



Cartório do 1º Ofício

Carlos Roberto Sales de Menezes

Oficial Titular

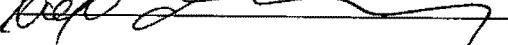
Avenida Emídio Maxi Neto, 141, centro,
Itaporanga D'Ajuda (SE) CEP 49.120-000
Fone 79 3264-1621 Cnpj 13.360.771/0001-31
www.1oficioitaporanga.com.br

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - CNM 110213.2.0014569-11

REGISTRO GERAL - LIVRO N° 2

COMARCA DE ITAPORANGA D'AJUDA

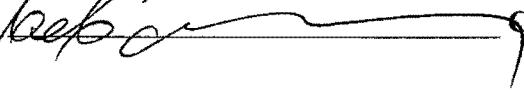
ANO 2024

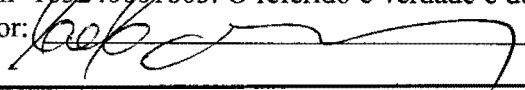
Matrícula 14.569. Data: 30 de abril de 2024. Imóvel: uma área urbana denominada Lote 01 do Projeto de Assentamento da FAZENDA SANTO ANTÔNIO, medindo 65.545,00m² referentes à Área Produtiva, com as seguintes confrontações: Ao Norte com o Sr. Eduardo e Sr. Paulinho; Ao Sul com o lote R07 e Sr. Enoque; Ao Leste com o Sr. Eduardo e Ao Oeste com o lote R07, Sr. Enoque e Sr. Paulinho. Cadastrado nesta municipalidade sob inscrição imobiliária nº 1013935. O imóvel está anteriormente registrado no Cartório de Registro Imobiliário (CRI) desta cidade de Itaporanga D'Ajuda (SE), na matrícula nº 7058, do livro de Registro Geral nº 2, código nacional de matrícula - CNM: 110213.2.0007058-40. Proprietário: João Paulo Santana Oliveira, brasileiro, natural de Aracaju (SE), maior, nascido em 17/06/1980, com 43 anos, declarando sob as penas da legislação em vigor que é absolutamente capaz, filho de Antônio Silveira Oliveira e Beatriz Santana Oliveira, empresário, possuidor do endereço eletrônico: joaopaulodelicatessen@gmail.com, portador da carteira nacional de habilitação (CNH) registro nº 00438952100, emitida pela DETRAN/SE em 19/11/2012, inscrito no CPF/MF sob o nº 991.667.475-20, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na data 24/03/2011, conforme Certidão de Casamento sob número de ordem nº 0537, folha nº 16-v, livro nº B-04 AUX., emitida em 25 de março de 2011, pelo Cartório do 2º Ofício da Comarca de Itaporanga D'Ajuda (SE), com a Sra. Edilma Santos Oliveira, brasileira, natural de Lagarto (SE), maior, nascida em 15/09/1983, com 41 anos, declarando sob as penas da legislação em vigor que é absolutamente capaz, filha de Helio Silveira Santos e Rivanda Oliveira Santos, empresária, endereço eletrônico: edillma2525@hotmail.com, portadora da cédula de identidade RG nº 3.116.123-5, 2ª via expedida pela SSP/SE em 09/08/2012, inscrita no CPF/MF sob o nº 008.802.765-17, residente e domiciliado na Fazenda Santo Antônio, povoado Nô Cego, nesta cidade de Itaporanga D'Ajuda (SE), CEP: 49.120-000. Atendendo ao requerimento datado de 09/04/2024. Emolumentos: R\$ 15,95. Ferd: R\$ 3,19. Guia de pagamento nº 163240001189. Selo TJSE: 202429556007599. Acesse: www.tjse.jus.br/x/8N7TQC. O referido é verdade e dou fé. Itaporanga D'Ajuda (SE). 

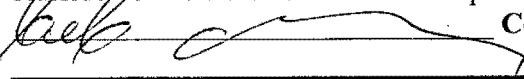
Célio Barreto Sobral

Júnior - Escrevente.

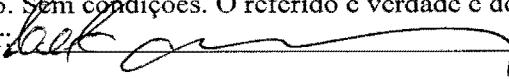
R.1-14.569. COMPRA E VENDA: Através da Escritura Pública Eletrônica de Compra e Venda lavrada no Cartório do 1º Ofício desta comarca de Itaporanga D'Ajuda (SE), no livro E-136, folhas 090/092, em 30/04/2024, IGA SERVICOS LTDA, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob nº 41.250.352/0001-82, NIRE nº 29206003387, possuidora do endereço eletrônico: empresasresolvestabilidade@gmail.com, localizada na Avenida Leovigildo Filgueiras, nº 89, sala 2, bairro Garcia, na cidade de Salvador (BA), adquiriu o imóvel desta matrícula de João Paulo Santana Oliveira, brasileiro, natural de Aracaju (SE), maior, nascido em 17/06/1980, com 43 anos, declarando sob as penas da legislação em vigor que é absolutamente capaz, filho de Antônio Silveira Oliveira e Beatriz Santana Oliveira, empresário, possuidor do endereço eletrônico: joaopaulodelicatessen@gmail.com, portador da carteira nacional de habilitação (CNH) registro nº 00438952100, emitida pela DETRAN/SE em 19/11/2012, inscrito no CPF/MF sob o nº 991.667.475-20, e sua esposa a Sra. Edilma Santos Oliveira, brasileira, natural de Lagarto (SE), maior, nascida em 15/09/1983, com 41 anos, declarando sob as penas da legislação em vigor que é absolutamente capaz, filha de Helio Silveira Santos e Rivanda Oliveira Santos, empresária, endereço eletrônico: edillma2525@hotmail.com, portadora da cédula de identidade RG nº 3.116.123-5, 2ª via expedida pela SSP/SE em 09/08/2012, inscrita no CPF/MF sob o nº 008.802.765-17, ambos são casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na data 24/03/2011, conforme Certidão de Casamento sob número de ordem nº 0537, folha nº 16-v, livro nº B-04 AUX., emitida em 25 de março de 2011, pelo Cartório do 2º Ofício da Comarca de Itaporanga D'Ajuda (SE), residentes e domiciliados na Fazenda Santo Antônio, povoado Nô Cego, nesta cidade de Itaporanga D'Ajuda (SE), CEP: 49.120-000, pelo valor da compra e venda de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), sendo devidamente recolhido Guia de pagamento Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) número 120/2024 com o valor venal (tributável) de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) gerando um recolhimento de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) pagos através do Documento de Arrecadação Municipal (DAM) nº 779504, na Prefeitura Municipal de Itaporanga D'Ajuda, Sergipe; Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Imobiliários, inscrição imobiliária nº 1013935, datada de 23/04/2024, válida até 22/06/2024, código de controle nº AQ4MJACNYNA. 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 41.250.352/0001-82 foi gerado o código HASH: 4b20.b39c.6cdf.53a7.c3d2.55f3.f1cd.3179.5289.7b32; Referente ao CPF pesquisado 991.667.475-20 foi gerado o código HASH: c1d2.6ea7.be66.2c80.a738.aa1b.eae7.1d89.6037.b245; Referente ao

CPF pesquisado 008.802.765-17 foi gerado o código HASH: 572f.7d5b.92d5.7977.528c.ee40.d95c.e4b5.3210.26e2. Selo TJSE: 202429556007900. Acesse: www.tjse.jus.br/x/RC8ZFC. Emolumentos: R\$ 2.247,32. Ferd: R\$ 449,46. Guia de pagamento nº 163240001189. Sem condições. O referido é verdade e dou fé. Itaporanga D'Ajuda (SE), 06 de maio de 2024. Registrado por:  Célio Barreto Sobral Júnior- Escrevente.

R.2-14.569. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Através da cédula de crédito bancário – CCB limite guarda – chuva abertura de limite de crédito nº 526224, redigida pela **Sicoob Mantiqueira - Cooperativa de Crédito de Livre Admissao**, em 25/06/2024, com vencimento em 17/05/2054, **IGA Servicos LTDA**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob nº **41.250.352/0001-82**, localizada na Avenida Leovigildo Filgueiras, nº 89, sala 2, bairro Garcia, na cidade de Salvador (BA), com o escopo de garantia, transfere a Propriedade Resolúvel do imóvel objeto da presente matricula a Credora: **Sicoob Mantiqueira - Cooperativa de Crédito de Livre Admissao**, sigla: Sicoob Mantiqueira, CNPJ/MF: 71.698.674/0001-50, endereço: Praça Holanda - 80 - Jardim das Nações - Taubaté – na cidade de São Paulo (SP) - CEP: 12.030-350, nacionalidade: brasileira, endereço eletrônico: diretoria.mantiqueira@sicoob.com.br, para garantia do pagamento da dívida do limite concedido no valor de R\$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais), contraída por **IGA Servicos LTDA** (acima qualificada). Tendo também como Avalista: **Paulo Henrique Santos Payer**, CPF: 034.688.755-09, Documento de Identificação: Carteira Nacional de Habilitação CNH: nº 05209963604 - Órgão expedidor: DETRAN-SP - Data de emissão: 23/01/2020, endereço: Rua Doutor Clemente Ferreira - 105 - Canela - Ap 21 - Salvador - BA - CEP: 40110200, Nacionalidade: Brasileiro (a), profissão: Administrador; Estado civil: Solteiro (a); Data de nascimento: 07/11/1992; Idade: 31 Anos; Filiação: Walter Soncin Payer; Filiação: Luciene De Jesus Santos Payer; Endereço eletrônico: paulohenrique@igasalvador.com.br. Características da operação de Crédito: Natureza limite de crédito com garantia guarda-chuva, valor do limite concedido R\$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais); Forma de disponibilização do crédito: Descrito no instrumento da operação derivada; Forma de pagamento do crédito: Descrito no instrumento da operação derivada; Periodicidade de pagamento: Descrita no instrumento da operação derivada ou no vencimento do limite, o que ocorrer primeiro; Prazo de vigência/vencimento do limite: 17/05/2054; Praça e local de pagamento: Limeira – SP. Encargos financeiros: Descritos no instrumento da operação derivada, observado: A) Taxa de juros remuneratórios mínima: 1,00% e máxima: 30,00%; B) Taxa de juros moratórios: Mínima: 1,00%; e máxima: 12,00%; C) Multa por inadimplemento: Mínima: 2,00%; e máxima: 2,00%; D) Índice e percentual de correção: Descrito no instrumento da operação derivada; E) Sistema de amortização: Descrito no instrumento da operação derivada; F) Custo efetivo total – CET: Descrito no instrumento da operação derivada; G) Capitalização: Mensal. Garantias: Tipo (s) da (s) garantias (s): Alienação fiduciária outros imóveis; Garantia fidejussória pessoa física. Seguro Prestamista: Opção de contratação descrita no instrumento da operação derivada. As partes indicam como valor do bem alienado fiduciariamente o montante de R\$ 2.295.000,00 (dois milhões, duzentos e noventa e cinco mil reais). Selo TJSE: 202429556011864. Acesse: www.tjse.jus.br/x/TM942M. Emolumentos: R\$ 5.101,91. Ferd: R\$ 1.020,38. Guia de pagamento nº 163240001865. O referido é verdade e dou fé. Itaporanga D'Ajuda (SE), 02 de julho de 2024. Registrado por:  Célio Barreto Sobral Júnior - Escrevente.

Av.3-14.569. CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Procedo esta averbação, para fazer constar que fica cancelada a transferência da propriedade resolúvel nesta matrícula, originado através do registro de nº 2-14.569, conforme Escritura Pública de Dação em Pagamento e Outras Avenças, lavrada no Cartório do 3º Tabelionato de Notas da comarca de Taubaté (SP), no livro 512, folha 183/191, processo: 117402 em 07/08/2025, Matrícula Notarial Eletrônica: 113258.2025.08.07.00002241-45. Selo TJSE: 202529556020992. Acesse: www.tjse.jus.br/x/8TEF84. Emolumentos: R\$ 122,13. Ferd: R\$ 24,43. Guia de pagamento nº 163250003240. O referido é verdade e dou fé. Itaporanga D' Ajuda (SE), 06 de novembro de 2025. Averbado por:  Célio Barreto Sobral Júnior - Escrevente.

R.4-14.569. DAÇÃO EM PAGAMENTO: Através da Escritura Pública de Dação em Pagamento e Outras Avenças, lavrada no Cartório do 3º Tabelionato de Notas da comarca de Taubaté (SP), no livro 512, folha 183/191, processo: 117402 em 07/08/2025, Matrícula Notarial Eletrônica: 113258.2025.08.07.00002241-45, **Sicoob Mantiqueira - Cooperativa de Crédito de Livre Admissão**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ/MF) sob o nº **71.698.674/0001-50**, com sede na Praça Holanda, nº 80, Jardim das Nações, CEP 12030-350, na cidade e comarca de Taubaté, Estado de São Paulo, *adquiriu o imóvel desta matrícula da IGA Serviços Ltda*, pessoa jurídica de direito privado, constituída sob a forma de Sociedade Limitada Unipessoal, devidamente inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ/MF) sob o nº **41.250.352/0001-82**, com sede e foro na cidade de Salvador, Estado da Bahia, na Avenida Leovigildo Filgueiras, nº 89, Sala 2, Bairro Garcia, CEP 40100000, pelo valor de R\$ 1.875.954,87 (um milhão, oitocentos e setenta e

cinco mil, novecentos e cinquenta e quatro reais e oitenta e sete centavos), sendo devidamente recolhido Guia de pagamento Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) número 383/2025, homologado em 28/10/2025, com valor venal (tributável) de R\$ 1.875.954,87 (um milhão, oitocentos e setenta e cinco mil, novecentos e cinquenta e quatro reais e oitenta e sete centavos) gerando um recolhimento de R\$ 37.519,10 (trinta e sete mil, quinhentos e dezenove reais e dez centavos) pagos através do Documento de Arrecadação Municipal (DAM) nº 1126977, na Prefeitura Municipal de Itaporanga D'Ajuda, Sergipe; Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Imobiliários, inscrição imobiliária nº 1013935, datada de 28/10/2025, válida até 27/12/2025, código de verificação: AY0NZICNWMJ. 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 71.698.674/0001-50 foi gerado o código HASH: e5qme6v6yq; Referente ao CNPJ pesquisado 41.250.352/0001-82 foi gerado o código HASH: tqggj8no5t. Selo TJSE: 202529556020993. Acesse: www.tjse.jus.br/x/MUQTXN. Emolumentos: R\$ 10.696,68. Ferd: R\$ 2.139,34. Guia de pagamento nº 163250003566. Sem condições. O referido é verdade e dou fé. Itaporanga D'Ajuda (SE), 06 de novembro de 2025. Registrado 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 ÔNUS – LEI 8639/19): Certifico, que revendo os Livros de Registro de Imóveis existentes neste Cartório, dos mesmos constam no Livro nº 2, matrícula nº **14.569**, código nacional de matrícula (CNM) nº **110213.2.0014569-11**, com atos de abertura / registro / averbações nº **0 a 4**, 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 Ônus 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 71.698.674/0001-50 foi gerado o código HASH: sotf4ufre5. 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 **163250003566**, Protocolo nº **14.446**. Itaporanga D'Ajuda (SE), 06 de novembro de 2025. Selo TJSE: 202529556020998. Acesse: www.tjse.jus.br/x/94B66T.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: EV89W-J233B-E5WZ8-MHH6Z

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/EV89W-J233B-E5WZ8-MHH6Z>

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

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