

2ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA

LIVRO nº 02 - REGISTRO GERAL - ARACAJU/SERGIPE

CNM: 109876.2.0090031-46

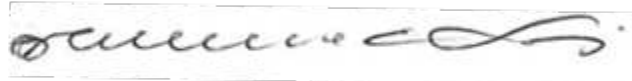
Matrícula 90.031

Aracaju/SE, 21 de março de 2018

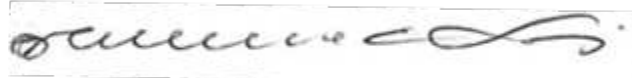
IMÓVEL: **Garagem 59, Pavimento Semi-elevado**, e respectiva fração ideal de terreno do Edifício **Mansão Roberto Constâncio Vieira**, situado na Rua Monsenhor Olívio Teixeira, nº 500, Loteamento Jardim Europa, Bairro Jardins, nesta Capital, com área privativa de 12,00m², área de uso comum de 5,14m², área total de 17,14m² e fração ideal de 0,0005812. O terreno do edifício é **alodial**, com as seguintes características e confrontações: Partindo-se do marco MR-13 RN-14 com ré no marco MR-14=RN-15 da Engefoto, inicia-se a descrição deste perímetro no vértice V0 de coordenadas topográficas N=8.788.921,0956 e E=712.415,3942. Limitando-se com a Rua Monsenhor Olívio Teixeira, daí segue com rumo SE, azimute 187°3'34" nua distância de 75,12m até vértice V1 de coordenadas topográficas N=8.788.845,9949 e E=712.417,171, limitando-se com área do Edifício Residencial Parque Belo, daí segue com rumo SW, azimute 278°55'21" numa distância de 64,15m até vértice V2 de coordenadas topográficas N=8.788.846,5635 e E=712.353,0227, limitando-se com a Alameda Espanha, daí segue com rumo NW, azimute 6°49'37" numa distância de 74,02m até o vértice V3 de coordenadas topográficas N=8.788.920,5587 e E=712.350,9718, limitando-se com área do Sementeira I (Lote F1), daí segue com rumo NE, azimute 97°56'14" numa distância de 64,42m até vértice V0 fechando assim a poligonal, totalizando 4.792,50m². A área verde situada na frente da Rua Monsenhor Olívio Teixeira, tem largura de 5,00m e o passeio de 2,00m de largura pela Rua Monsenhor Olívio Teixeira e Alameda Espanha, e são permitidos os acessos através da mesma. Limita-se ao Norte com o lote Sementeira I (lote F-1), ao Oeste com a Alameda Espanha, ao Sul com o Edifício Residencial Parque Belo (lote Q4-I) e ao Leste com a Rua Monsenhor Olívio Teixeira.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 71.104, Livro RG-02.

PROPRIETÁRIO: **ZARAZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ/MF nº 13.443.906/0001-22, com sede na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, nº 5200, Edifício Miami, Bloco C, Conjunto 42, Q-29, Jardim Morumbi, São Paulo/SP.



AV.1-90.031: Em 21 de março de 2018. **INDIVIDUALIZAÇÃO**. A presente matrícula é feita a requerimento da proprietária, datado de 12 de março de 2018, e representa a individualização do imóvel objeto da matrícula 71.104, **permanecendo a hipoteca celebrada com o Itaú Unibanco S.A., objeto do R.8 da mesma**. Protocolo nº 208417 de 21.03.2018. Selo TJSE: 201829509051245 acesse: www.tjse.jus.br/x/HY726F. Guia de Recolhimento nº 143180009860.c



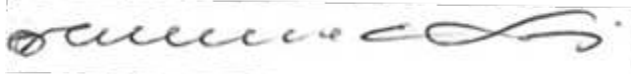
AV.2-90.031: Em 01 de agosto de 2019. **ADITIVO**. Conforme Termo de Aditamento à Cédula de Crédito Bancário de Abertura de Crédito para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças - nº 1016078900, datado de 09 de outubro de 2018, e Instrumento de Retificação e Ratificação ao Aditamento à Cédula de Crédito Bancário de Abertura de Crédito para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças - nº 1016078900, de 15 de maio de 2019, as partes, de um lado como Emitente/Devedora, **ZARAZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ/MF nº 13.443.906/0001-22, com sede na Rua Alexandre Dumas, nº 1711, Edifício Birman 12, 3º andar, escritório 301, parte, São Paulo/SP, do outro lado como Credor, **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, CNPJ/MF nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, São Paulo/SP, como Fiadora: Rossi Residencial S.A., CNPJ/MF nº 61.065.751/0001-80, com sede na

2ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA

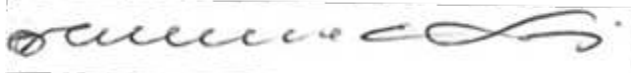
LIVRO nº 02 - REGISTRO GERAL - ARACAJU/SERGIPE

CNM: 109876.2.0090031-46

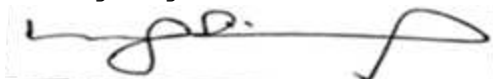
Rua Alexandre Dumas, nº 1711, Conjunto 301, Edifício Birmann 12, 3º andar, São Paulo/SP, e, ainda, como intervenientes garantidoras, SPE Parque Sementeiras Empreendimentos Imobiliários "T" Ltda, CNPJ/MF nº 14.116.953/0001-24, com sede na Rua Alexandre Dumas, nº 1711, Edifício Birmann 12, 3º andar, escritório 301, parte, São Paulo/SP; Cumbria Empreendimentos Imobiliários Ltda, CNPJ/MF nº 13.661.030/0001-90, com sede na Rua Alexandre Dumas, nº 1711, Edifício Birmann 12, 3º andar, escritório 301, parte, São Paulo/SP.; Machiques Empreendimentos Imobiliários Ltda, CNPJ/MF nº 13.465.757/0001-00, com sede na Rua Alexandre Dumas, nº 1711, Edifício Birmann 12, 3º andar, escritório 301, parte, São Paulo/SP; Avinon Empreendimentos Imobiliários Ltda, CNPJ/MF nº 13.660.947/0001-70, com sede na Rua Alexandre Dumas, nº 1711, Edifício Birmann 12, 3º andar, escritório 301, parte, São Paulo/SP, resolvem alterar e/ou manter, as seguintes condições: a) O prazo de carência passa a ser de 17 meses, compreendido entre 19/05/2018 e 19/09/2019. b) O prazo de amortização fica mantido em 03 meses, compreendido entre 19/10/2019 e 19/12/2019. c) A data de vencimento final do título fica alterada para 19/12/2019. As partes declaram que ressalvadas as alterações constantes do presente aditamento, ficam expressamente ratificados todos os itens, cláusulas, condições e obrigações assumidas no título e em eventuais acordos expressos firmados entre as mesmas partes anteriormente a este aditamento e que não conflitem com objeto deste aditamento, os quais continuam em pleno vigor, para todos os fins e efeitos de direito, especialmente no que diz respeito à garantias constituídas, em especial a hipoteca sobre o imóvel e a garantia constituída sobre os direitos creditórios das unidades comercializadas, bem como declaram que as alterações aqui efetuadas não constituem novação da dívida, passando o presente aditamento a fazer parte integrante e inseparável do título. Protocolo nº 223700 de 31.07.2018. Selo TJSE: 201929509108663 Acesse: www.tjse.jus.br/x/HPTH9G. Guia de Recolhimento nº 143190087012.c



AV.3-90.031: Em 23 de agosto de 2019. **INDISPONIBILIDADE DE BENS**. Consulta a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, datado de 23 de agosto de 2019, Resultado Positivo. Protocolo nº 201908.2112.00905585-IA-620. Processo nº **201810800664**, Nome do Processo: Cumprimento de Sentença. Data de Cadastramento: 21/08/2019. Emissor da Ordem: Fabiana Oliveira Bastos de Castro. STJ - Superior Tribunal de Justiça - Sergipe - Aracaju - **8ª Vara Cível**. Código HASH: 00b8.b5f8.34f7.f83f.f797.6352.28b9.elbe.cba8.5a5d, CNPJ/MF nº 13.443.906/0001-22. ZARAZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. Protocolo nº 224846 de 23.08.2019. Selo TJSE: 201929509120934. Acesse www.tjse.jus.br/x/6T2BRE.je/ad



AV.4-90.031: Em 14 de outubro de 2019. **CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE DE BENS**. Consulta a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, datado de 14 de outubro de 2019, Resultado Negativo. Protocolo nº 201910.1111.00960213-TA-980. Código HASH: 5e7b.6564.6b76.11f5.3d49.0e12.7b11.cb77.9abc.eddb, CNPJ/MF nº 13.443.906/0001-22. ZARAZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. Fica cancelado o **AV.3**, retro referente ao Processo nº **201810800664**. Protocolo nº 226463 de 14.10.2019. Selo TJSE: 201929509147608. Acesse www.tjse.jus.br/x/8BHEB8.je

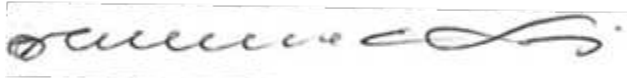


2ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA

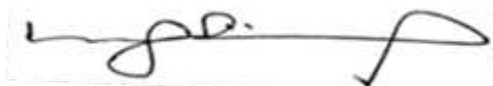
LIVRO nº 02 - REGISTRO GERAL - ARACAJU/SERGIPE

CNM: 109876.2.0090031-46

AV.5-90.031: Em 18 de julho de 2020. **ADITIVO**. Conforme Termo de Aditamento à Cédula de Crédito Bancário de Abertura de Crédito para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças - nº 1016078900, datado de 28 de outubro de 2019, e Instrumento de Retificação e Ratificação ao Aditamento à Cédula de Crédito Bancário de Abertura de Crédito para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças - nº 1016078900, de 06 de fevereiro de 2020, as partes, de um lado como Emitente/Devedora, **ZARAZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ/MF nº 13.443.906/0001-22, com sede na Rua Alexandre Dumas, nº 1711, Edifício Birmann 12, 3º andar, escritório 301, parte, São Paulo/SP, do outro lado como Credor, **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, CNPJ/MF nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, São Paulo/SP, como Fiadora: **Rossi Residencial S.A.**, CNPJ/MF nº 61.065.751/0001-80, com sede na Rua Alexandre Dumas, nº 1711, Conjunto 301, Edifício Birmann 12, 3º andar, São Paulo/SP, e, ainda, como intervenientes garantidoras, **SPE Parque Sementeiras Empreendimentos Imobiliários "T" Ltda**, CNPJ/MF nº 14.116.953/0001-24, com sede na Rua Alexandre Dumas, nº 1711, Edifício Birmann 12, 3º andar, escritório 301, parte, São Paulo/SP; **Cumbria Empreendimentos Imobiliários Ltda**, CNPJ/MF nº 13.661.030/0001-90, com sede na Rua Alexandre Dumas, nº 1711, Edifício Birmann 12, 3º andar, escritório 301, parte, São Paulo/SP.; **Machiques Empreendimentos Imobiliários Ltda**, CNPJ/MF nº 13.465.757/0001-00, com sede na Rua Alexandre Dumas, nº 1711, Edifício Birmann 12, 3º andar, escritório 301, parte, São Paulo/SP; **Avinon Empreendimentos Imobiliários Ltda**, CNPJ/MF nº 13.660.947/0001-70, com sede na Rua Alexandre Dumas, nº 1711, Edifício Birmann 12, 3º andar, escritório 301, parte, São Paulo/SP, resolvem alterar e/ou manter, as seguintes condições: a) O prazo de carência passa a ser de 29 meses, compreendido entre 19/05/2018 e 19/09/2020. b) O prazo de amortização fica mantido em 03 meses, compreendido entre 19/10/2020 e 19/12/2020. c) A data de vencimento final do título fica alterada para 19/12/2020. d) Os juros passam a ser de taxa efetiva anual de 9,000000% e taxa efetiva mensal de 0,720732%. As partes declaram que ressalvadas as alterações constantes do presente aditamento, ficam expressamente ratificados todos os itens, cláusulas, condições e obrigações assumidas no título e em eventuais acordos expressos firmados entre as mesmas partes anteriormente a este aditamento e que não conflitem com objeto deste aditamento, os quais continuam em pleno vigor, para todos os fins e efeitos de direito, especialmente no que diz respeito à garantias constituídas, em especial a hipoteca sobre o imóvel e a garantia constituída sobre os direitos creditórios das unidades comercializadas, bem como declaram que as alterações aqui efetuadas não constituem novação da dívida, passando o presente aditamento a fazer parte integrante e inseparável do título. Protocolo nº 233217 de 17/07/2020. Selo TJSE: 202029509062338. Acesse www.tjse.jus.br/x/Y9NPYU. Guia de Recolhimento nº 143200047092.c



AV.6-90.031: Em 16 de outubro de 2020. **CANCELAMENTO DE HIPOTECA**. Nos termos do Contrato por Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/1964, datado de 12 de agosto de 2020, o Credor, **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, autoriza o cancelamento do ônus hipotecário que gravava o imóvel objeto da presente Matrícula. Protocolo nº 235642 de 09/10/2020. Selo TJSE: 202029509098275 Acesse: www.tjse.jus.br/x/AB6A43. Guia de Recolhimento nº 143200065535.c

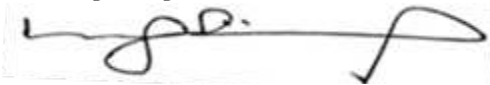


2ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA

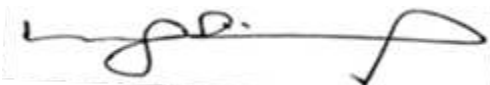
LIVRO nº 02 - REGISTRO GERAL - ARACAJU/SERGIPE

CNM: 109876.2.0090031-46

R.7-90.031: Em 16 de outubro de 2020. **COMPRA E VENDA**. Nos termos do Contrato por Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/1964, datado de 12 de agosto de 2020, o imóvel objeto da presente Matrícula foi adquirido por **RODRIGO DORIA DA ROCHA**, nacionalidade brasileira, proprietário de micro empresa, CNH nº 00443363046-Órgão de Trânsito/SE, CPF/MF nº 963.776.155-15, casado sob regime de comunhão parcial de bens, e seu cônjuge **LAURA DANTAS MELO**, nacionalidade brasileira, proprietária de estabelecimento comercial, RG nº 30326095 SSP/SE, CPF/MF nº 007.028.795-33, residentes e domiciliados na Rua Orlando Magalhães Maia, nº 1330, Ap. 602, bairro Jardins, nesta Capital, por compra feita a ZARAZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, CNPJ/MF nº 13.443.906/0001-22, com sede na avenida Major Sylvio M. Padilha, nº 5200, Bl C, Cj. 42, Jardim Morumbi, São Paulo/SP, pelo preço de **R\$ 20.000,00**, tendo sido adquirido em conjunto com o apartamento 1303, no valor de R\$ 1.580.000,00; a vaga nº 53, no valor de R\$ 20.000,00; a vaga nº 57, no valor de R\$ 20.000,00; a vaga nº 58, no valor de R\$ 20.000,00 e o depósito nº 23, no valor de R\$ 20.000,00, totalizando R\$ 1.680.000,00, sendo composto mediante a integralização das parcelas: Recursos próprios: R\$ 480.000,00. Financiamento CAIXA: R\$ 1.200.000,00. Foram apresentados os seguintes documentos: CND/CPD-EN expedida pela Prefeitura Municipal de Aracaju em 09.10.2020, comprovando a Inscrição Municipal do imóvel objeto desta Matrícula sob nº 26.02.087.0281.02.045. Guia de ITBI nº 04785/2020, no valor de R\$ 400,00, devidamente quitada em 04/09/2020 junto à rede bancária, calculado sobre o valor do imóvel de R\$ 20.000,00, avaliado pela Secretaria Municipal da Fazenda. CNDRTFDAU/CPENDRTFDAU expedida pela PGFN/RFB/INSS em 21.09.2020. CENTRAL NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS PESQUISA **NEGATIVA** HASH 09fa.3b35.5f38.563d.4159.c1a5.423a.5ef2.5e05.b5e0. Protocolo nº 235642 de 09/10/2020. Selo TJSE: 202029509098326 Acesse: www.tjse.jus.br/x/X7KMNH. Guia de Recolhimento nº 143200065535.c



R.8-90.031: Em 16 de outubro de 2020. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**. Nos termos do Contrato por Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/1964, datado de 12 de agosto de 2020, os Devedores/Fiduciantes, **RODRIGO DORIA DA ROCHA e LAURA DANTAS MELO**, acima qualificados, com o escopo de garantia, transferem a Propriedade Resolúvel do Imóvel objeto da presente Matrícula à Credora/Fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04. Valor total da Dívida (Financiamento): **R\$ 1.200.000,00**. Prazo total (meses): 354. Amortização (meses): 354. Carência (meses): 6. Taxa de Juros: Nominal % (a.a.): Balcão: 4,8411. Reduzida: 4,6496. Efetiva % (a.a.): Balcão: 4,9500. Reduzida 4,75. Encargo Mensal inicial: Total: Balcão: R\$ 8.644,31. Reduzida: R\$ 8.452,81. Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 14/09/2020. Reajuste dos Encargos: De acordo com o item 4. Sendo as prestações e o saldo devedor reajustáveis na forma do título. As partes aceitam e obrigam-se por todas as operações, cláusulas e condições pactuadas no contrato, que fica arquivado digitalmente neste serviço registral. CENTRAL NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS PESQUISA **NEGATIVA** HASH 84e2.6130.d213.44b5.8f10.889c.51c3.4c8a.7556.fd75/be96.db57.d8c3.aa4f.b47c.e83f.f3f5.41d4.8d06.22de. Protocolo nº 235642 de 09/10/2020. Selo TJSE: 202029509098331 Acesse: www.tjse.jus.br/x/EJJ8BG. Guia de Recolhimento nº 143200065535.c



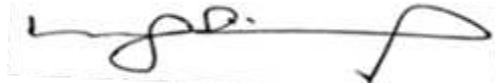
AV.9-90.031: Em 16 de outubro de 2020. **EMIÇÃO DE CCI INTEGRAL E CARTULAR**. Por Instrumento Cartular, datado de 12 de agosto de 2020, com fulcro no art.18

2ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA

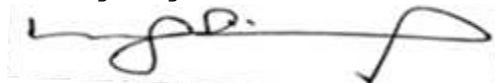
LIVRO nº 02 - REGISTRO GERAL - ARACAJU/SERGIPE

CNM: 109876.2.0090031-46


da Lei 10.931/04, a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, qualificada no R.8 retro, emitiu a Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444.1308993-5, série nº 0820, representando a totalidade do crédito garantido pela propriedade fiduciária registrada no R.8 retro. Protocolo nº 235642 de 09/10/2020. Selo TJSE: 202029509098331 Acesse: www.tjse.jus.br/x/EJJ8BG.c



AV.10-90.031: Em 26 de maio de 2022. **INDISPONIBILIDADE DE BENS**. Consulta a Central Nacional de Disponibilidade de Bens, datado de 26 de maio de 2022, Resultado Positivo. Protocolo nº 202205.2511.02164264-IA-280. Processo nº **08004169520224058500**. Data de Cadastramento: 25 de maio de 2022. Emissor da Ordem: João Bosco Carvalho de Jesus. Tribunal Regional Federal da Quinta Região. **1ª Vara Federal de Sergipe**. Código HASH: 91f4.b7a0.3a3a.a0aa.f4ee.2929.91cd.8984.2dc9.2bc5, CPF/MF nº 963.776.155-15 - **RODRIGO DORIA DA ROCHA**. Protocolo nº 256853 de 26/05/2022. Selo TJSE: 202229509050697. Acesse www.tjse.jus.br/x/M8J9DN.ad



R.11-090.031: Em 03 de junho de 2024. **PENHORA**. JUSTIÇA FEDERAL - Seção Judiciária do Estado de Sergipe. 1ª Vara Federal. Procedo o presente registro em face do Mandado de Constatação, Penhora e Avaliação, datado de 15 de novembro de 2023. Auto de Penhora e Avaliação, datado de 27 de fevereiro de 2024, referente ao Processo: **0800416-95.2022.4.05.8500** - Execução de Título Extrajudicial. EXEQUENTE: **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**. EXECUTADOS: **MEDINOVE COMERCIO DE PRODUTOS HOSPITALARES LTDA e RODRIGO DORIA DA ROCHA**. O MM Juiz Federal da 1ª Vara de Sergipe determina a penhora objeto da presente matrícula. Valor da execução: R\$ 3.806.162,51. Protocolo nº 284817 de 31/05/2024. Selo TJSE: 202429509065961 Acesse: www.tjse.jus.br/x/6XEEMF. Guia de Recolhimento nº 143240036370.ce/ad



AV.12-090.031: Em 11 de junho de 2024. **INDISPONIBILIDADE DE BENS**. Consulta a Central Nacional de Disponibilidade de Bens, datado de 11 de junho de 2024, Resultado Positivo. Protocolo nº 202406.1009.03377455-IA-909. Processo nº **08068307520234058500**. Data de Cadastramento: 10 de junho de 2024. Emissor da Ordem: Andre Alexandre Barros Paixao. Tribunal Regional Federal da Quinta Região. **2ª Vara Federal de Sergipe**. Código HASH: e02b.800a.7278.da0e.f398.f942.cadc.a929.c4fe.44fc. CPF/MF nº 963.776.155-15. **RODRIGO DORIA DA ROCHA**. Protocolo nº 285143 de 11/06/2024. Selo TJSE: 202429509069061 Acesse: www.tjse.jus.br/x/RD6GNP.im/ad



AV.13-090.031: Em 02 de dezembro de 2024. **INDISPONIBILIDADE DE BENS**. Consulta a Central Nacional de Disponibilidade de Bens, datado de 18 de novembro de 2024, Resultado Positivo. Protocolo nº 202411.1310.03699648-IA-980. Processo nº **08052813020234058500**. Data de Cadastramento: 13 de novembro de 2024. Emissor da Ordem: Andre Alexandre Barros Paixao. Tribunal Regional Federal da 5ª Região. **2ª Vara Federal de Sergipe**. Código HASH: 41e4.ab8b.826d.4f1f.8919.d2c0.e51b.b31e.ea80.11b7, CPF/MF nº 963.776.155-15 - **RODRIGO DORIA DA ROCHA** Protocolo nº 292107 de 18/11/2024. Selo TJSE: 202429509146561 Acesse: www.tjse.jus.br/x/CKMC3Q.im



KELLY

REGINA
LACERDA
GARCIA:00

Assinado de forma digital
por KELLY REGINA LACERDA
GARCIA:00093247559

REGINA LACERDA GARCIA:00
2568020846584170000009238752

093247559

GARCIA:00093247559
Dados: 2025.05.30 08:48:09
-03'00"



Processo: **0800416-95.2022.4.05.8500**

Assinado eletronicamente por:

LICIERE ROCHA GALVAO DE CARVALHO - Diretor de Secretaria

Data e hora da assinatura: 02/06/2025 08:46:23

Identificador: 4058500.9214246

Para conferência da autenticidade do documento: <https://pje.jfse.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>