001830, Protocolo nº 13.699. Itaporanga D'Ajuda (SE), 27 de junho de 2025. Selo TJSE: 202529556011955. Acesse: www.tjse.jus.br/x/APAF3D.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 8SMKC-QKXKH-V6BZS-J6NL2

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

Carlos Roberto Sales De Menezes (CPF ***.739.635-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/8SMKC-QKXKH-V6BZS-J6NL2>

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

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