



# Cartório do 1º Ofício

Carlos Roberto Sales de Menezes

Oficial Titular

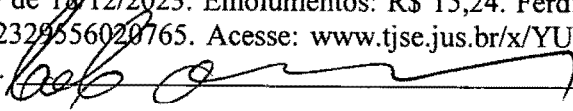
Avenida Emídio Maxi Neto, 141, centro,  
Itaporanga D'Ajuda (SE) CEP 49.120-000  
Fone 79 3264-1621 Cnpj 13.360.771/0001-31  
www.1oficioitaporanga.com.br

## CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - CNM 110213.2.0014072-47

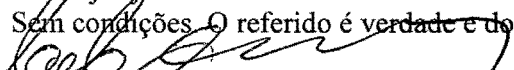
REGISTRO GERAL - LIVRO Nº 2

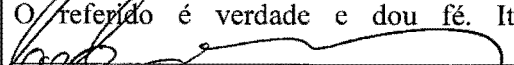
COMARCA DE ITAPORANGA D'AJUDA

ANO 2023

Matrícula 110213.2.0014072-47. Data: 18 de dezembro de 2023. Imóvel: Uma área de terra urbana desmembrada, denominada de Área 1, Lote 03-B, do Projeto de Assentamento da Fazenda Santo Antônio, medindo 22,830m<sup>2</sup> (vinte e dois mil oitocentos e trinta metros quadrados), localizada no povoado Duro, zona urbana, nesta cidade de Itaporanga D'Ajuda (SE), CEP: 49.120-000, conforme descrição seguinte: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice V1, de coordenadas N 8.779.630,29m e E 683.339,38m; deste segue confrontando com a propriedade de SR. EDUARDO, com azimute de 104°35'50" por uma distância de 117,15m até o vértice V2, de coordenadas N 8.779.600,76m e E 683.452,75m; deste segue confrontando com a ESTRADA, com azimute de 207°10'53" por uma distância de 10,86m até o vértice V3, de coordenadas N 8.779.591,11m e E 683.447,79m; deste segue, com azimute de 204°26'15" por uma distância de 100,52m até o vértice V4, de coordenadas N 8.779.499,60m e E 683.406,21m; deste segue, com azimute de 203°01'04" por uma distância de 29,37m até o vértice V5, de coordenadas N 8.779.472,57m e E 683.394,73m; deste segue, com azimute de 207°32'38" por uma distância de 61,91m até o vértice V6, de coordenadas N 8.779.417,67m e E 683.366,10m; deste segue, com azimute de 261°16'03" por uma distância de 7,60m até o vértice V7, de coordenadas N 8.779.416,52m e E 683.358,58m; deste segue, com azimute de 321°16'56" por uma distância de 30,11m até o vértice V8, de coordenadas N 8.779.440,01m e E 683.339,75m; deste segue, com azimute de 326°07'59" por uma distância de 34,97m até o vértice V9, de coordenadas N 8.779.469,05m e E 683.320,26m; deste segue, com azimute de 317°28'36" por uma distância de 32,61m até o vértice V10, de coordenadas N 8.779.493,09m e E 683.298,22m; deste segue, com azimute de 301°21'03" por uma distância de 21,96m até o vértice V11, de coordenadas N 8.779.504,51m e E 683.279,47m; deste segue, com azimute de 291°42'36" por uma distância de 20,74m até o vértice V12, de coordenadas N 8.779.512,18m e E 683.260,20m; deste segue, com azimute de 294°16'22" por uma distância de 22,24m até o vértice V13, de coordenadas N 8.779.521,33m e E 683.239,92m; deste segue confrontando com a propriedade da TROPICAL AGROPECUARIA E PISICULTURA LTDA., com azimute de 42°02'46" por uma distância de 64,76m até o vértice V14, de coordenadas N 8.779.569,41m e E 683.283,29m; deste segue, com azimute 42°39'14" por uma distância de 82,77m até o vértice V1, ponto inicial da descrição deste perímetro de 637,57 m. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central nº 39 WGr, tendo como Datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM. Cadastrado nesta municipalidade sob inscrição imobiliária nº 1013320. O imóvel está anteriormente registrado em maior porção no Cartório de Registro Imobiliário (CRI) desta cidade de Itaporanga D'Ajuda (SE), sob o código nacional de matrícula - CNM: 110213.2.0007062-28, do livro de Registro Geral nº 2. Proprietário: **Givaldo Oliveira Nolaço**, brasileiro, solteiro, agricultor, portador da cédula de identidade RG nº 1005738, expedida pela SSP/SE, inscrito no CPF/MF sob o nº 498.676.015-72, residente e domiciliado na Rua Antônio C. Sobral, nº 296, nesta cidade de Itaporanga D'Ajuda, Sergipe. A matrícula foi aberta atendendo ao requerimento datado de 18/12/2023. Emolumentos: R\$ 15,24. Ferd: R\$ 3,05. Guia de pagamento nº 163230003264. Selo TJSE: 202329556020765. Acesse: [www.tjse.jus.br/x/YU3ECM](http://www.tjse.jus.br/x/YU3ECM). O referido é verdade e dou fé. Itaporanga D'Ajuda (SE).  **Célio Barreto Sobral Júnior - Escrevente.**

**R.1-110213.2.0014072-47. 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-135, folha 029/032, em 20/12/2023, Matrícula Notarial Eletrônica: 110213.2023.12.20.00000296-92, **CJ14 Empreendimentos LTDA**, sociedade empresária limitada, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 31.777.927/0001-66, número de identificação do registro de empresas (NIRE) nº 29205394234, possuidora do endereço eletrônico: [cesar@cj14.com.br](mailto:cesar@cj14.com.br), localizada no Al Salvador, nº 001057, Edifício Salvador Shopping Business Torre Europa, Sala 1914, Caminho das Árvores, Salvador (BA), CEP: 41.820-020, *adquiriu o imóvel desta matrícula de Givaldo Oliveira Nolaço*, brasileiro, natural de Itaporanga D'Ajuda (SE), maior, nascido em 13/10/1968, com 55 anos, declarando sob as penas da legislação em vigor que é absolutamente capaz, filho de Simião Nolaço e Maria Lourdes de Oliveira, declarou ser solteiro e sob responsabilidades civil e criminal que o seu conteúdo permanece inalterado e não conviver em união estável ciente das responsabilidades sobre as declarações prestada, lavrador, endereço eletrônico não informado, portador da cédula de identidade RG 1.005.738, 2ª via expedida pela SSP/SE em 03/06/2015, inscrito no CPF/MF sob o nº 498.676.015-72, residente e domiciliado na rua Prefeito Antônio

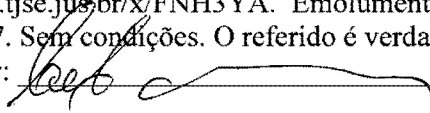
Conde Sobral, nº 296, bairro centro, na cidade de Itaporanga D'Ajuda (SE), CEP: 49.120-000, pelo valor da compra e venda de R\$ 163.000,00 (cento e sessenta e três mil reais), sendo devidamente recolhido Guia de pagamento Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) número 248/2023, homologado em 19/12/2023, com valor venal (tributável) de R\$ 163.000,00 (cento e sessenta e três mil reais) gerando um recolhimento de R\$ 3.260,00 (três mil duzentos e sessenta reais) pagos através do Documento de Arrecadação Municipal (DAM) nº 693670, na Prefeitura Municipal de Itaporanga D'Ajuda, Sergipe; Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Imobiliários, inscrição imobiliária nº 1013320, datada de 18/12/2023, válida até 16/02/2024, código de controle nº AUWMJICNWMJ. Em cumprimento ao provimento 39/2014 do CNJ - Conselho Nacional de Justiça - fiz a consulta no portal [www.indisponibilidade.org.br](http://www.indisponibilidade.org.br) e nada constou. Referente ao CPF pesquisado 498.676.015-72 foi gerado o código HASH: 46b5.637d.2316.e303.75c2.3d18.9895.af84.dea0.368f; Referente ao CNPJ pesquisado 31.777.927/0001-66 foi gerado o código HASH: fb4a.75a5.057e.fc86.f9fc.fb79.72df.2868.0b62.697e; Referente ao CPF pesquisado 800.790.165-53 foi gerado o código HASH: 59f0.953f.89eb.266c.8acb.4111.e283.dd7f.d852.e915. Selo TJSE: 202329556020978. Acesse: [www.tjse.jus.br/x/KCH7BT](http://www.tjse.jus.br/x/KCH7BT). Emolumentos: R\$ 1.847,46. Ferd: R\$ 369,49. Guia de pagamento nº 163230003267. Sem condições. O referido é verdade e dou fé. Itaporanga D'Ajuda (SE), 20 de dezembro de 2023. Registrado por:  **Célio Barreto Sobral Júnior - Escrevente.**

**R.2-14.072. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Através da cédula de crédito bancário - CCB nº 498106, redigida pela Sicoob Mantiqueira - Cooperativa de Crédito de Livre Admissao, em 22/04/2024, com vencimento em 07/06/2034, **CJ14 Empreendimentos Ltda**, CNPJ/MF: 31.777.927/0001-66, endereço: Alameda Salvador - 1057 - Caminho das Árvores - Edif Salvador Shopping Business torre Europa Sala 1914, na cidade de Salvador (BA) - CEP: 41.820-020, endereço eletrônico: [cesar@cj14.com.br](mailto:cesar@cj14.com.br), com o escopo de garantia, transfere a Propriedade Resolúvel do imóvel objeto da presente matrícula 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](mailto:diretoria.mantiqueira@sicoob.com.br), para garantia do pagamento do valor contratado de R\$ 3.316.762,71 (três milhões e trezentos e dezesseis mil e setecentos e sessenta e dois reais e setenta e um centavos), junto com o imóvel da matrícula 14.073. Tendo também como Avalista: **Cesar Silva Santos**, CPF/MF: 800.790.165-53, documento de identificação: carteira nacional de habilitação CNH: nº 01966058701 - órgão expedidor: DETRAN/BA, data de emissão: 30/04/2021, endereço: Rua Procurador Nelson Castro - s/n - Trobogy - CD Par.Park bl270ap02, na cidade de Salvador (BA) - CEP: 41.745-027, nacionalidade: brasileiro, profissão: administrador, estado civil: solteiro, data de nascimento: 18/06/1980, idade: 43 anos, filiação: Lourildo Bastos dos Santos e Maria Dulcineite Silva, endereço eletrônico: [cesar@cj14.com.br](mailto:cesar@cj14.com.br). **CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO DE CRÉDITO:** natureza: empréstimos - capital de giro, valor contratado: R\$ 3.316.762,71 (três milhões e trezentos e dezesseis mil e setecentos e sessenta e dois reais e setenta e um centavos), forma de disponibilização do crédito: conta corrente - banco: 756 - agência: 5032 - conta: 315702, forma de pagamento do crédito: débito automático - banco: 756 - agência: 5032 - conta: 315702, nº de parcelas: 120, periodicidade de pagamento: mensal, prazo de carência: 60 dias, pagamento de juros na carência: não, data de vencimento da carência: 09/06/2024, data de vencimento da primeira parcela: 08/07/2024, prazo total operação: 122 meses, forma de pagamento das despesas: débito na conta: 315702, data vencimento da operação: 07/06/2034, praça e local de pagamento: limeira - SP. **ENCARGOS FINANCEIROS:** taxa efetiva de juros remuneratórios préfixada: 0.8000% a.m / 10.0338% a.a; taxa de juros remuneratórios pós-fixada: certificado deposito interbancário percentual da taxa de juros remuneratórios pós-fixada: 100,00 % juros de mora: 1,00% a.m. sistema de amortização: SAC Decrescente, CET: 1,14% a.m. / 14,84% a.a; Informações Complementares CET: valor total devido: R\$ 3.319.762,71, valor liberado: R\$ 2.900.000,00 (87,36%) total de despesas: R\$ 419.762,71 (12,64 %), sendo: - tarifas: R\$ 3.000,00 (0,09%) - IOF + IOF adicional: R\$ 60.772,55 (1,83%) - seguro: R\$ 355.990,16 (10,72%), se contratado - despesas: R\$ (0,00%) - despesas adicionais: 0,00 (0,00%). **FORMA DE PAGAMENTO:** O empréstimos ora deferido será pago na forma indicada no item "CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO DE CRÉDITO" do preâmbulo, em prestações periódicas e sucessivas, calculadas conforme sistema de amortização denominado SAC DECRESCENTE, o qual consiste em um plano de pagamento de dívida em prestações decrescentes, onde o valor de principal da dívida amortizado é constante ao longo do tempo, ao contrário dos juros, que decrescem proporcionalmente ao saldo devedor, ficando desde já acordado que os pagamentos relativos à dívida ora contratada serão efetuados na(s) data(s) ajustada(s), salvo eventual liquidação antecipada do débito. **ENCARGOS FINANCEIROS:** Os encargos fixados no item "ENCARGOS FINANCEIROS" do preâmbulo incidirão sobre o saldo devedor da operação, capitalizados mensalmente e exigíveis juntamente com as parcelas do principal, conforme periodicidade de pagamento prevista nesta cédula. Selo TJSE: 202429556007055. Acesse: [www.tjse.jus.br/x/QYX8H3](http://www.tjse.jus.br/x/QYX8H3). Emolumentos: R\$ 3.817,66. Ferd: R\$ 763,53. Guia de pagamento nº 163240001104. O referido é verdade e dou fé. Itaporanga D'Ajuda (SE), 23 de abril de 2024. Registrado por:  **Célio Barreto Sobral Júnior - Escrevente.**

**Av.3-14.072. 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 2-14.072, 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 313/323, processo: 117764 em 25/08/2025, Matrícula Notarial Eletrônica: 113258.2025.08.25.00002291-80. Selo TJSE: 202529556020893. Acesse: [www.tjse.jus.br/x/6MFD49](http://www.tjse.jus.br/x/6MFD49). Emolumentos: R\$ 122,13. Ferd: R\$ 24,43. Guia de pagamento nº 163250003537. O referido é verdade e dou fé. Itaporanga D' Ajuda (SE), 05 de novembro de 2025. Averbado por:

 Célio Barreto Sobral Júnior - Escrevente.

**R.4-14.072. 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 313/323, processo: 117764 em 25/08/2025, Matrícula Notarial Eletrônica: 113258.2025.08.25.00002291-80, **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 CJ14 Empreendimentos Ltda*, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ/MF) sob o nº **31.777.927/0001-66**, com sede na Alameda Salvador, nº 1057, Edifício Salvador Shopping Business, Torre Europa, sala 1914, bairro Caminho das Árvores, na cidade de Salvador, Estado da Bahia, CEP 41.820-020, pelo valor de R\$ 908.205,83 (novecentos e oito mil, duzentos e cinco reais e oitenta e três centavos), sendo devidamente recolhido Guia de pagamento Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) número 318/2025, homologado em 12/09/2025, com valor venal (tributável) de R\$ 908.205,83 (novecentos e oito mil, duzentos e cinco reais e oitenta e três centavos) gerando um recolhimento de R\$ 18.164,12 (dezoito mil, cento e sessenta e quatro reais e doze centavos) pagos através do Documento de Arrecadação Municipal (DAM) nº 1126605, na Prefeitura Municipal de Itaporanga D'Ajuda, Sergipe; Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Imobiliários, inscrição imobiliária nº 1013320, datada de 12/09/2025, válida até 11/11/2025, código de verificação: AMYMZICNWMJ. Em cumprimento ao provimento 39/2014 do CNJ - Conselho Nacional de Justiça - fiz a consulta no portal [www.indisponibilidade.org.br](http://www.indisponibilidade.org.br) e nada constou. Referente ao CNPJ pesquisado 71.698.674/0001-50 foi gerado o código HASH: fa5hi8x3cj; Referente ao CNPJ pesquisado 31.777.927/0001-66 foi gerado o código HASH: 37k2ecxwim. Selo TJSE: 202529556020894. Acesse: [www.tjse.jus.br/x/FNH3YA](http://www.tjse.jus.br/x/FNH3YA). Emolumentos: R\$ 9.038,08. Ferd: R\$ 1.807,62. Guia de pagamento nº 163250003537. Sem condições. O referido é verdade e dou fé. Itaporanga D'Ajuda (SE), 05 de novembro de 2025. Registrado por:

 Célio Barreto Sobral Júnior - Escrevente.

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

Avenida Emidio 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 14.072, código nacional de matrícula (CNM) nº 110213.2.0014072-47, 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: fa5hi8x3cj. 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 163250003537, Protocolo nº 14.440. Itaporanga D'Ajuda (SE), 05 de novembro de 2025. Selo TJSE: 202529556020919. Acesse: [www.tjse.jus.br/x/2YTFMQ](http://www.tjse.jus.br/x/2YTFMQ).



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: E84BN-Y2T76-KQ2XG-3FUJ7

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/E84BN-Y2T76-KQ2XG-3FUJ7>

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

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