

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.1oficioltaporanga.com.br

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - CNM 110213.2.0014073-44

REGISTRO GERAL - LIVRO Nº 2

COMARCA DE ITAPORANGA D'AJUDA

ANO 2023

Matrícula 110213.2.0014073-44. Data: 18 de dezembro de 2023. Imóvel: Uma área de terra urbana desmembrada, denominada de Área 2, Lote 03-A, do Projeto de Assentamento da Fazenda Santo Antônio, medindo 61,080m² (sessenta e um mil e oitenta 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 V15, de coordenadas N 8.779.513,43m e E 683.233,11m; deste segue confrontando com a ESTRADA, com azimute de 114°16'22" por uma distância de 25,43m até o vértice V16, de coordenadas N 8.779.502,97m e E 683.256,30m; deste segue, com azimute de 111°42'36" por uma distância de 20,12m até o vértice V17, de coordenadas N 8.779.495,53m e E 683.274,99m; deste segue, com azimute de 121°21'03" por uma distância de 19,70m até o vértice V18, de coordenadas N 8.779.485,28m e E 683.291,81m; deste segue, com azimute de 137°28'36" por uma distância de 30,44m até o vértice V19, de coordenadas N 8.779.462,85m e E 683.312,38m; deste segue, com azimute de 146°07'59" por uma distância de 34,62m até o vértice V20, de coordenadas N 8.779.434,10m e E 683.331,67m; deste segue, com azimute de 141°30'02" por uma distância de 39,94m até o vértice V21, de coordenadas N 8.779.402,85m e E 683.356,54m; deste segue, com azimute de 110°25'35" por uma distância de 11,98m até o vértice V22, de coordenadas N 8.779.398,67m e E 683.367,76m; deste segue confrontando com a propriedade da TROPICAL AGROPECUARIA E PISICULTURA LTDA., com azimute de 207°21'05" por uma distância de 13,53m até o vértice V23, de coordenadas N 8.779.386,65m e E 683.361,54m; deste segue, com azimute de 205°59'59" por uma distância de 132,85m até o vértice V24, de coordenadas N 8.779.267,24m e E 683.303,30m; deste segue, com azimute de 211°38'02" por uma distância de 65,62m até o vértice V25, de coordenadas N 8.779.211,37m e E 683.268,88m; deste segue, com azimute de 207°16'50" por uma distância de 22,71m até o vértice V26, de coordenadas N 8.779.191,19m e E 683.258,48m; deste segue, com azimute de 206°57'38" por uma distância de 9,97m até o vértice V27, de coordenadas N 8.779.182,30m e E 683.253,95m; deste segue, com azimute de 202°28'43" por uma distância de 17,39m até o vértice V28, de coordenadas N 8.779.166,23m e E 683.247,30m; deste segue, com azimute de 196°49'28" por uma distância de 15,99m até o vértice V29, de coordenadas N 8.779.150,92m e E 683.242,68m; deste segue, com azimute de 181°01'53" por uma distância de 15,61m até o vértice V30, de coordenadas N 8.779.135,31m e E 683.242,40m; deste segue, com azimute de 267°17'39" por uma distância de 20,55m até o vértice V31, de coordenadas N 8.779.134,34m e E 683.221,87m; deste segue, com azimute de 263°02'02" por uma distância de 10,50m até o vértice V32, de coordenadas N 8.779.133,07m e E 683.211,44m; deste segue, com azimute de 250°23'46" por uma distância de 20,46m até o vértice V33, de coordenadas N 8.779.126,21m e E 683.192,17m; deste segue, com azimute de 251°05'34" por uma distância de 13,58m até o vértice V34, de coordenadas N 8.779.121,80m e E 683.179,32m; deste segue, com azimute de 201°03'01" por uma distância de 5,48m até o vértice V35, de coordenadas N 8.779.116,69m e E 683.177,35m; deste segue, com azimute de 282°18'07" por uma distância de 23,11m até o vértice V36, de coordenadas N 8.779.121,61m e E 683.154,77m; deste segue, com azimute de 283°21'26" por uma distância de 22,82m até o vértice V37, de coordenadas N 8.779.126,88m e E 683.132,57m; deste segue, com azimute de 284°34'48" por uma distância de 26,40m até o vértice V38, de coordenadas N 8.779.133,53m e E 683.107,02m; deste segue, com azimute de 356°35'08" por uma distância de 60,55m até o vértice V39, de coordenadas N 8.779.193,97m e E 683.103,42m; deste segue, com azimute de 356°12'22" por uma distância de 57,58m até o vértice V40, de coordenadas N 8.779.251,43m e E 683.099,61m; deste segue, com azimute de 13°02'53" por uma distância de 17,28m até o vértice V41, de coordenadas N 8.779.268,26m e E 683.103,51m; deste segue, com azimute de 0°07'54" por uma distância de 10,43m até o vértice V42, de coordenadas N 8.779.278,70m e E 683.103,53m; deste segue, com azimute de 13°28'31" por uma distância de 0,55m até o vértice V43, de coordenadas N 8.779.279,23m e E 683.103,66m; deste segue, com azimute de 26°16'09" por uma distância de 16,80m até o vértice V44, de coordenadas N 8.779.294,29m e E 683.111,09m; deste segue, com azimute de 29°42'58" por uma distância de 12,09m até o vértice V45, de coordenadas N 8.779.304,79m e E 683.117,09m; deste segue, com azimute de 33°56'43" por uma distância de 81,82m até o vértice V46, de coordenadas N 8.779.372,66m e E 683.162,77m; deste segue, com azimute de 29°58'46" por uma distância de 9,92m até o vértice V47, de coordenadas N 8.779.381,26m e E 683.167,73m; deste segue, com azimute de 25°32'27" por uma distância de 128,19m até o vértice V48, de coordenadas N 8.779.496,93m e E 683.223,00m; deste segue, com azimute 31°29'06" por uma distância de 19,35m até o vértice V15, ponto inicial da descrição deste perímetro de 1.033,36 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 1013319. 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: 202329556020767. Acesse: www.tjse.jus.br/x/M8ZZHA. O referido é verdade e dou fé. Itaporanga D'Ajuda (SE).

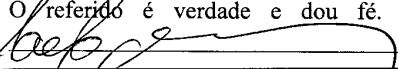
 **Célio Barreto Sobral Júnior – Escrevente.**

R.1-110213.2.0014073-44. 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, 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\$ 437.000,00 (quatrocentos e trinta e sete mil reais), sendo devidamente recolhido Guia de pagamento Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) número 249/2023, homologado em 19/12/2023, com valor venal (tributável) de R\$ R\$ 437.000,00 (quatrocentos e trinta e sete mil reais) gerando um recolhimento de R\$ 8.740,00 (oito mil, setecentos e quarenta reais) pagos através do Documento de Arrecadação Municipal (DAM) 693649, na Prefeitura Municipal de Itaporanga D'Ajuda, Sergipe; Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Imobiliários, inscrição imobiliária nº 1013319, datada de 18/12/2023, válida até 16/02/2024, código de controle nº AUWMTICNWMJ. 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 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: 202329556020979. Acesse: www.tjse.jus.br/x/JJ6HRF. Emolumentos: R\$ 4.207,51. Ferd: R\$ 841,50. Guia de pagamento nº 163230003268. Sem condições. O referido é verdade e dou fé. Itaporanga D'Ajuda (SE), 20 de dezembro de 2023. Registrado por:

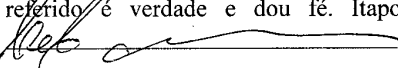
 **Célio Barreto Sobral Júnior – Escrevente.**

R.2-14.073. 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, 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, 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 14.072. 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 Dulcinete Silva, endereço eletrônico: cesar@cj14.com.br. **CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO DE CRÉDITO:** natureza: empréstimos - capital de giro, valor contratado: R\$ 3.316.762,71 (três milhões e

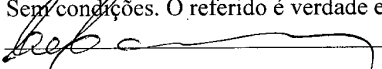
trezentos e dezesseis mil e setecentos e sessenta e dois reais e setenta e um centavos), forma de disponibilização do crédito: conta corrente - banco: 756 - agência: 5032 - conta: 315702, forma de pagamento do crédito: débito automático - banco: 756 - agência: 5032 - conta: 315702, nº de parcelas: 120, 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: 07/06/2024, 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 depósito 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: 202429556007056. Acesse: www.tjse.jus.br/x/3K9N2T. Emolumentos: R\$ 5.101,91. Ferd: R\$ 1.020,38. 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.3-14.073. 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: 202529556020896. Acesse: www.tjse.jus.br/x/64YJMN. 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.4-14.073. 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\$ 2.429.838,46 (dois milhões, quatrocentos e vinte e nove mil, oitocentos e trinta e oito reais e quarenta e seis centavos), sendo devidamente recolhido Guia de pagamento Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) número 319/2025, homologado em 12/09/2025, com valor venal (tributável) de R\$ 2.429.838,46 (dois milhões, quatrocentos e vinte e nove mil, oitocentos e trinta e oito reais e quarenta e seis centavos) gerando um recolhimento de R\$ 48.596,77 (quarenta e oito mil, quinhentos e noventa e seis reais e setenta e sete centavos) pagos através do Documento de Arrecadação Municipal (DAM) nº 1126626, na Prefeitura Municipal de Itaporanga D'Ajuda, Sergipe; Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Imobiliários, inscrição imobiliária nº 1013319, datada de 05/11/2025, válida até 04/01/2026, código de verificação: ACYMTICNWMJ. 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: fa5hi8x3cj; Referente ao CNPJ pesquisado 31.777.927/0001-66 foi gerado o código HASH: 37k2ecxwim. Selo TJSE: 202529556020897. Acesse: www.tjse.jus.br/x/8DEYCM. Emolumentos: R\$ 10.696,68. Ferd: R\$ 2.139,34. 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 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 14.073, código nacional de matrícula (CNM) nº 110213.2.0014073-44, 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: 202529556020920. Acesse: www.tjse.jus.br/x/RE6T3B.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: EYKXR-3RG9L-UWPAG-9QWKC

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/EYKXR-3RG9L-UWPAG-9QWKC>

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

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