



Valide aqui
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CARTORIO DE 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E NOTAS
Rua Jangadeiros, nº 19, Carvão - CEP: 57.955-000, Maragogi/AL -
Fone: (82) 9 9332-0641 - e-mail: cartorio1oficiomaragogial@gmail.com
Vanessa Menezes Duarte - Tabeliã e Registradora

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO, a requerimento de Almeida, Mendonça de Almeida Advogados, através do Ofício Eletrônico Protocolo IN01336823C, que, revendo e buscando no acervo deste Serviço Notarial e Registral, a ficha 01, do livro de Registro Geral nº. 2, foi matriculado sob o nº. **5891**, Código Nacional de Matrícula: 001743.2.0005891-61, o seguinte **IMÓVEL**: Lote de terreno número **26 (VINTE E SEIS) da Quadra “B”**, integrante do **Loteamento “PRAIA DOURADA II”**, localizado no imóvel identificado pela GLEBA “B” de terras do Sítio Dourado, em Maragogi, no Estado de Alagoas, **medindo**: 10,00m (dez metros) de frente e de fundos; por 20,00m (vinte metros) em ambos os lados, com a área total de 200,00m² (duzentos metros quadrados), **limitando-se**: pela **frente**, com a Via Local 01; pelos **fundos**, com a UH3; lado **direito**, com a UH25 e pelo lado **esquerdo**, com a UH27, todos da mesma Quadra e Loteamento. **PROPRIETÁRIA**: **DOURADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, com sede na Rua Anne Frank, número 54, no bairro do Prado, Recife-PE, inscrita no CNPJ/MF sob o número 17.074.970/0001-34. **REGISTRO ANTERIOR**: Livro 02, ficha 02v/03, sob o nº. de ordem **R-11-3077**, deste Registro de Imóveis. Dou fé. (a). João Eudes Netto de Assis. Oficial do Registro.

AV-1-5891, feita em 05 de setembro de 2023. **AVERBAÇÃO**. Faz-se necessário efetuar a presente averbação para fazer constar nesta Matrícula os termos constante no assentamento “**AV-18-3077**, feita em 02 de junho de 2021. No sentido de ficar constando na matrícula supra, a Certidão emitida pela Superintendência do Patrimônio da União em Alagoas (SPU/AL), datada de 21 de maio de 2021, devidamente assinada eletronicamente pela Superintendência SPU/AL, Fabrícia Costa Soares, na qual consta que o referido imóvel **NÃO** é constituído, total ou parcialmente, por terreno de marinha e/ou acrescido de marinha. Dou fé. Maragogi, 02 de junho de 2021. Rafael Lisboa de Amorim Melo - Oficial do Registro” O referido é verdade, do que dou fé. (a). João Eudes Netto de Assis. Oficial do Registro.

R-2-5891, feita em 23 de outubro de 2023. **ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA** do imóvel acima matriculado, figurando como **TRANSMITENTE, DOURADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, com sede na Rua Anne Frank, número 54, no bairro do Prado, Recife-PE, inscrita no CNPJ/MF sob o número 17.074.970/0001-34, como **INTERVENIENTE CEDENTES**, Sr. **RISOMERO DAS NEVES PEREIRA**, brasileiro, motorista, RG nº 4620937 – SDS/PE e CPF nº 021.955.154-57, nascido no dia 04 de fevereiro de 1978, filho de João Henrique Pereira e Judite das Neves Pereira, conforme Carteira Nacional de Habilitação nº 01983546026, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com a Sra. **CLAUDINE BATISTA BEZERRA**, brasileira, autônoma, RG nº 5905148 – SSP/PE e CPF nº 008.964.884-62, nascida no dia 17 de julho de 1981, filha de Enoque Batista Bezerra e Josina Monteiro Bezerra, residentes e domiciliados na Vila Beira Mar, nº 33, Povoado de Peroba, Maragogi - AL, CEP nº 57.955-000, e como **ADQUIRENTES**, Sr. **RONALDO PEREIRA DE OLIVEIRA**, brasileiro, empresário, RG nº 5016260 – SDS/PE e CPF nº 846.316.354-87, nascido no dia 31 de maio de 1976, filho de Severino Manoel de Oliveira e Dulcineia Pereira de Oliveira, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com a Sra. **JOELMA CASSIA TAVARES DE OLIVEIRA**, brasileira, empresária, RG nº 5.356.695 – SDS/PE e CPF nº 048.778.274-71, nascida no dia 22 de junho de 1979, filha de Jaime Tavares da Silva e Marluce Maria Alves da Silva, residentes e domiciliados na Av. João Francisco de Mello, nº 100 - Centro - São José da Coroa Grande - PE, CEP nº 55.565-000, e, por fim, como **INTERVENIENTE INCORPORADORA, BEZERRA LEITE EMPREENDIMENTOS LTDA.**, com sede na Rua São Francisco, número 110, sala 303-A, no bairro de Paissandu, Recife-PE, inscrita no CNPJ/MF sob o número 41.088.196/0001-03. **VALOR DO CONTRATO: R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais)**. **TÍTULO**: Escritura pública de compra e venda lavrada no dia 25 de setembro de 2023, no livro nº. 105, fls. 104/105, nas Notas do Tabelião Público desta Comarca, João Eudes Netto de Assis. Dou fé. (a). João Eudes Netto de Assis. Oficial do Registro.

AV-3-5891, feita em 30 de outubro de 2023. **EDIFICAÇÃO**. Por solicitação feita a esta Serventia, o proprietário, **RONALDO PEREIRA DE OLIVEIRA**, CPF nº 846.316.354-87, já qualificado, requereu a presente averbação no sentido de ficar constando que no imóvel, objeto da presente matrícula, foi construída, às suas expensas, uma **RESIDÊNCIA Unifamiliar** com 02 (dois) pavimentos com a área construída de 182,32m² (cento e oitenta e dois virgula trinta e dois metros quadrados), com as seguintes características: **PAVIMENTO TÉRREO**: Área Livre, Piscina, Terraço, Escada, Sala de Jantar, Sala de TV, BWC Social, Suíte, Cozinha e Área de Serviço; **PRIMEIRO PAVIMENTO**: Sala, Varanda e 03 (três) Suítes, tudo conforme “**HABITE-SE**”, datado de 02 de outubro de 2023; “**CERTIDÃO NARRATIVA**”, datada de 02 de outubro de 2023, emitidos pela Prefeitura Municipal de Maragogi – Alagoas, e **CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS** da PGFN, emitida pela Secretaria da Receita Federal, Aferação nº. 90.016.57714/64-001, emitida em

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JD92V-7H97A-QUWV3-6N8DQ>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



/2023. Valor venal do imóvel – construção, conforme valor constata no extrato imobiliário apresentado, R\$ 59.079,70 (cinquenta e nove mil, setenta e nove reais e setenta centavos), cujos documentos ficam arquivados nesta Serventia Registral. Dou fé. (a). João Eudes Netto de Assis. Oficial do Registro.

Valide aqui este documento

R-5-5891, feito em 30 de janeiro de 2024. **INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, FINANCIAMENTO Nº 0010410377**, datado de 05 de janeiro de 2024, assinado pelas partes contratantes, arquivado nesta Serventia, no qual se verifica que **RONALDO PEREIRA DE OLIVEIRA**, filho de Dulcinéia Pereira de Oliveira e de Severino Manoel de Oliveira, brasileiro, nascido na data 31/05/1976, empresário, portador do documento de identificação RG nº 501.626-0-SDS/PE, inscrito no CPF/MF sob o nº 846.316.354-87, com endereço eletrônico: endereço eletrônico não informado, casado pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, em 29/11/2018, na vigência da Lei nº 6.515/77, e sua cónjuge **JOELMA CASSIA TAVARES DA SILVA**, filha de Marluce Maria Alves da Silva e Jaime Tavares da Silva, brasileira, nascida na data 22/06/1979, Empresaria, portadora do documento de identificação RG nº 5.356.695 - SDS/PE, inscrita no CPF/MF sob o nº 048.778.274-71, com endereço eletrônico: endereço eletrônico não informado, residentes e domiciliados na Avenida Joao Francisco de Mello, nº 100, Centro, São Jose da Coroa Grande/PE, **VENDEU** a **LEANDRO MATIAS**, filho de Teresinha Vitor Matias e de Milton Matias, brasileiro, nascido na data 16/10/1975, empresário, divorciado, maior, que declara não conviver em união estável, portador do documento de identificação RG nº 2.556.398-7 - SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 249.932.708-10, com endereço eletrônico: ralmeida.marsola@gmail.com, residente e domiciliado na Rua das Violetas, nº 32, Cond. Centro Com Alphaville, Barueri/SP. **DO VALOR DO CONTRATO**: R\$ 749.000,00 (setecentos e quarenta e nove mil reais), sendo R\$ 149.800,00 (cento e quarenta e nove mil e oitocentos reais) de recursos próprios e R\$ 599.200,00 (quinhentos e noventa e nove mil e duzentos reais), através de financiamento concedido pelo BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2235 e 2041, C 04543-011, São Paulo/SP, CNPJ/MF sob nº 90.400.888/0001-42, Agente Financeiro do Sistema Financeiro Habitação, neste ato representado, na forma do seu estatuto social e procuração lavrada na data 16/01/2023, às fí. 11 do livro nº 11.428, perante o 9º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, através dos seus representantes legais. **APRESENTAÇÃO DE DOCUMENTOS**: Foram apresentados os seguintes documentos: a) Certidão Negativa de Débitos da Prefeitura Municipal de Maragogi, emitida em 30 de janeiro de 2024, Inscrição Municipal nº. 12903; b) Certidão de quitação do imposto de transmissão “inter-vivos” no valor de R\$ R\$5.992,00 (cinco mil novecentos e noventa e dois reais), decorrente a avaliação fiscal de R\$ 599.200,00 (quinhentos e noventa e nove mil e duzentos reais), recolhidos aos Cofres da Prefeitura Municipal de Japaratinga, com quitação datada de 09 de janeiro de 2023, e Certidão de quitação do imposto de transmissão “inter-vivos” no valor de R\$ R\$2.996,00 (dois mil novecentos e noventa e seis reais), decorrente a avaliação fiscal de R\$ 149.800,00 (cento e quarenta e nove mil e oitocentos reais), recolhidos aos Cofres da Prefeitura Municipal de Japaratinga, com quitação datada de 29 de janeiro de 2024; c) Relatório de Consulta de Indisponibilidade de Bens - CNIB, com Resultado Negativo em nome da vendedora e seu esposo, na forma do Provimento nº. 39, de 25 de julho de 2014, do CNJ, conforme Código HASH: 6145.8fcb.1c5b.5720.9ad2.8ae3.6762.2ea4.67b4.5a2c e 2faf.268c.3436.c11f.11a5.de81.06be.6a1a.57ca.0237, que ficam arquivados neste Cartório. Dou fé. (a). João Eudes Netto de Assis. Oficial do Registro.

R-5-5891, feito em 30 de janeiro de 2024. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**. Procedo, nesta data, ao registro do **INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, FINANCIAMENTO Nº 0010410377**, datado de 05 de janeiro de 2024, assinado pelas partes contratantes, arquivado nesta Serventia, através do qual **LEANDRO MATIAS**, qualificado no assentamento R-4-5891, constituiu em favor da **CREDORA, BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2235 e 2041, C 04543-011, São Paulo/SP, CNPJ/MF sob nº 90.400.888/0001-42, em garantia do financiamento da quantia de R\$ 599.200,00 (quinhentos e noventa e nove mil e duzentos reais), **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, incidente sobre o imóvel constante desta matrícula, comprometendo-se o devedor, a pagar a dívida no prazo de 385 meses, em prestações mensais, no valor total de R\$ 7.448,34, Taxa de Juros Nominal e Efetiva 11,8273% aa – 12,4900% aa, Taxa de Juros Bonificada: Taxa de Juros Nominal e Efetiva 11,0164% aa – 11,5900% aa, CET – Custo Efetivo Total: 12,56%, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 05/02/2024. Data do de Vencimento do Financiamento: 05/02/2056. Reajuste dos Encargos: **DE ACORDO COM O CONTRATO - SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC**. Dou fé. (a). João Eudes Netto de Assis. Oficial do Registro.

AV-6-5891: Protocolo: 15334 de 19/05/2025. - CONSOLIDAÇÃO - Procedo a presente averbação, a requerimento do Banco Santander (Brasil) S/A, CNPJ nº 90.400.888/0001-42, neste ato representado por seu advogado Eduardo Augusto Mendonça de Almeida, brasileiro, divorciado, inscrito no CPF/MF nº 066.656.958-40 e na OAB/SP sob o nº. 101.180, para constar que, tendo sido realizado o procedimento disciplinado previsto no art. 26 da Lei Federal nº 9.514/97, em face do devedor fiduciante: **LEANDRO MATIAS** (CPF nº 249.932.708-10), sem que houvesse purgação da mora no prazo legal, fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula em favor da credora fiduciária: Banco Santander (Brasil) S/A (CNPJ nº 90.400.888/0001-42). Para fins de consolidação, foi atribuído o valor de R\$ 789.714,59 (setecentos e oitenta e nove mil, setecentos e quatorze reais e cinquenta e nove centavos). Nos termos do art. 27 da Lei nº 9.514/97, a credora fiduciária deverá promover os leilões públicos para alienação do imóvel. Imposto sobre a transmissão de bens imóveis – ITBI, pago dia 04 de fevereiro de 2026, no valor de R\$ 15.794,29 (quinze mil, setecentos e noventa e quatro reais e vinte e nove centavos), conforme Certidão de

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JD92V-7H97A-QUWV3-6N8DQ>



Valide aqui
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CARTORIO DE 1º OFICIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E NOTAS
Rua Jangadeiros, nº 19, Carvão - CEP: 57.955-000, Maragogi/AL -
Fone: (82) 9 9332-0641 - e-mail: cartorio1oficiomaragogial@gmail.com
Vanessa Menezes Duarte - Tabeliã e Registradora

Quitação de ITBI, emitida pela Prefeitura Municipal de Maragogi – AL, código ITBI: 4068, em 11 de março de 2026. **Consulta eletrônica à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens**, resultado negativo para: a) Banco Santander (Brasil) S/A, Código Hash: 1co2d2nvsd, Data: 19/03/2026 às 09:38; b) Leandro Matias (Brasil) S/A, Código Hash: diukrbt93y, Data: 19/03/2026 às 09:40. Emolumentos: R\$ 1.588,74 ; Selos: R\$ 9,40; TSNR: R\$ 79,46; Total: R\$ 1.677,60. O presente ato só terá validade com o Selo: **AGR54078 - 1J4F**. Consulte a autenticidade do selo em <https://selo.tjal.jus.br/selocgi/publico/consultarSeloAtoPublico.jsf>. Eu. (a). Adriana Felipe da Silva – Oficiala do Registro Substituta, mandei averbar, dou fé e assino. Maragogi/AL, 19 de março de 2026. (a). Adriana Felipe da Silva – Oficiala do Registro Substituta

Era o que tinha a certificar. **Consulta eletrônica à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens**, resultado negativo para: a) Banco Santander (Brasil) S/A, Código Hash: 1co2d2nvsd, Data: 19/03/2026 às 09:38; b) Leandro Matias (Brasil) S/A, Código Hash: diukrbt93y, Data: 19/03/2026 às 09:40. O referido é verdade e dou fé. Emolumentos: R\$ 53,93 ; Selos: R\$ 9,40; TSNR: R\$ 2,69; Total: R\$ 66,02 O presente ato só terá validade com o Selo: **AGR54081 - X76B**. Consulte a autenticidade do selo em <https://selo.tjal.jus.br/selocgi/publico/consultarSeloAtoPublico.jsf>

Maragogi (AL), 19 de março de 2026.

(assinado digitalmente)
Vanessa Menezes Duarte
Oficiala de Registro de Imóveis

Válida por 30 (trinta) dias.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JD92V-7H97A-QUWV3-6N8DQ>



Poder Judiciário de Alagoas
Selo Digital Marrom
AGR54081 - X76B
19/03/2026 10:02
Doc. Solicitante: ##.400.888/0001-##
Confirme autenticidade em:
<https://selo.tjal.jus.br>