



Validate this document here

SERVIÇO REGISTRAL - JABOATÃO DOS GUARARAPES / PE

Cartório Eduardo Malta

Bel. José Eduardo Loyo Malta - Titular

Rua Aarão Lins de Andrade, 513 - Piedade - Jaboatão dos Guararapes-PE

Fones: (81) 3035.9300/ WhatsApp (81) 98761.1522

www.cartorioeduardomalta.com.br

- CERTIDÃO INTEIRO TEOR -

CERTIFICO a requerimento verbal da parte interessada, conforme protocolo nº **74264**, que após procedida as competentes buscas nos livros e fichas de registro de imóveis, deste Serviço Registral, verifiquei constar a **Matrícula 51665**, com seguinte teor:

Dados do Imóvel: Apartamento sob o nº 903 (novecentos e três), do Bloco A, do Edifício Morada do Himálaia, sito na Avenida Bernardo Vieira de Melo, nº 3412, em Piedade, deste Município, edificada no lote de terreno próprio nº 1-A, da quadra C, do loteamento Sítio Engrácio, com a área total de construção de 111,40m², sendo 69,20m², de área real privativa, e, 42,20m², de área real comum, pro-indiviso, e sua fração ideal de 0,007041, do terreno, composto de uma sala, uma varanda, uma circulação; , um BWC um quarto social, um quarto suite com BWC; um BWC; social, um quarto de serviço reversível com BWC, cozinha, área de serviço, e o direito ao uso de uma vaga de garagem.

Dados do Proprietário: Alberto Marques Ventura, engenheiro, CPF; nº 693.213.967-72, assistido por sua esposa Cynthia Maria Vilaça Ventura, do lar, CPF; nº 709.490.187-91, brasileiros, residentes em Salvador - BA.

Registro Anterior: Nº 50936, as fls. 94, do livro 2-J-U-2. O referido é verdade; dou fé. Jaboatão dos Guararapes, 20 de dezembro de 2005. O Oficial substituto. Ricardo Tomaz da Silva.

AV-1 - 51665 - "MUDANÇA DE ESTADO CIVIL" - Apontado sob o nº 154965, do Protocolo Eletrônico, em 15/06/2012 10:33:25 - Proceda-se a esta averbação, nos termos do requerimento datado de 15 de junho de 2012, feito ao titular desta Serventia, para constar a mudança do estado civil de Alberto Marques Ventura, que consta como casado pelo regime da comunhão parcial de bens, em 05/11/1983, quando atualmente o mesmo é serado judicialmente, nos termos da sentença proferida em 10/11/2008, transitada em julgada, pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Lauro de Freitas - BA, processo nº 2026304-4/2008, e após o Cumpra-se do MM Juízo de Direito da 2ª Vara de Família de Niterói - RJ, em 18/05/2009, conforme Certidão de Casamento extraída do registro nº 4335, fl. 135, do livro BA-15, do Cartório do Registro Civil da 6ª Zona Oficial Fernando Cezar, Niterói RJ, em 29 de maio de 2009., cuja cópia autenticada fica arquivada nesta Serventia. SICASE nº 1103606 - Emol.: R\$ 41,53, FERC: R\$ 4,62 e T.F.S.R.: R\$ 9,23; dou fé. Jaboatão dos Guararapes, 25 de junho de 2012. Eu, RICARDO TOMAZ DA SILVA, Oficial substituto o digitei. e Subcrevo.

R-2 - 51665 - "COMPRA E VENDA" - Apontado sob o nº 154827, do Protocolo Eletrônico, em 06/06/2012 13:34:43 - Nos termos do contrato por instrumento particular de compra e venda de imóvel Residencial, quitado, e mútuo com obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia, carta de crédito com recursos do SBPE no âmbito do sistema financeiro da Habitação - SFH com utilização do FGTS dos Compradores, sob o nº 1.4444.0025201-8, com caráter de escritura pública, datado de 25/05/2012, o imóvel objeto da





Validate this document here

presente matrícula, foi adquirido por Claudio Alberto de Lima Montenegro, CPF: 771.841.734-49, brasileiro, solteiro, identidade CNH nº 04030735317 - DETRAN - PE; Pàula Duarte Menezes, CPF: 941.431.025-87, brasileira, Psicóloga, solteira RG nº 0752800000 - SSP/BA, SSP/BA, residentes e domiciliados na Avenida Bernardo Vieira de Melo, nº 3412, apartamento nº 903-A, Piedade, deste Município, havido por compra feita a Alberto Marques Ventura, CPF: 693.213.967-72,, já qualificado(a), pelo preço de R\$ 250.000,0 (duzentos e cinquenta mil reais), , pago da seguinte forma: R\$ 28.000,00 (vinter e oito mil reais), Recursos da conta vinculada do fundo de garantia do tempo de serviço, e R\$ 222.000,00 (duzentos e vinte dois mil reais), correspondente ao financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal; avaliação fiscal R\$ 278.500,00; emitida a D.O.I.; foram apresentados e nesta Serventia ficam arquivados os seguintes documentos: Certidão negativa do I.T.B.I., expedido pela Secretaria de Finanças da Prefeitura desta cidade, tendo sido recolhido o valor de R\$ 2.020,29, em 15.06.2012. BRADESCO.; Certidão Negativa (ou de Regularidade) de Débitos Imobiliários, expedida pela mesma Secretaria, em 29/05/2012; Certidão de Matrícula, , emitida por esta Serventia, em data de 15/03/2012; e a Certidão Negativa de Domínio da União nº 032719, expedida pela Secretaria do Patrimônio da União - Superintendência do Patrimônio da União no Estado de Pernambuco, datada de 04/06/2012. SICASE nº 1103588 - Emol.: R\$ 1.020,23, FERC: R\$ 113,36 e T.F.S.R.: R\$ 625,00; dou fé. Jaboatão dos Guararapes, 25 de junho de 2012. Eu, RICARDO TOMAZ DA SILVA, Oficial substituto o digitei. e Subcrevo..

R-3 - 51665 - "ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA" - Apontado sob o nº 154827, do Protocolo Eletrônico, em 06/06/2012 13:34:43 - Nos termos do contrato que deu origem ao registro anterior, o imóvel objeto da presente matrícula, foi pelos proprietários e de agora em diante também denominados Devedores Fiduciantes, Claudio Alberto de Lima Montenegro, CPF: 771.841.734-49, brasileiro, Pàula Duarte Menezes, CPF: 941.431.025-87, brasileiro, já qualificados, alienado fiduciariamente, em favor da Credora Fiduciária, Caixa Econômica Federal, instituição financeira sob a forma de empresa pública, inscrita no C.N.P.J. nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, como garantia do pagamento do financiamento concedido a eles Devedores Fiduciantes, na quantia de R\$ 222.000,00, pagável no prazo de 360 meses, através de encargos mensais e consecutivos no valor de R\$ 2342,50, reajustáveis, com taxa nominal de juros equivalente a 8,6488% ao ano, utilizando o Sistema de Amortização SAC, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 25.06.2012 e os demais em igual dia dos meses subsequentes; composição de renda para fins de indenização securitária - Devedor Fiduciante: Claudio Alberto de Lima Montenegro, CPF: 771.841.734-49, brasileiro, - 100%. SICASE nº 1103588 - Emol.: R\$ 828,27, FERC: R\$ 92,04 e T.F.S.R.: R\$ 555,00; dou fé. Jaboatão dos Guararapes, 25 de junho de 2012. Eu, RICARDO TOMAZ DA SILVA, Oficial substituto o digitei. e Subcrevo.

AV-4 - 51665 - "BAIXA DA HIPOTECA" - Apontado sob o nº 168160, do Protocolo Eletrônico, em 18/06/2014 15:29:50 - Proceda-se a esta averbação, nos termos do instrumento particular de venda e compra de imóvel, mutuo e alienação fiduciária em garantia no SFH - sistema financeiro da Habitação, sob o nº 1.4444.0624097-6, datado de 11/06/2014, feito ao titular deste Serviço Registral, pela Caixa Econômica Federal, já qualificada, para constar, o cancelamento da hipoteca que grava o imóvel objeto da presente matrícula, ficando assim referido imóvel, livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus. **SICASE nº 2995855 - Emol.: R\$ 613,25, TSNR: R\$ 555,00 e FERC: R\$ 68,14;** dou fé. Jaboatão dos Guararapes, 26 de junho de 2014. Eu, Ana Maria Muniz da Silva, escrevente o digitei. Eu, Bel. José Eduardo Loyo Malta, oficial o subcrevo.

R-5 - 51665 - "COMPRA E VENDA" - Apontado sob o nº 168160, do Protocolo Eletrônico, em 18/06/2014 15:29:50 - Nos termos do contrato por instrumento particular de compra e venda de imóvel, mutuo e alienação fiduciária em garantia no SFH - sistema financeiro da habitação, sob o nº 1.4444.0624097-6, com caráter de escritura pública, datado de 11/06/2014, o imóvel objeto da presente matrícula, foi adquirido por **ASSIS PACHECO DA COSTA**, brasileiro, inspetor de elétrica, CNH nº 00095250363-Detran-SP e CPF: 002.194.807-02, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77 e seu cônjuge **ANDREIA LIMA DE OLIVEIRA DA COSTA**, brasileira, do lar, RG nº 09111543-6, expedida pela Secretaria do Estado da Polícia Civil/RJ e CPF: 008.344.537-46, residentes e domiciliados á Avenida Bernardo Vieira de Melo, nº 3412, aptº 903-A - Piedade - Jaboatão dos Guararapes-PE, havido por compra



Validate this document here:

Claudio Alberto de Lima Montenegro; e, Paula Duarte Menezes, já qualificado(a,s), neste ato representados por seu bastante procurador: **MARIA DE LIMA MONTENEGRO**, brasileira, corretora de imóveis, RG nº 791823-SDS-PE e CPF nº 232.727.404-49, separada judicialmente, residente á Rua Dona Balbina Menelau, 4070, aptº 601, Candeias - Jaboatão dos Guararapes-PE, conforme procuração lavrada às fls., 132, do livro 412, em 23/05/2014, do 7º Tabelionato de Rio Grande do Sul/RS, pelo preço de R\$ 350.000,00, pago da seguinte forma: R\$ 53.000,00 diretamente dos adquirentes, correspondente ao valor de seu(s) recurso(s) próprio(s); e R\$ 297.000,00 correspondente ao financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal; avaliação fiscal R\$ 350.000,00; emitida a D.O.I.; foram apresentados e nesta Serventia ficam arquivados os seguintes documentos: Certidão negativa do I.T.B.I., nº 011.652, código de validação: NHIG78489, datado de 26/06/2014, expedido pela Secretaria de Finanças da Prefeitura desta cidade, tendo sido recolhido o valor de R\$ 3.224,01, em 25/06/2014, no Banco do Brasil S/A; Certidão Negativa de Débitos Imobiliários, nº 087341, código de validação: ECOS88741, expedida pela mesma Secretaria, em 26/06/2014; Declaração do Condomínio, datada de 16/06/2014; e, a Certidão Negativa de Domínio da União nº **985**, Selo nº **85525**, expedida pela Secretaria do Patrimônio da União - Superintendência do Patrimônio da União no Estado de Pernambuco, em **12/02/2014**. SICASE nº 2995855 - Emol.: R\$ 1.133,05, FERC: R\$ 125,90 e T.S.N.R.: R\$ 1.050,00; dou fé. Jaboatão dos Guararapes, 26 de junho de 2014. Eu, Ana Maria Muniz da Silva, escrevente o digitei. Eu, Bel. José Almiro da Silva, oficial substituto o subscrevo.

R-6 - 51665 - "ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA" - Apontado sob o nº 168160, do Protocolo Eletrônico, em 18/06/2014 15:29:50 - Nos termos do contrato que deu origem ao registro anterior, o imóvel objeto da presente matrícula, foi pelos proprietários e de agora em diante também denominados Devedores Fiduciantes, **ASSIS PACHECO DA COSTA** e seu cônjuge **ANDREIA LIMA DE OLIVEIRA DA COSTA**, já qualificados, alienado fiduciariamente, em favor da Credora Fiduciária, Caixa Econômica Federal, instituição financeira sob a forma de empresa pública, inscrita no C.N.P.J. nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, como garantia do pagamento do financiamento concedido a eles Devedores Fiduciantes, na quantia de R\$ 297.000,00, pagável no prazo de 418 meses, através de encargos mensais e consecutivos no valor de R\$ 3.030,56(taxa de juros balcão); e, R\$ 2.824,22(taxa de juros reduzida), reajustáveis, com taxa nominal de juros equivalente a 8,7873%(taxa de juros balcão); e, 7,9536%(taxa de juros reduzida) ao ano, utilizando o Sistema de Amortização SAC, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 11/07/2014 e os demais em igual dia dos meses subsequentes; composição de renda para fins de indenização securitária - Devedor Fiduciante: **ASSIS PACHECO DA COSTA** - 100%. SICASE nº 2995855 - Emol.: R\$ 1.133,05, TSNR: R\$ 742,50 e FERC: R\$ 125,90; dou fé. Jaboatão dos Guararapes, 26 de junho de 2014. Eu, Ana Maria Muniz da Silva, escrevente o digitei. Eu, Bel. José Almiro da Silva, oficial substituto o subscrevo.

AV-7 - 51665 - "CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO" - Apontado sob o nº 168197, do Protocolo Eletrônico, em 26/06/2014 10:22:00 - Proceda-se a esta averbação, nos termos da Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444.0624097-6 - Série: 0614, datada de 11/06/2014, para constar sua transcrição: 1 - Credor: Caixa Econômica Federal, já qualificada; 2 - Devedor(res): **ASSIS PACHECO DA COSTA** e seu cônjuge **ANDREIA LIMA DE OLIVEIRA DA COSTA**, brasileira, do lar, RG nº 09111543-6, , já qualificado(s); 3 - Identificação do imóvel vinculado ao crédito imobiliário: **Apartamento sob o nº903 (novecentos e três), do Bloco A, do Edifício Morada do Himálaia, sito na Avenida Bernardo Vieira de Melo, nº 3412, em Piedade, deste Município**; 4 - Garantia: Tipo - Real, Modalidade - Alienação Fiduciária; 5 - Valor do Crédito: R\$ 297.000,00, Data base: 11/06/2014; 6 - Condições da emissão: Integral e Cartular; 7 - Condições Gerais da Dívida: Prazo inicial: 418 meses, Prazo remanescente: 418 meses, Prazo de amortização: 418 meses, Data do vencimento do primeiro encargo: 11/07/2014, Valor total da dívida: R\$ 297.000,00, Valor da garantia: R\$ 330.000,00, Valor total da parcela: R\$ 3.030,56, Valor dos seguros de Morte e Invalidez permanentes: R\$ 94,44, Valor dos seguros de danos físicos ao imóvel: R\$ 25,74, Taxa de juros: nominal: 8,7873% a.a., efetiva: 9,1500% a.a., Forma de reajuste: Anual, Taxa de juros moratórios: 0,033% por dia de atraso, Taxa de juros remuneratórios: 8,7873% a.a., Atualização monetária: mensal no dia correspondente ao do aniversário do contrato, com base no coeficiente de atualização aplicável aos depósitos de poupança do dia correspondente ao vencimento dos encargos mensais; Local de pagamento:





Validate this document here

PE. É o que contém na referida cédula, extraído de modo compêndioso, com demais itens constantes na mencionada cédula. Isento de pagamento, conforme o artigo 18, § 6º, da Lei nº 10.931 de 02 de agosto de 2004; dou fé. Jaboatão dos Guararapes, 26 de junho de 2014. Eu, Ana Maria Muniz da Silva, escrevente o digitei. Eu, Bel. José Almiro da Silva, oficial substituto o subscrevo.

R-8 - 074849.2.0051665-10 - "REGISTRO DE PENHORA" - Apontado, no protocolo eletrônico, sob o nº **244007**, de 13/03/2025 - Procede-se a este registro, sobre o imóvel constante da presente matrícula, nos termos do Requerimento, datado de 10/03/2025, endereçado ao titular desta Serventia Registral, e Auto de Penhora (id. nº 196943968), datado de 27/02/2025, referente ao processo nº **0037842-72.2023.8.17.2810**, que tramita perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Jaboatão dos Guararapes/PE, tendo como requerente: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MORADA DO HIMALAIA, e requerido(s): **ASSIS PACHECO DA COSTA**; **ANDREIA LIMA DE OLIVEIRA DA COSTA**. Valor do débito, de acordo com o Mandado de Penhora (id.: 189087956), datado de 10/03/2025: R\$ 50.791,25 (cinquenta mil, setecentos e noventa e um reais e vinte e cinco centavos). SICASE nº **23648266** - Emol.: R\$ 936,07; TSNR: R\$ 103,75; FERC: R\$ 104,01; FERM: R\$ 10,40; FUNSEG: R\$ 20,80; ISS: R\$ 52,00. O referido é verdade, dou fé. Jaboatão dos Guararapes, 13 de novembro de 2025. Eu, Pedro Malta Neto, Escrevente Autorizado, digitei. Eu, Bel. José Almiro da Silva, Oficial Substituto, subscrevo.

AV-9 - 074849.2.0051665-10 - "CANCELAMENTO DA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO" - Apontado, no protocolo eletrônico, sob o nº **250659**, em 27/01/2026 - Procede-se a esta averbação, nos termos do Instrumento Particular de Autorização de Cancelamento de Garantia Imobiliária, datado de 23/01/2026, feito pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, para constar o cancelamento da Cédula de Crédito Imobiliário, que grava o imóvel objeto da presente matrícula, constante no apontamento **AV-7**, acima. SICASE nº **24173948** - Isento de Custas e Emolumentos. O referido é verdade, dou fé. Jaboatão dos Guararapes, 12 de fevereiro de 2026. Eu, Tatiany Dreid de Fontes Barros, Escrevente Auxiliar, digitei. Eu, Bel. José Almiro da Silva, Oficial Substituto, subscrevo.

AV-10 - 074849.2.0051665-10 - "AVERBAÇÃO DE CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE" - Apontado, no Protocolo Eletrônico, sob o nº **250659**, em 27/01/2026 - Procede-se a esta averbação, nos termos do requerimento, datado de **23/01/2026**, feito ao Titular desta Serventia, embasado no art. 26, § 7º, c/c art. 27, § 8º, § 11º e § 12º, todos integrantes da Lei nº 9.514/97, para constar que a propriedade, do imóvel objeto da presente matrícula, foi consolidada em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, em virtude das certidões de notificações pessoais do(a)(s) Devedor(a)(es) Fiduciante(s), **ASSIS PACHECO DA COSTA E ANDREIA LIMA DE OLIVEIRA DA COSTA**, supra qualificado(a)(s). Foi apresentado: **1) IMPOSTO(S): ITBI** - através da certidão de quitação, expedido pela Secretaria de Finanças da Prefeitura desta cidade, tendo sido recolhido o valor de R\$ 6.457,07, pago em 07/12/2023, avaliação fiscal de R\$ 358.725,83, data da avaliação fiscal: 06/12/2023, processo do ITBI nº 104929.23.5; **2) Cartório de Títulos e Documentos** do 1º Ofício nesta cidade do Jaboatão dos Guararapes/PE sob o nº 70300; 70715; 70716, em data de 09/07/2024 e 20/08/2024 ; **3) Intimações por Editais**, publicada(s) no site do Registro de Imóveis do Brasil, nºs 1741/2025, 1742/2025 e 1743/2025, datadas de 14, 17, 18 de novembro de 2025, respectivamente; e, **4) Carta de Cientificação**, datada de 04/12/2025. Emitida a DOI. SICASE nº **22887031** - Emol.: R\$ 1.417,00; TSNR: R\$ 1.076,18; FERM: R\$ 15,74; FUNSEG: R\$ 31,49; FERC: R\$ 157,44; ISS: R\$ 78,72. O referido é verdade, dou fé. Jaboatão dos Guararapes, 12 de fevereiro de 2026. Eu, Tatiany Dreid de Fontes Barros, Escrevente Auxiliar, digitei. Eu, Bel. José Almiro da Silva, Oficial Substituto, subscrevo.

CERTIFICO que a certidão foi expedida a requerimento da parte interessada e extraída nos termos do **art. 17 e art. 19, §§ 1º, 7º e 11º da Lei nº 6.015/73, incluídos pela Lei nº 14.382/2022**. A presente certidão de inteiro teor é extraída por meio reprográfico ou eletrônico, tem validade e fé pública, contém a reprodução de todo seu conteúdo e será suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial. **Nada mais constando com relação ao imóvel da matrícula certificada até o último dia útil anterior a presente data. PARA EFEITO DE ALIENAÇÃO, A PRESENTE CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 (TRINTA) DIAS, CONFORME O DECRETO Nº 93.240/86 E CONFORME RESOLUÇÃO 131/99, DO TJ/PE.** O referido é verdade, dou fé. SICASE nº **24371997** - Emolumentos: **R\$ 146,52**, TSNR: **R\$ 29,30**, FERM: **R\$ 1,47**, FUNSEG: **R\$**



Validade this document here: 12/09/2019, FERC: R\$ 14,65 e ISS: R\$ 7,33, arrecadação extraída conforme as Leis nº 16.521, nº 8/05, nº 11.404/96 e Ato 894/2010 - SEJU. Selo: 0074849.MFP02202601.00184. Consulte a Autenticidade do Selo Digital em www.tjpe.jus.br/selodigital. EU, **ELAYNE CARNEIRO DA CUNHA CAVALCANTI**, escrevente a elaborei. DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE (MP 2.200-2/20001 E Art. 129, §4º, do CNSNR-PE.

Jaboatão dos Guararapes/PE, 13 de fevereiro de 2026

Elayne Carneiro da Cunha
Cavalcanti
Escrevente Autorizada

Selo Digital de Fiscalização
Tribunal de Justiça de Pernambuco

Selo: 0074849.MFP02202601.00184

Data: 13/02/2026 12:01:46

Consulte autenticidade em
www.tjpe.jus.br/selodigital

